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

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

***Р.С. Луценко***

# ОТЧЕТ № РЭМ/22-236-1

## от 19 октября 2022 года

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

| | |
|---|---|
| **Заказчик:** | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» |
| **Исполнитель:** | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» |
| **Цели и задачи оценки:** | Определение справедливой стоимости объекта оценки |
| **Дата проведения оценки:** | 19 октября 2022 г. |
| **Дата составления отчета:** | 19 октября 2022 г. |

**г. Королёв МО, 2022 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

**Сопроводительное письмо……3**
**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ..... 5**
1.1. Задание на оценку ..... 5
1.2. Применяемые стандарты оценки..... 7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения ..... 9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке ..... 10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ..... 11
1.7. Основные факты и выводы ..... 11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки..... 12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки..... 13
1.10. Методология определения справедливой стоимости ..... 13
**РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ..... 17**
2.1. Общие положения..... 17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки .... 17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки..... 19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки ..... 29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки ..... 29
**РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ..... 30**
3.1. Общие положения..... 30
3.2. Анализ рынка недвижимости ..... 30
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.. 30
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты ..... 62
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений ..... 65
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены ..... 68
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости ..... 88
**РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... 89**
**РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ..... 90**
5.1. Общие положения..... 90
5.2. Общие понятия оценки ..... 90
5.4. Выбор подходов и методов оценки ..... 96
**РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ..... 98**
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом ..... 98
6.1.1 Общие положения ..... 98
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок..... 98
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом ..... 114
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом ..... 114
6.4. Согласование результатов оценки ..... 114
**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ..... 115**
**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ..... 116**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1……117**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2……136**

***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»***
***госпоже Борзовой Е.В.***

«19» октября 2022 г.

***Уважаемая Елена Валентиновна!***

В соответствии с Дополнительным соглашением № 236 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

Оценка проведена по состоянию на 19 октября 2022 г.

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

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

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

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также

соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

**32 547 000**

***(Тридцать два миллиона пятьсот сорок семь тысяч)***

**рублей,**

в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения | Общая площадь нежилого помещения, кв.м | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 | 63,81 | 6 234 000 |
| 2 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 | 66,39 | 6 486 000 |
| 3 | 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 | 70,7 | 6 907 000 |
| 4 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 16 | 41,7 | 4 249 000 |
| 5 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 17 | 43,42 | 4 424 000 |
| 6 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 18 | 41,68 | 4 247 000 |

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

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

***Р.С. Луценко***

# РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 236 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

**Таблица 1.**

**Характеристики нежилых помещений**

| № п/п | Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения | Общая площадь нежилого помещения, кв.м | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 | 63,81 | 6 483 000 |
| 2 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 | 66,39 | 6 745 000 |
| 3 | 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 | 70,7 | 7 183 000 |
| 4 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 16 | 41,7 | 4 412 000 |
| 5 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 17 | 43,42 | 4 594 000 |
| 6 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 18 | 41,68 | 4 410 000 |
| **Итого: 6 нежилых помещений** | | | | | **327,7** | |

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

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

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на ***19.10.2022 г.***

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее ***19.10.2022г.***

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

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в стоимость объекта (объектов) оценки включена стоимость внутренних коммуникаций и инженерных сетей, обеспечивающих его (их) функционирование, оценщик исходил из того, что внутренние коммуникации и инженерные сети находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- в ряде случаев, если в цене предложения объекта-аналога не указана структура цены предложения (с НДС, УСН) или данная информация достоверно не известна (не получена от автора опубликованного объявления), то вводится допущение о том, что цена предложения включает в себя НДС;
- все расчеты производятся в программном продукте Microsoft Excel из пакета Microsoft Office. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей в удобной для восприятия форме. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, 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 (объектов) оценки не проводится в связи с видом объекта (объектов) оценки – имущественные права на объект (объекты) недвижимости, который (-ые) только строится (-ятся).

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

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

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

| Сведения об оценщике | |
|---|---|
| Общие сведения об оценщике | **Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).<br>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.<br>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2016 года. |

| Сведения об оценщике | |
|---|---|
| | Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. |
| Место нахождения оценщика | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. |
| Почтовый адрес оценщика | 141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110. |
| Номер контактного телефона | +7 (495) 229 – 49 - 71 |
| Адрес электронной почты | chuzhmakov@ramb-price.ru |
| Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица | Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. |
| Саморегулируемая организация оценщиков (СРО) | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г. |
| Место нахождения СРО | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10. |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика | Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. Основные факты и выводы

| Общие сведения | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки | Дополнительное соглашение № 236 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. |

| | |
|---|---|
| Дата составления отчета | 19 октября 2022 г. |
| Номер отчета | РЭМ/22-236-1 |

## Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

| № п/п | Номер помещения, права на который оцениваются | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 | не использовался | 6 234 000 | не использовался | 6 234 000 |
| 2 | 6 | не использовался | 6 486 000 | не использовался | 6 486 000 |
| 3 | 8 | не использовался | 6 907 000 | не использовался | 6 907 000 |
| 4 | 16 | не использовался | 4 249 000 | не использовался | 4 249 000 |
| 5 | 17 | не использовался | 4 424 000 | не использовался | 4 424 000 |
| 6 | 18 | не использовался | 4 247 000 | не использовался | 4 247 000 |
| | **Итого** | | | | **32 547 000** |

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

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

## Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

**Таблица 2.**

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

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

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

*Источник: 1. Данные Заказчика.*

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

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

## 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

*1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки*

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

*(в соответствии с его единицей учета)*.

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

(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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

# РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

## 2.1. Общие положения

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

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

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

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

**Общее описание объекта (объектов) оценки.**

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

Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»)»;
- Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым

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

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

**Таблица 3.**

**Характеристики нежилого помещения**

| № п/п | Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения | Общая площадь нежилого помещения, кв.м | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 | 63,81 | 6 483 000 |
| 2 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 | 66,39 | 6 745 000 |
| 3 | 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 | 70,7 | 7 183 000 |
| 4 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 16 | 41,7 | 4 412 000 |
| 5 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 17 | 43,42 | 4 594 000 |
| 6 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 18 | 41,68 | 4 410 000 |
| **Итого: 6 нежилых помещений** | | | | | **327,7** | |

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

### 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 (объекты) 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.

Объекты оценки имеют обременение в виде *доверительного управления*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4.

**Таблица 4.**

**Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*

## 2. Местоположение объекта (объектов).

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

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Культурный и исторический центр | Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города | I |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | Территории бизнес- центров и крупных торговых центров | II |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями | III |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей) | IV |
| Окраины городов, промзоны | Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки | V |
| Районы крупных автомагистралей города | Территории автомагистралей, шоссе, крупных 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. 5.

**Таблица 5.**

**Данные об адресе объекта (объектов) оценки**

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

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*

### *Описание проекта ЖК «Пехра»*

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

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

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

*Инфраструктура*

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

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

*Отделка*

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

*Планировки*

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

*Источник: 1. https://www.granelle.ru/objects/pehra/*

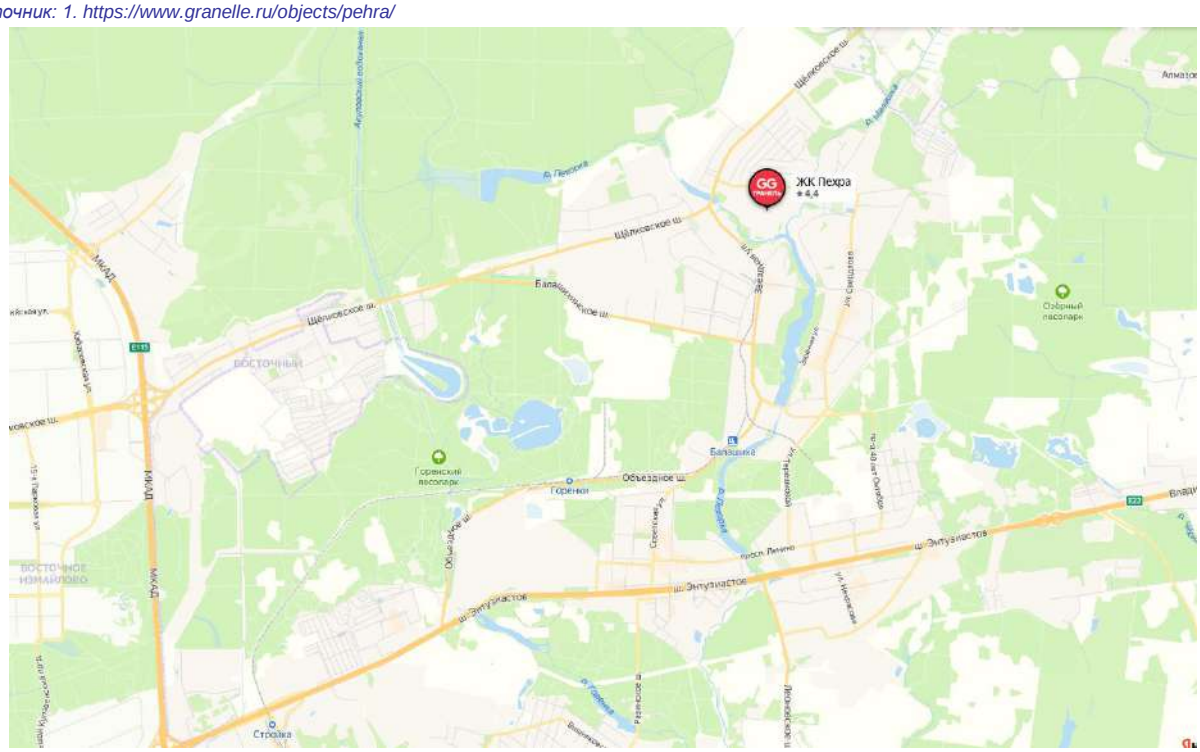



***Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются***

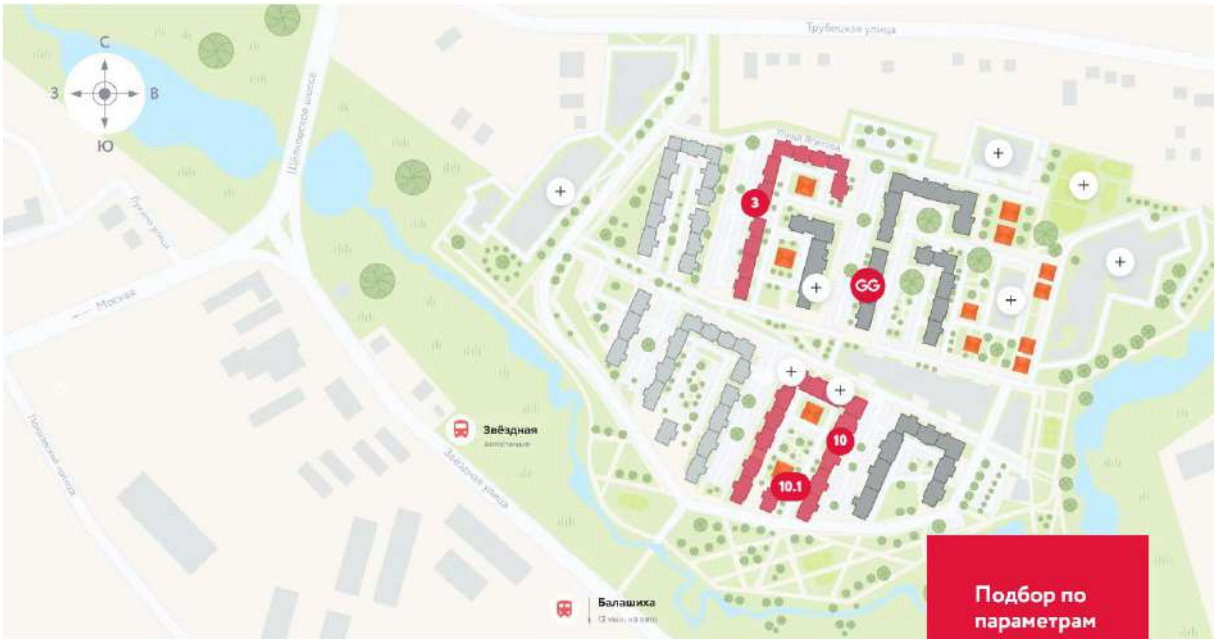



***Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются***

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

# ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 10
Количество секций - 13
Количество надземных этажей - 12 - 25
Количество подземных этажей - 1
Проектные данные:
Общая площадь здания - 104088,04 кв.м
Строительный объём - 340042,68 куб.м, в т.ч.:
- наземной части - 321698,45 куб.м
- подземной части - 18344,23 куб.м
Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 65332,45 кв.м
Данные по площадям с пересчетом летних помещений с применением коэф. 1:
площадь квартир – 66777,36 кв.м
Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3510,62 кв.м;
Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3249,28 кв.м, в т.ч.:
- общественно-деловые помещения - 901,82 кв. м
- организация дополнительного образования детей на 24 места - 135,53 кв. м
- ДОО на 120 мест - 1555,17 кв. м
- поликлиника на 100 пос./смену - 558,10 кв. м
- раздаточный пункт молочной кухни - 98,66 кв. м
Общее количество общественно-деловых помещений - 17
Общее количество помещений поликлиники - 1
Общее количество помещений ДОО - 1
Общее количество помещений организации дополнительного образования детей - 1
Общее количество помещений раздаточного пункта молочной кухни - 1
Количество квартир – 1796, в т.ч.:
Однокомнатных – 1326
Двухкомнатных – 429
Трехкомнатных – 41

2

***Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10***

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

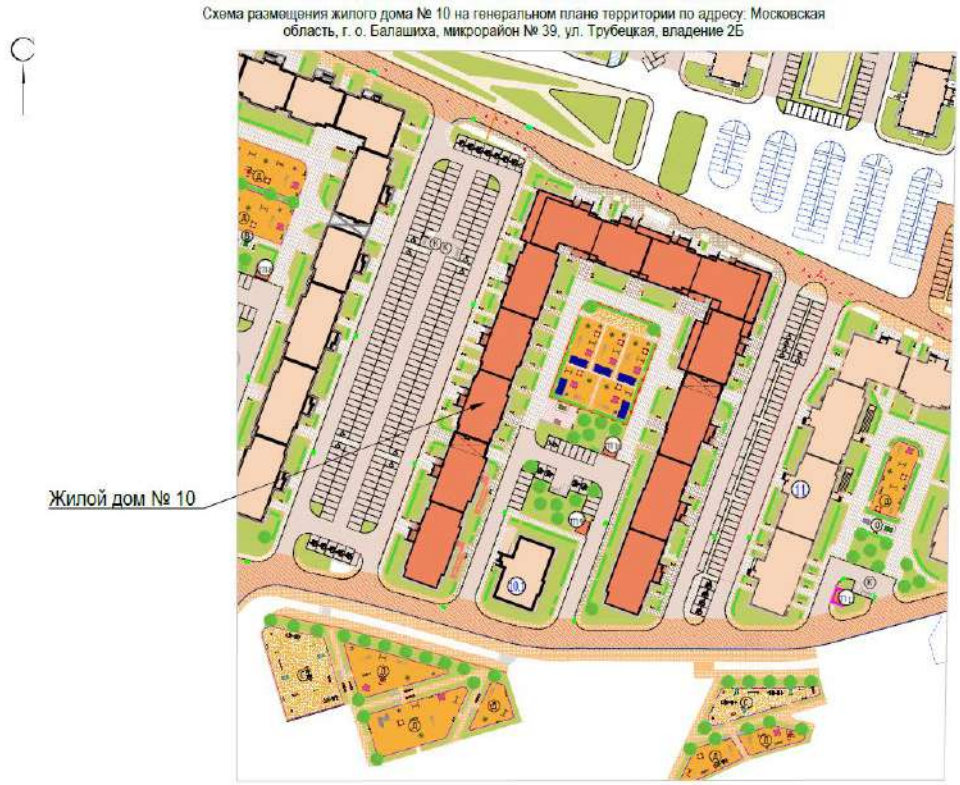



***Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б***

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

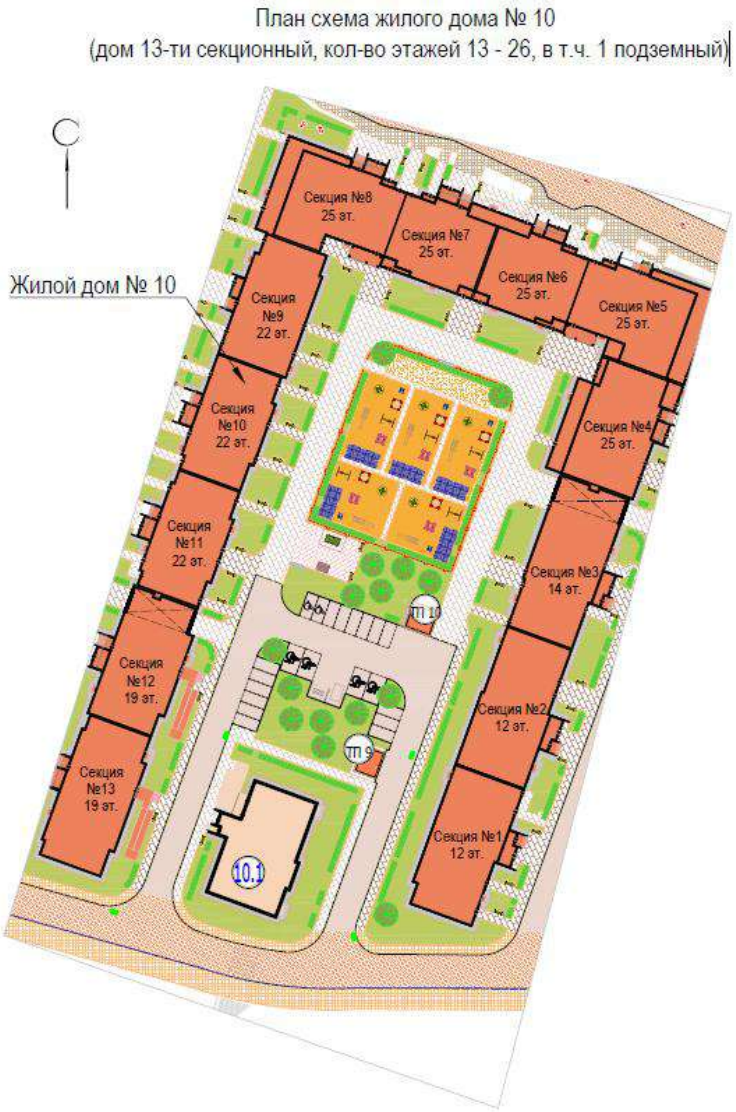



***Рис. 5. План схема жилого дома № 10***

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

**Таблица 6.**

**Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются | Типовая зона в пределах региона | Типовая зона в пределах города | Численность населенного пункта, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.* |
|---|---|---|---|---|
| Все объекты, указанные в Задании на оценку | 2 | 3 | 520,962 | 57 774 |

* - по состоянию на сентябрь 2022 г.

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*
*2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.*
*3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0*
*4. https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха*
*5. https://maps.yandex.ru/*

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7);
- 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. 8).

**Таблица 7.**

**Описание классов объектов недвижимости**

| Наименование класса | Состав объектов |
|---|---|
| | **Офисная недвижимость** |
| 1. Высококлассные офисы (офисы классов А, В) | Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку.<br>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.<br>Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.<br>Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года. |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.<br>Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать.<br>Организованной парковки чаще всего нет. Парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре. |
| | **Торговая недвижимость** |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово – развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.<br>Торговый центр – это совокупность предприятий торговли услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом виде одной функциональной единицы.<br>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.<br>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 кв. м |
| 4. Стрит-ритейл | Стрит-ритейл (англ. Street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.<br>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м$^2$.Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.<br>Все помещения стрит-ритейла можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.<br>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, |

| Наименование класса | Состав объектов |
|---|---|
| | Старый Арбат. Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица. Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка.<br>В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б. Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект. |
| | **Объекты свободного назначения** |
| 5. Объекты свободного назначения | Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера: под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых жилых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис. |
| **6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** | |
| 6.1. Загородные отели | Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д. |
| 6.2. Специализированные спортивные объекты | Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д. |
| 6.3. Культурно – развлекательные центры | Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д. |
| 6.4. Объекты общественного питания | Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания. |
| 6.5. Автоцентры | Автоцентры, дилерские центры, автосалоны. |

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

**Таблица 8.**

**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 объёма 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. |

ООО "Центр оценки инвестиций"

| Вид ремонта | Характеристика |
|---|---|
| ***Стандарт*** | Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок.<br>Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта. |
| ***Премиум*** | Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера. |

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 9.

**Таблица 9.**

**Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются | Класс объекта недвижимости | Тип объекта недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости | Состояние отделки объекта недвижимости |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 63,81 | хорошее состояние | без отделки |
| 6 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 66,39 | хорошее состояние | без отделки |
| 8 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 70,7 | хорошее состояние | без отделки |
| 16 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 41,7 | хорошее состояние | без отделки |
| 17 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 43,42 | хорошее состояние | без отделки |
| 18 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 41,68 | хорошее состояние | без отделки |

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*

На фото 1-9 представлен корпус 10 ЖК «Пехра» по состоянию на октябрь 2022 г. (источник - официальный сайт https://www.granelle.ru/objects/pehra/).

Фото 1. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 2. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 3. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 4. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 5. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 6. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 7. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 8. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

Фото 9. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 10.

**Таблица 10.**

**Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на который оцениваются**

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

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*

### 5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

**Таблица 11.**

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

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

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к ним (табл. 12).

**Таблица 12.**

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.*

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

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

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

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

# РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

## 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

## 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 13.

**Таблица 13.**

**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/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/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 августа 2022 г. (данные за сентябрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

**1. По оценке Минэкономразвития России**, в августе снижение **ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г** после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

**2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.**

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве** (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

**3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада** (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства **в химическом и деревообрабатывающих комплексах.** Вместе с тем в августе возобновилось снижение **производства кокса и нефтепродуктов** (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

**4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика.** В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта** (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта** (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

**5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась**. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания** (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

**6. Ситуация на рынке труда остается стабильной.** Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

**7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте**. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

## *Показатели деловой активности*

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-авг.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 | IVкв21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | -1,5[1] | -4,1[1] | -4,3[1] | -4,1 | -5,0[1] | -4,5[1] | -2,7[1] | 3,5 | 1,4[1] | 4,2[1] | 5,8[1] | 4,7 | 5,0 | 4,0 | 10,5 | -0,3 |
| **Сельское хозяйство** | 4,6 | 8,8 | 0,8 | 2,4 | 2,1 | 2,1 | 3,2 | 1,9 | 3,0 | 1,1 | 0,8 | -0,9 | 6,7 | -6,0 | -0,3 | 0,0 |
| **Строительство** | 5,1 | 7,4 | 6,6 | 3,5 | 0,1 | 3,6 | 7,9 | 4,5 | 5,9 | 5,0 | 1,6 | 6,0 | 6,4 | 3,7 | 10,6 | 2,9 |
| **Розничная торговля** | -4,9 | -8,8 | -8,7 | -9,8 | -9,6 | -10,1 | -9,8 | 3,5 | 2,0 | 5,5 | 3,1 | 7,8 | 4,7 | 5,9 | 24,3 | -0,8 |
| **Оптовая торговля** | -11,2 | -20,3 | -25,3 | -15,2 | -18,2 | -15,3 | -11,9 | 3,3 | -0,5 | 2,9 | 7,9 | 5,9 | 2,1 | 2,0 | 16,9 | 4,9 |
| **Платные услуги населению** | 4,0 | 2,5 | 1,6 | 0,0 | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 7,8 | 4,0 | 8,2 | 11,6 | 16,7 | 12,6 | 16,4 | 53,2 | -3,2 |
| **Общественное питание** | 2,2 | 1,3 | 0,9 | -2,1 | -0,5 | -3,2 | -2,7 | 7,7 | 1,7 | 10,8 | 11,3 | 26,7 | 15,9 | 23,8 | 108,0 | -1,7 |
| **Грузооборот транспорта** | -0,8 | -4,2 | -5,2 | -3,0 | -5,9 | -1,8 | -1,4 | 4,2 | 3,6 | 1,1 | 7,8 | 5,6 | 4,8 | 7,0 | 10,2 | 0,5 |
| **Инвестиции в основной капитал** | - | - | - | 4,1 | - | - | - | 12,8 | - | - | - | 7,7 | 7,6 | 7,9 | 11,0 | 3,3 |
| **Промышленное производство** | 0,9 | -0,1 | -0,5 | -2,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 | 7,9 | 7,1 | 11,1 | -0,3 |
| Добыча полезных ископаемых | 2,4 | 1,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 | 8,6 | 8,7 | 7,6 | -7,0 |
| Обрабатывающие производства | 0,0 | -0,8 | -1,1 | -3,8 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 | 7,6 | 5,6 | 13,5 | 2,7 |
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,6[2] | - | -3,2 | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1 | 3,6 | 2,6 | 1,9 | 4,5 | 2,8 | 2,0 | 5,5 | 1,6 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,6[2] | - | 11,4 | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4 | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 | 11,3 | 9,0 | 11,8 | 7,2 |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | -1,9 | - | - | - | -1,0 | - | - | - | 3,1 | 0,0 | 8,2 | 8,1 | -3,8 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | -0,8 | - | - | - | -1,2 | - | - | - | 3,0 | 0,0 | 8,9 | 7,0 | -4,0 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,4 | -0,2 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,6 | -0,3 | -0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | 0,6 | 0,5 | 0,5 | 0,9 | 0,4 |
| млн чел. | 74,9 | 75,5 | 75,0 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,7 | 74,5 | 74,8 | 74,8 | 75,3 | 75,6 | 75,6 | 75,3 | 75,0 |
| млн чел. (SA) | 75,1 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 75,1 | 75,1 | 75,1 | 75,2 | 75,0 | 75,2 | 75,3 | - | 75,2 | 75,3 | 75,5 | 75,5 |
| **в % к соотв. периоду предыдущего года** | **янв.-авг.22** | **авг.22** | **июл.22** | **IIкв22** | **июн.22** | **май.22** | **апр.22** | **Iкв22** | **март.22** | **фев.22** | **янв.22** | **2021** | **IVкв21** | **IIIкв21** | **IIкв21** | **Iкв21** |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,7 | 0,5 | 0,1 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,9 | 1,0 | 0,6 | 1,3 | 1,1 | 1,6 | 2,4 | 2,6 | 2,0 | -0,6 |
| млн чел. | 71,9 | 72,6 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,5 | 71,4 | 71,7 | 71,5 | 71,7 | 72,3 | 72,2 | 71,5 | 70,8 |
| млн чел. (SA) | 72,1 | 72,1 | 72,0 | 72,1 | 72,0 | 72,1 | 72,1 | 72,1 | 72,0 | 72,2 | 72,1 | - | 72,0 | 71,9 | 71,7 | 71,4 |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -21,1 | -14,9 | -15,4 | -20,2 | -17,5 | -20,0 | -22,9 | -25,1 | -24,1 | -27,6 | -23,6 | -16,0 | -29,2 | -29,7 | -16,7 | 21,4 |
| млн чел. | 3,0 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,3 | 3,6 | 3,2 | 3,4 | 3,7 | 4,2 |
| млн чел. (SA) | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | - | 3,2 | 3,4 | 3,8 | 4,1 |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,1 | 60,3 | 60,2 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,0 | 59,9 | 60,1 | 60,0 | - | 59,8 | 59,6 | 59,3 | 58,9 |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 4,0 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,4 | 4,8 | 4,3 | 4,4 | 4,9 | 5,6 |
| SA | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,2 | - | 4,3 | 4,5 | 5,0 | 5,5 |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*
*[1]Оценка Минэкономразвития России*
*[2] За январь–июль 2022 г.*

***Рис. 6. Показатели деловой активности***

## *Показатели промышленного производства*

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-авг.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 | IVкв21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **0,9** | **-0,1** | **-0,5** | **-2,5** | **-2,4** | **-2,4** | **-2,6** | **5,1** | **2,3** | **5,4** | **8,0** | **6,4** | **7,9** | **7,1** | **11,1** | **-0,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **2,4** | **1,0** | **0,9** | **-1,2** | **1,4** | **-2,2** | **-2,8** | **7,3** | **6,6** | **7,4** | **7,8** | **4,2** | **8,6** | **8,7** | **7,6** | **-7,0** |
| добыча угля | -2,5 | -2,2 | -6,7 | -3,6 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -0,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 | 8,8 | 5,1 | 7,2 | 9,3 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,2 | 1,0 | 1,0 | -2,1 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,4 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 | 8,4 | 7,8 | 5,4 | -9,4 |
| добыча металлических руд | -3,5 | -7,5 | -9,0 | -3,2 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | 0,7 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 | 2,2 | 1,8 | -0,5 | -0,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 7,0 | 10,3 | 5,8 | 9,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 3,4 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 | -10,6 | 13,9 | 55,6 | 2,3 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 10,3 | 5,0 | 9,7 | 9,2 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 20,0 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 | 39,4 | 19,5 | 12,3 | -4,2 |
| **Обрабатывающие производства** | **0,0** | **-0,8** | **-1,1** | **-3,8** | **-4,7** | **-3,5** | **-3,0** | **4,7** | **-0,7** | **6,2** | **10,0** | **7,3** | **7,6** | **5,6** | **13,5** | **2,7** |
| пищевая промышленность | **0,2** | **-2,2** | **-3,5** | **-1,0** | **-0,3** | **-0,9** | **-1,6** | **4,0** | **1,6** | **4,4** | **6,6** | **4,9** | **6,3** | **4,9** | **3,5** | **0,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 0,2 | -2,3 | -3,6 | -0,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 | 5,4 | 4,0 | 3,7 | -0,7 |
| *напитки* | 4,1 | 1,5 | -1,2 | 2,8 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 9,7 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 | 13,5 | 11,7 | 2,6 | 6,8 |
| *табачные изделия* | -13,3 | -12,2 | -10,1 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,9 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 | -0,7 | -1,1 | 2,8 | 7,0 |
| легкая промышленность | **-3,8** | **-1,8** | **-4,2** | **-6,7** | **-6,8** | **-4,8** | **-8,2** | **-1,1** | **-0,9** | **-2,8** | **0,7** | **11,0** | **2,2** | **1,1** | **18,3** | **4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -9,6 | -11,1 | -14,6 | -10,3 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -6,6 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 | 2,2 | 2,8 | 15,6 | 11,7 |
| *одежда* | -1,5 | 2,9 | 3,2 | -5,7 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 0,1 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 | -0,8 | -3,2 | 15,0 | 1,8 |
| *кожа и изделия из нее* | 0,9 | 2,7 | -5,4 | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 6,3 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 | 10,6 | 9,8 | 32,7 | -3,0 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-0,8** | **-6,6** | **-8,0** | **-3,1** | **-4,8** | **-4,3** | **-0,3** | **6,8** | **2,2** | **8,1** | **10,6** | **10,4** | **9,3** | **8,6** | **14,9** | **2,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -8,2 | -19,5 | -20,4 | -10,3 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | 2,9 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 | 4,8 | 5,5 | 18,6 | 3,8 |
| *бумага и бумажные изделия* | 1,2 | 1,1 | -0,9 | -3,1 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 7,0 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 | 10,5 | 8,6 | 13,8 | 3,8 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 12,6 | 2,4 | 1,6 | 16,3 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 17,0 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 | 17,2 | 16,8 | 8,3 | -6,6 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **-0,7** | **-1,1** | **3,6** | **-5,5** | **-0,7** | **-5,5** | **-10,2** | **2,9** | **-5,1** | **5,5** | **8,9** | **3,6** | **8,7** | **5,1** | **8,5** | **-6,6** |
| **в % к соотв. периоду предыдущего года** | **янв.-авг.22** | **авг.22** | **июл.22** | **IIкв22** | **июн.22** | **май.22** | **апр.22** | **Iкв22** | **мар.22** | **фев.22** | **янв.22** | **2021** | **IVкв21** | **IIIкв21** | **IIкв21** | **Iкв21** |
| химический комплекс | **1,1** | **-1,3** | **-1,8** | **-1,7** | **-3,7** | -0,6 | -0,8 | **5,9** | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 | 5,4 | 4,0 | 9,1 | 10,9 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | -3,0 | -4,3 | -4,5 | -6,9 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | 1,9 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 | 5,1 | 4,3 | 8,9 | 5,7 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 22,7 | 14,3 | 17,5 | 25,7 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 24,1 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 | 9,5 | 3,4 | -0,1 | 39,4 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -0,5 | -2,5 | -7,1 | -3,9 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 7,0 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 | 3,5 | 3,5 | 17,4 | 7,9 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **3,8** | **-0,7** | **-0,4** | **2,2** | **1,9** | **1,4** | **3,5** | **11,2** | **8,1** | **13,6** | **12,7** | **9,2** | **9,7** | **7,1** | **13,8** | **-2,3** |
| металлургический комплекс | **1,8** | **7,0** | **6,3** | **-3,7** | **-8,8** | **-4,5** | **3,0** | **4,6** | **0,5** | **0,9** | **17,1** | **3,7** | **3,3** | **1,1** | **8,3** | **-4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,8 | 4,1 | -1,3 | -1,9 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 3,2 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 | 4,2 | 1,7 | 2,1 | -2,6 |
| *готовые металлические изделия* | 5,0 | 16,0 | 29,8 | -9,3 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | 9,1 | -3,8 | -8,2 | 57,5 | 9,4 | 0,4 | -0,6 | 27,2 | -9,5 |
| машиностроительный комплекс | **-6,0** | **-8,2** | **-12,9** | **-10,6** | **-13,2** | **-7,9** | **-9,9** | **3,1** | **-7,5** | **9,3** | **14,6** | **11,5** | **4,7** | **3,0** | **28,1** | **12,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 4,8 | -0,9 | -3,2 | 5,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 10,3 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 | 11,4 | -5,4 | 21,9 | 7,4 |
| *электрооборудование* | -4,1 | 0,9 | -9,5 | -7,6 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -0,1 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 | 5,5 | 0,6 | 14,0 | 6,7 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 6,7 | 9,1 | -12,7 | 2,8 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 18,9 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 | 16,6 | 16,0 | 18,3 | 2,7 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -42,3 | -42,9 | -58,1 | -62,9 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -14,4 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 | -7,5 | 0,3 | 72,3 | 15,3 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | -2,0 | -7,2 | 2,4 | -2,8 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -0,1 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 | -0,2 | 4,8 | 19,2 | 22,2 |
| прочие производства | **-0,9** | **-7,9** | **-6,6** | **1,4** | **-0,9** | **-1,1** | **0,6** | **4,5** | **-4,0** | **6,7** | **12,3** | **4,4** | **-4,8** | **-1,6** | **16,9** | **4,8** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | -0,1 | -10,7 | -10,5 | 1,2 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 8,6 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 | -2,5 | 6,1 | 48,7 | 21,3 |
| *прочие готовые изделия* | -1,2 | -8,8 | -12,8 | -1,1 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 9,1 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 | -0,9 | -3,1 | 14,9 | 10,7 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -1,0 | -7,2 | -4,8 | 1,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | 2,9 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 | -5,9 | -3,1 | 10,2 | 0,2 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **0,4** | **1,6** | **-0,5** | **2,1** | **-0,2** | **4,3** | **2,1** | **-0,7** | **1,4** | **-4,8** | **1,1** | **7,0** | **5,1** | **7,4** | **6,8** | **8,8** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-5,2** | **-9,0** | **-14,9** | **-9,2** | **-15,7** | **-4,2** | **-7,5** | **4,4** | **8,3** | **4,8** | **-0,3** | **17,8** | **11,0** | **15,8** | **32,1** | **14,0** |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

***Рис. 7. Показатели промышленного производства***

## *Показатели кредитной активности и финансовых рынков*

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

| | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 | IVкв21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)** | 75,9 | 84,2 | 80,6 | 90,2 | 80,0 | 71,0 | 90,5 | 91,3 | 93,7 | 86,4 | 69,1 | 78,2 | 71,2 | 67,2 | 60,0 |
| **Курс доллара (в среднем за период)** | 60,3 | 58,1 | 66,0 | 57,2 | 64,6 | 77,8 | 84,7 | 103,7 | 77,3 | 75,9 | 73,7 | 72,6 | 73,5 | 74,2 | 74,3 |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 8,0 | 8,0 | 9,5 | 9,5 | 11,0 | 14,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 8,50 | 8,50 | 8,50 | 6,75 | 5,50 | 4,50 |
| **Процентные ставки (в % годовых)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 9,8 | 11,5 | 9,7 | 12,0 | 12,9 | 11,2 | 13,2 | 10,5 | 9,8 | 7,8 | 8,7 | 8,1 | 7,3 | 7,1 |
| По рублевым жилищным кредитам | | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,2 | 7,7 | 8,0 | 8,1 | 8,1 | 7,9 | 7,5 | 7,7 | 7,7 | 7,2 | 7,2 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 7,4 | 8,7 | 8,5 | 8,2 | 9,3 | 8,5 | 9,6 | 8,1 | 7,7 | 5,3 | 6,7 | 5,6 | 4,6 | 4,2 |
| **Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Кредит экономике* | 11,5 | 10,4 | 12,0 | 10,9 | 11,7 | 13,4 | 17,2 | 17,0 | 18,0 | 16,5 | 12,9 | 15,5 | 14,1 | 12,5 | 9,4 |
| *Кредиты организациям* | 12,1 | 9,8 | 10,5 | 10,0 | 10,1 | 11,2 | 14,3 | 14,8 | 15,1 | 13,1 | 9,6 | 12,1 | 10,1 | 8,9 | 7,1 |
| *Жилищные кредиты* | | 17,6 | 20,8 | 18,3 | 20,8 | 23,4 | 27,1 | 27,1 | 27,3 | 26,9 | 25,7 | 25,6 | 27,6 | 27,2 | 22,3 |
| *Потребительские кредиты* | | 6,0 | 9,3 | 7,0 | 9,1 | 12,0 | 18,4 | 15,5 | 20,0 | 19,6 | 14,3 | 18,9 | 17,0 | 13,8 | 7,3 |
| **Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)** | | -21,1 | -63,7 | -53,5 | -67,7 | -70,6 | 13,8 | 4,0 | 18,1 | 25,9 | 28,1 | 3,4 | 3,6 | 108,5 | 43,2 |

***Рис. 8. Показатели кредитной активности и финансовых рынков***

*Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf)*

*Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.*

## О динамике промышленного производства июль 2022 года

**Динамика промышленного производства в июле улучшилась до -0,5% г/г** (после -2,4% г/г в июне) за счет продолжения роста добычи полезных ископаемых второй месяц подряд, а также замедления спада выпуска в обрабатывающих производствах.

**В добывающих отраслях** в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

**Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г** после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне).

В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 9.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-июл.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **1,0** | **-0,5** | **-2,4** | **-2,4** | **-2,6** | **2,3** | **5,4** | **8,0** | **6,4** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **2,6** | **0,9** | **1,4** | **-2,2** | **-2,8** | **6,6** | **7,4** | **7,8** | **4,2** |
| добыча угля | -2,5 | -6,7 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,4 | 1,0 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,8 | -9,0 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,4 | 5,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 11,1 | 9,7 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **0,1** | **-1,1** | **-4,7** | **-3,5** | **-3,0** | **-0,7** | **6,2** | **10,0** | **7,3** |
| пищевая промышленность | 0,6 | -3,5 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 1,6 | 4,4 | 6,6 | 4,9 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 0,6 | -3,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| *напитки* | 4,5 | -1,2 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| *табачные изделия* | -13,5 | -10,1 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | -4,0 | -4,2 | -6,8 | -4,8 | -8,2 | -0,9 | -2,8 | 0,7 | 11,0 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -9,3 | -14,6 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| *одежда* | -2,1 | 3,2 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| *кожа и изделия из нее* | 0,6 | -5,4 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,1 | -8,0 | -4,8 | -4,3 | -0,3 | 2,2 | 8,1 | 10,6 | 10,4 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -6,5 | -20,4 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| *бумага и бумажные изделия* | 1,3 | -0,9 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 14,3 | 1,6 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-июл.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,6 | 3,6 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |
| химический комплекс | 1,5 | -1,8 | -3,7 | -0,6 | -0,8 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | -2,8 | -4,5 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 23,9 | 17,5 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -0,1 | -7,1 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,7 | -0,4 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 1,1 | 6,3 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,3 | -1,3 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| *готовые металлические изделия* | 3,4 | 29,8 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | -3,8 | -8,2 | 57,5 | 9,4 |
| машиностроительный комплекс | -5,6 | -12,9 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 5,8 | -3,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 |
| *электрооборудование* | -4,8 | -9,5 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 6,4 | -12,7 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -42,2 | -58,1 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | -1,1 | 2,4 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| прочие производства | 0,2 | -6,6 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | |
| *мебель* | 1,5 | -10,5 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | 0,0 | -12,8 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -0,1 | -4,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **0,3** | **-0,5** | **-0,2** | **4,3** | **2,1** | **1,4** | **-4,8** | **1,1** | **7,0** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-4,7** | **-14,9** | **-15,7** | **-4,2** | **-7,5** | **8,3** | **4,8** | **-0,3** | **17,8** |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

***Рис. 9. Показатели промышленного производства***

*Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/12dddde3085e9b7268d694d959255d48/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2022_goda.pdf)*

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам августа 2022 года представлены в табл. 14.

**Таблица 14.**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам августа 2022 года**

| Наименование показателя | август 2022 г. | В % к | | январь - август 2022 г. в % к январю - августу 2021 г. | Справочно август 2021 г. в % к | | январь - август 2021 г. в % к январю - августу 2020 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | августу 2021 года | июлю 2022 г. | | августу 2020 г. | июлю 2021 года | |
| Индекс промышленного производства[1)] | x | 103,4 | 108,8 | 101,5 | 119,1[2)] | 98,7[2)] | 124,6[2)] |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей | | | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 1900,1 | 118,8 | 98,9 | 133,8 | 117,2[2)] | 104,7[2)] | 105,2[2)] |
| обрабатывающие производства | 331730,1 | 101,6 | 101,8 | 110,2 | 127,7[2)] | 105,2[2)] | 129,2[2)] |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 20992,8 | 107,9 | 103,5 | 103,1 | 102,5[2)] | 103,3[2)] | 113,9[2)] |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 11581,2 | 95,2 | 107,7 | 105,7 | 157,2[2)] | 111,1[2)] | 152,3[2)] |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей | 60789,2 | 114,1 | 97,0 | 130,1 | 87,1[3)] | 88,9[3)] | 97,0[3)] |
| Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)] | 1288,3 | 97,0 | 124,8 | 181,9 | 226,5 | 159,9 | 164,3 |
| Инвестиции в основной капитал, млн рублей[5), 6)] | 478276,4 | x | x | 109,3 | x | x | 113,0 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 282102,0 | 84,6 | 101,8 | 87,8 | 109,1 | 101,5 | 115,0 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 14170,6 | 104,0 | 114,4 | 96,2 | 127,9 | 112,3 | 128,6 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей | 52554,6 | 96,7 | 102,1 | 105,0 | 117,3 | 101,0 | 124,1 |
| Индекс потребительских цен, % | x | 115,9 | 99,6 | 116,3 | 107,9 | 100,1 | 106,4 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 21124 | 40,3 | 97,4 | 23,8 | 35,5 | 82,2 | 111,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[7)] | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 67525,6 | 108,7 | 92,8 | 110,9 | 109,5 | 94,7 | 109,7 |
| реальная | x | 93,3 | 93,2 | 95,3 | 101,9 | 94,3 | 103,3 |

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

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

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

[4)] С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[5)] Квартальные итоги 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).

[6)] Данные за январь-июнь 2022 г., январь-июнь 2022 г. к январю-июню 2021 г., январь-июнь 2021 г. к январю-июню 2020 г.

[7)] Данные за июль 2022 г., июль 2022 г. к июлю 2021 г., июль 2022 г. к июню 2022 г., январь-июль 2022 г. к январю-июлю 2021 г., июль 2021 г. к июлю 2020 г., июль 2021 г. к июню 2021 г., январь-июль 2021 г. к январю-июлю 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-августе%202022%20года».pdf)*

*По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение 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. 15.

**Таблица 15.**

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

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

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/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 иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД представлена в табл. 16.

**Таблица 16.**

**Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД**

| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление | Шоссе, которыми представлено 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.Королёв; г.Юбилейный | Ярославское (М-8) |
| | Восток | до ≈12 км | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов | Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское |
| | Юго-восток | до ≈10 км | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; | Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5) |
| | Юг | до ≈10 км | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное | Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское |
| | Юго-запад | до ≈15 км | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
| | Запад | до ≈10 км | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; | Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109) |
| | Северо-запад | до ≈15 км | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки | Ленинградское (М-10) |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино | Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103) |
| | Восток | от ≈10 до ≈38 км. | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино | Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105) |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск | Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское |
| | Юго-запад | от ≈10 до ≈28 км. | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск | Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109) |
| | Северо-запад | от ≈10 до ≈28 км. | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград | Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10) |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | г.Дмитров; г.Яхрома | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск | Ярославское (М-8) |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево | Горьковское (М-7); Носовихинское |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105) |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино | Симферопольское (М-2) |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково | Киевское (М-3); Минское (М-1) |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | г.Истра; г.Руза | Новорижское (М-9); Волоколамское |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | г.Солнечногорск; г.Клин | Ленинградское (М-10) |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | г.Дубна; г.Талдом | Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112 |
| | Северо-восток | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | г.Шатура; г.Рошаль | Автомобильная дорога Р-106 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | г.Коломна; г.Луховицы | Новорязанское (М-5) |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск | М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2) |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | г.Можайск; г.Верея | Минское (М-1) |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | г.Волоколамск; пгт.Шаховская | Новорижское (М-9); Волоколамское |
| | 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 *валовый 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. 17.

**Таблица 17.**

**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. 18.

**Таблица 18.**

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

| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Офисного назначения | | | Торгового назначения | | | ПСН | | | Производственно-складского назначения | | |
| | | | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке |
| до ≈10 км от МКАД | Север | до ≈10 км | 37 800 | 156 300 | **92 600** | 45 700 | 285 700 | **154 600** | 45 700 | 260 500 | **137 200** | 25 000 | 90 200 | **49 900** |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 40 700 | 155 000 | **93 100** | 40 700 | 236 800 | **117 700** | 40 700 | 225 000 | **112 700** | 16 700 | 86 500 | **53 800** |
| | Восток | до ≈12 км | 37 500 | 122 000 | **86 300** | 37 500 | 323 900 | **132 800** | 30 100 | 289 400 | **113 000** | 22 200 | 99 300 | **54 800** |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 34 700 | 134 700 | **89 000** | 33 800 | 343 600 | **163 800** | 34 700 | 255 900 | **141 400** | 17 900 | 75 000 | **49 400** |
| | Юг | до ≈10 км | 33 800 | 175 500 | **104 000** | 41 400 | 340 400 | **166 000** | 59 600 | 271 500 | **147 200** | 18 500 | 96 200 | **48 700** |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 45 500 | 194 100 | **137 700** | 45 500 | 350 000 | **202 900** | 50 000 | 299 700 | **170 200** | 19 700 | 120 000 | **61 300** |
| | Запад | до ≈10 км | 40 000 | 159 700 | **106 400** | 40 000 | 358 400 | **188 200** | 46 200 | 312 100 | **163 900** | 35 000 | 100 000 | **56 300** |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 61 000 | 173 400 | **119 900** | 52 000 | 333 500 | **167 100** | 51 300 | 250 000 | **138 700** | 32 000 | 77 900 | **50 500** |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 30 000 | 119 500 | **71 200** | 36 800 | 212 500 | **91 100** | 51 100 | 147 900 | **79 500** | 21 800 | 94 900 | **42 700** |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 30 000 | 101 400 | **61 700** | 30 600 | 214 300 | **98 900** | 38 800 | 171 200 | **88 700** | 16 000 | 77 500 | **33 100** |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 20 100 | 108 100 | **50 800** | 20 100 | 220 400 | **74 300** | 21 600 | 142 900 | **67 400** | 8 000 | 65 000 | **33 400** |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 17 000 | 92 000 | **57 900** | 25 200 | 211 100 | **86 200** | 30 000 | 155 200 | **79 400** | 11 100 | 68 700 | **38 000** |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 21 000 | 110 100 | **64 400** | 31 600 | 240 000 | **116 800** | 31 000 | 201 900 | **105 700** | 13 300 | 85 000 | **43 500** |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 26 700 | 117 200 | **69 600** | 31 300 | 300 000 | **124 100** | 26 700 | 220 200 | **101 900** | 19 000 | 101 200 | **47 400** |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 29 600 | 84 700 | **55 800** | 27 000 | 250 000 | **89 100** | 29 600 | 176 500 | **69 900** | 15 000 | 76 000 | **42 700** |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 40 000 | 150 800 | **85 500** | 34 600 | 275 200 | **133 000** | 40 000 | 203 200 | **118 000** | 20 000 | 74 400 | **47 100** |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 21 000 | 75 200 | **48 700** | 19 000 | 150 000 | **68 700** | 23 000 | 128 000 | **60 800** | 7 500 | 60 000 | **28 900** |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 12 000 | 93 800 | **43 800** | 15 200 | 144 100 | **68 700** | 15 200 | 116 400 | **59 500** | 7 000 | 65 000 | **24 800** |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 11 400 | 78 000 | **36 500** | 15 000 | 123 500 | **63 800** | 17 100 | 100 500 | **52 900** | 3 300 | 40 000 | **15 600** |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 18 400 | 84 100 | **35 500** | 18 400 | 168 100 | **59 200** | 19 000 | 130 000 | **50 300** | 3 400 | 50 300 | **15 000** |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 18 000 | 118 200 | **50 100** | 17 000 | 171 800 | **76 300** | 21 600 | 135 600 | **67 600** | 5 900 | 56 300 | **22 300** |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 18 800 | 74 600 | **45 600** | 18 800 | 161 700 | **77 900** | 24 000 | 133 000 | **61 900** | 8 000 | 72 000 | **27 600** |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 20 000 | 100 000 | **40 200** | 21 400 | 170 500 | **79 500** | 21 400 | 124 600 | **59 000** | 8 000 | 55 000 | **27 400** |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 19 400 | 97 000 | **51 100** | 18 000 | 185 000 | **78 800** | 21 500 | 125 000 | **69 900** | 5 000 | 70 000 | **22 700** |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 15 000 | 71 000 | **43 400** | 20 000 | 150 000 | **62 400** | 22 000 | 115 000 | **56 100** | 5 100 | 50 000 | **20 000** |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 11 500 | 70 000 | **31 500** | 11 500 | 88 900 | **46 300** | 16 300 | 88 900 | **43 000** | 3 000 | 34 300 | **12 600** |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 10 900 | 110 500 | **45 400** | 12 700 | 130 000 | **62 200** | 17 700 | 110 500 | **54 300** | 1 600 | 56 600 | **15 800** |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 13 000 | 92 800 | **37 700** | 16 900 | 146 400 | **62 700** | 17 000 | 146 400 | **56 300** | 2 300 | 65 000 | **17 100** |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 15 000 | 65 000 | **28 100** | 15 000 | 130 000 | **54 700** | 20 000 | 100 000 | **40 000** | 4 000 | 50 000 | **18 200** |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 15 000 | 75 000 | **29 800** | 15 000 | 135 000 | **44 200** | 20 000 | 115 700 | **36 200** | 1 600 | 45 000 | **15 000** |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.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 МБК (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 МБК (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. 10.

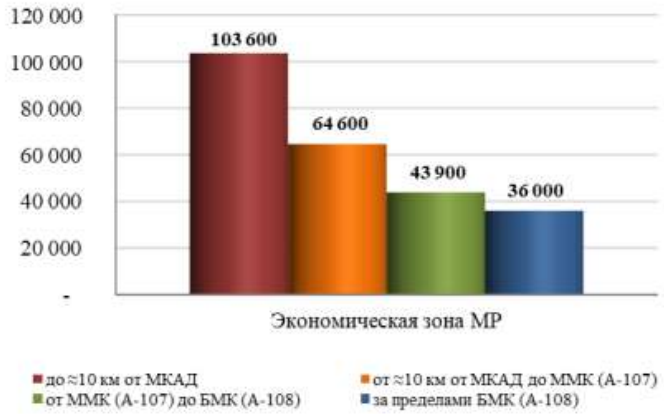



***Рис. 10. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)***

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

**Таблица 19.**

**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 МБК (А-108) | за пределами МБК (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 (МР) 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 МР за пределами МКАД».

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 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 МБК (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 МБК (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. 11.

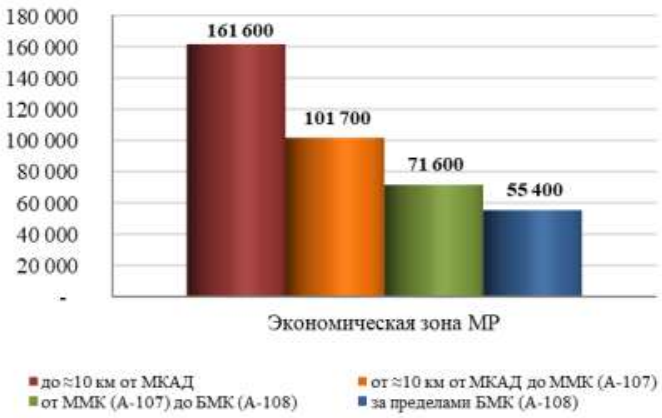



***Рис. 11. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)***

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

**Таблица 20.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 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://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 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. 12.

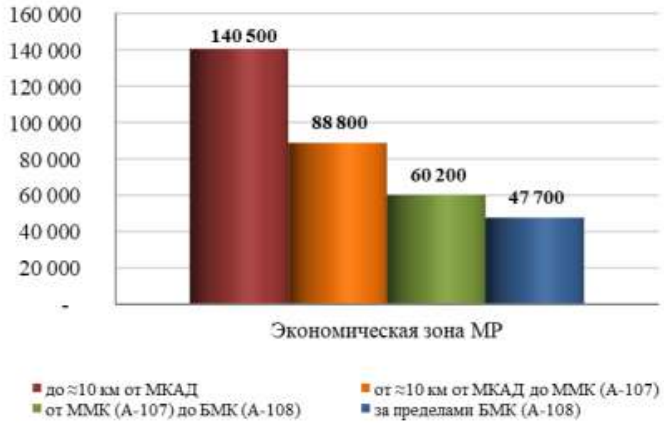



***Рис. 12. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).***

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 21.

**Таблица 21.**

**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 МБК (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://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 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 МБК (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 МБК (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. 13.

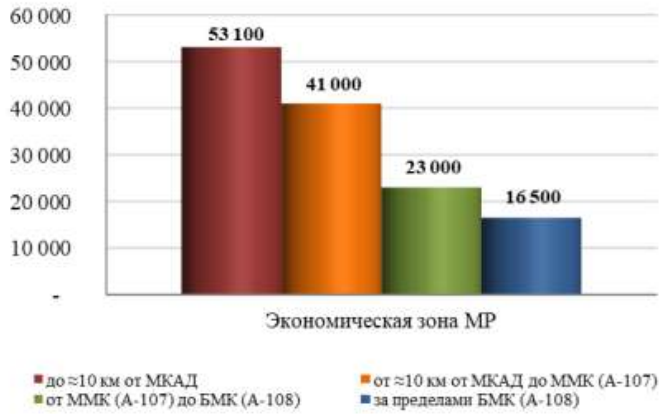



***Рис. 13. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)***

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 22.

**Таблица 22.**

**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. | 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://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 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. 23.

**Таблица 23.**

**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 | 3кв2015 | 4кв2015 | 1кв2016 | 3кв2016 | 4кв2016 | 1кв2017 | 2кв2017 | 3кв2017 | 4кв2017 | 1кв18 | 2кв18 | 3кв18 | 4кв18 | 1кв19 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| до ≈10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 83 300 | 83 200 | 83 500 | 84 500 | 84 300 | 84 000 | 84 000 | 87 800 | 85 900 | 81 900 | 84 400 | 84 300 | 83 400 | 80 900 |
| | | Торгового назначения | 132 300 | 128 700 | 125 600 | 120 300 | 121 600 | 123 700 | 122 900 | 122 400 | 124 500 | 122 100 | 124 700 | 119 500 | 117 300 | 118 100 |
| | | ПСН | 110 000 | 112 300 | 107 700 | 102 200 | 103 700 | 104 300 | 103 500 | 102 100 | 100 300 | 100 200 | 103 600 | 98 600 | 96 200 | 95 900 |
| | | Производственно-складского назначения | 45 300 | 46 700 | 46 400 | 47 800 | 47 100 | 47 500 | 46 900 | 47 300 | 47 200 | 45 000 | 45 200 | 45 900 | 45 200 | 44 500 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Офисного назначения | 68 700 | 63 000 | 62 300 | 63 500 | 62 200 | 61 600 | 60 800 | 59 500 | 61 300 | 61 800 | 62 900 | 63 500 | 61 600 | 59 300 |
| | | Торгового назначения | 95 700 | 76 500 | 79 900 | 79 000 | 81 300 | 82 500 | 83 600 | 81 700 | 78 600 | 80 000 | 83 000 | 78 700 | 81 800 | 81 600 |
| | | ПСН | 84 000 | 76 300 | 77 500 | 76 100 | 73 500 | 73 300 | 70 900 | 70 200 | 67 400 | 68 900 | 71 100 | 67 900 | 68 100 | 67 300 |
| | | Производственно-складского назначения | 34 100 | 36 700 | 35 900 | 35 600 | 35 800 | 34 800 | 33 800 | 31 900 | 32 000 | 30 200 | 31 300 | 32 100 | 32 700 | 31 600 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | от 31,5 до 64,25 км. | Офисного назначения | 47 200 | 45 200 | 44 300 | 45 000 | 44 200 | 43 600 | 43 300 | 42 900 | 41 800 | 40 900 | 41 900 | 40 800 | 41 500 | 42 200 |
| | | Торгового назначения | 80 600 | 75 200 | 75 100 | 72 300 | 70 800 | 69 700 | 69 300 | 65 800 | 61 600 | 60 800 | 60 500 | 60 200 | 59 700 | 59 700 |
| | | ПСН | 69 500 | 59 300 | 62 000 | 59 100 | 58 200 | 57 700 | 56 600 | 54 900 | 53 100 | 52 400 | 50 600 | 48 900 | 49 000 | 49 600 |
| | | Производственно-складского назначения | 22 400 | 23 500 | 23 100 | 21 500 | 21 100 | 20 800 | 20 000 | 20 200 | 20 000 | 19 600 | 20 600 | 19 900 | 19 700 | 19 300 |
| за пределами МБК (А-108) | от 64,25 км. | Офисного назначения | 41 700 | 30 900 | 31 800 | 32 400 | 31 800 | 31 400 | 31 300 | 31 500 | 31 000 | 31 900 | 32 800 | 33 300 | 35 200 | 34 900 |
| | | Торгового назначения | 64 700 | 52 500 | 48 300 | 49 700 | 50 700 | 51 400 | 50 800 | 50 200 | 50 500 | 51 000 | 50 200 | 50 700 | 49 700 | 51 200 |
| | | ПСН | 50 000 | 49 000 | 49 100 | 49 700 | 45 800 | 43 100 | 44 300 | 44 000 | 44 000 | 43 900 | 43 400 | 44 600 | 44 900 | 46 500 |
| | | Производственно-складского назначения | 16 300 | 15 200 | 14 900 | 14 100 | 13 900 | 12 800 | 12 000 | 12 300 | 12 400 | 12 200 | 12 200 | 12 100 | 11 800 | 11 700 |

| Экономическая зона МР | Удаленность от МКАД, км. | Тип недвижимости | 2кв19 | 3кв19 | 4кв19 | 1кв20 | 2кв20 | 4кв20 | 1-ое пол. 2021 | 2-ое пол. 2021 | 1-ое пол. 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| до ≈10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 83 800 | 86 300 | 85 700 | 88 300 | 84 400 | 84 300 | 84 100 | 91 300 | 103 600 |
| | | Торгового назначения | 119 200 | 116 300 | 116 100 | 120 900 | 125 300 | 125 700 | 132 700 | 145 000 | 161 600 |
| | | ПСН | 100 100 | 97 200 | 99 300 | 102 800 | 103 000 | 106 500 | 113 000 | 123 400 | 140 500 |
| | | Производственно-складского назначения | 43 900 | 44 400 | 43 100 | 41 700 | 42 900 | 42 600 | 43 800 | 46 800 | 53 100 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Офисного назначения | 57 700 | 58 900 | 59 400 | 56 900 | 55 600 | 58 300 | 57 800 | 58 200 | 64 600 |
| | | Торгового назначения | 80 100 | 79 000 | 78 000 | 82 700 | 86 800 | 85 700 | 86 700 | 91 100 | 101 700 |
| | | ПСН | 69 200 | 69 900 | 68 400 | 68 400 | 71 800 | 72 400 | 74 600 | 78 800 | 88 800 |
| | | Производственно-складского назначения | 31 400 | 30 900 | 31 200 | 30 700 | 32 100 | 34 100 | 33 600 | 36 200 | 41 000 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | от 31,5 до 64,25 км. | Офисного назначения | 42 600 | 43 100 | 42 700 | 41 900 | 40 100 | 40 500 | 41 200 | 40 800 | 43 900 |
| | | Торгового назначения | 58 800 | 60 900 | 62 600 | 61 800 | 59 400 | 61 300 | 59 600 | 62 900 | 71 600 |
| | | ПСН | 50 200 | 51 500 | 51 600 | 53 700 | 52 200 | 52 900 | 53 800 | 56 300 | 60 200 |
| | | Производственно-складского назначения | 19 300 | 19 400 | 18 600 | 18 400 | 18 700 | 19 000 | 19 800 | 20 900 | 23 000 |
| за пределами МБК (А-108) | от 64,25 км. | Офисного назначения | 33 900 | 34 900 | 34 600 | 32 700 | 32 500 | 31 700 | 32 700 | 33 500 | 36 000 |
| | | Торгового назначения | 51 600 | 50 700 | 51 500 | 50 600 | 48 400 | 48 700 | 50 200 | 52 400 | 55 400 |
| | | ПСН | 44 500 | 45 900 | 43 700 | 43 600 | 42 700 | 43 100 | 43 100 | 45 400 | 47 700 |
| | | Производственно-складского назначения | 12 000 | 12 100 | 12 300 | 12 300 | 13 000 | 13 900 | 14 600 | 15 500 | 16 500 |

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

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

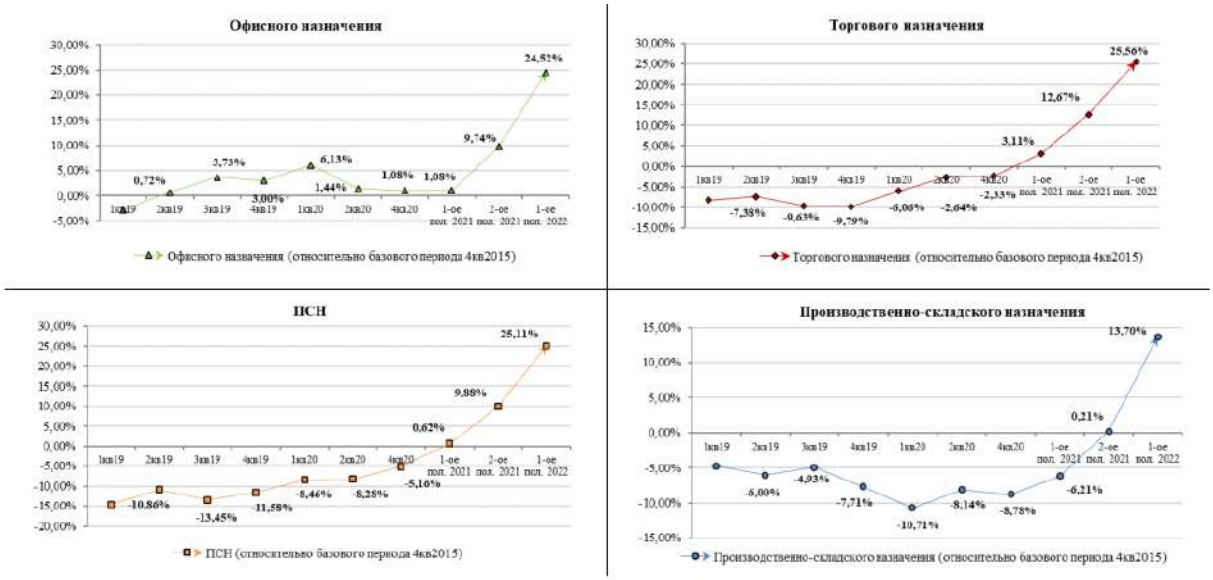



***Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»***

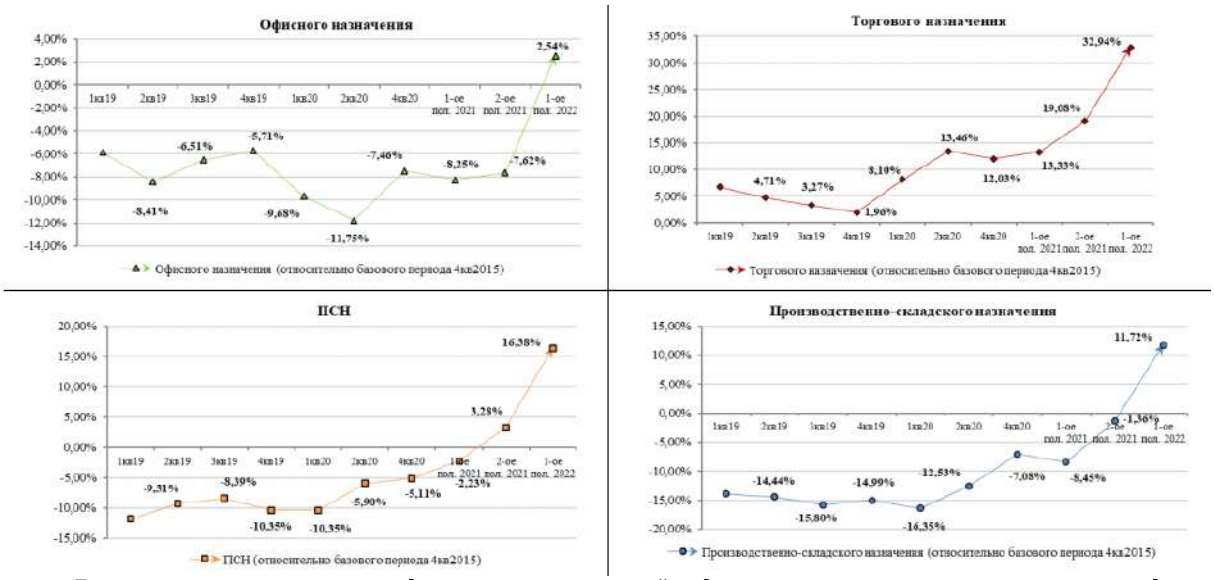



***Рис. 15. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»***

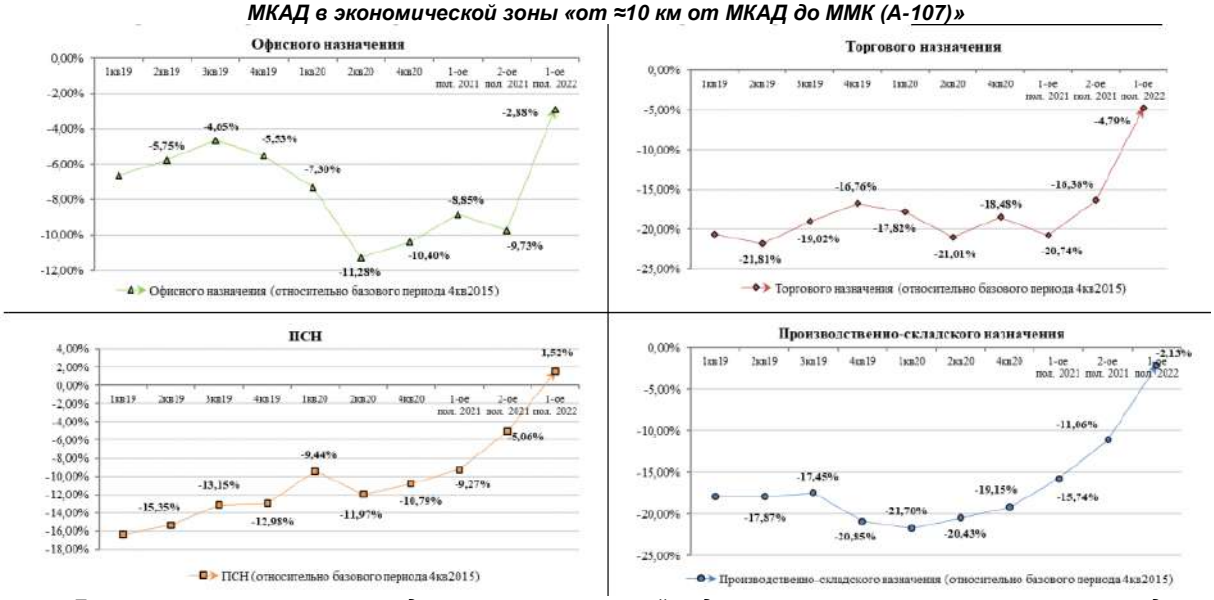



***Рис. 16. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»***

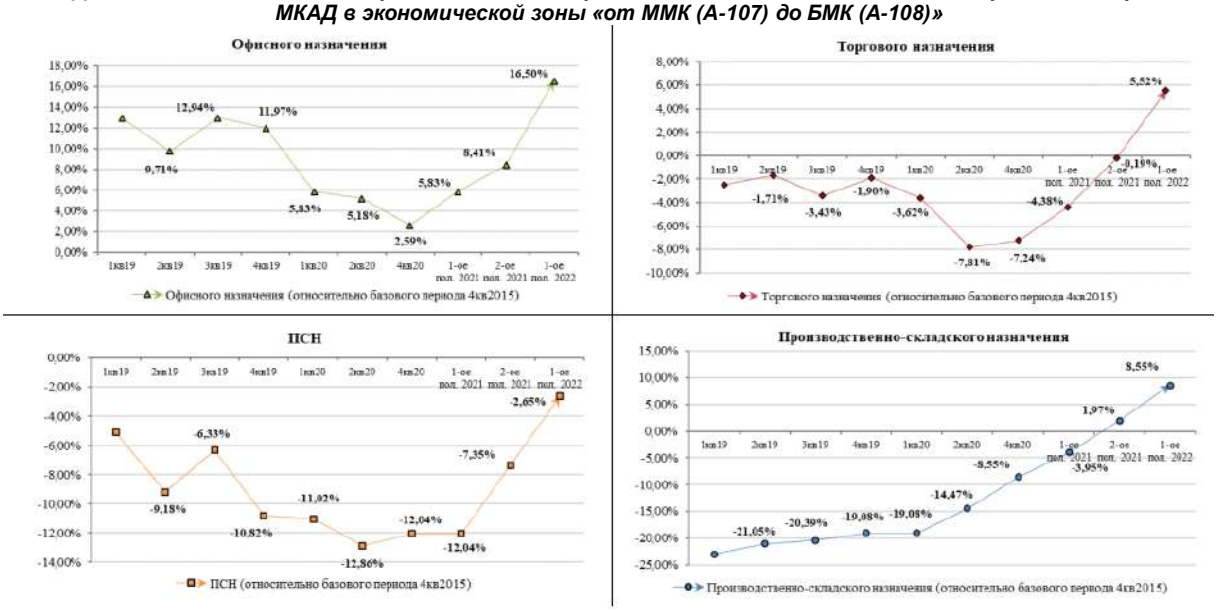



***Рис. 17. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»***

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

## Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 24.

**Таблица 24.**

**Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД**

| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Офисного назначения | | | Торгового назначения | | | ПСН | | | Производственно-складского назначения | | |
| | | | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке | Мин. | Макс. | Сред. по выборке |
| до ≈10 км от МКАД | Север | до ≈10 км | 4 500 | 18 000 | **12 500** | 7 000 | 65 900 | **19 400** | 8 100 | 39 600 | **15 600** | 2 400 | 10 500 | **7 300** |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 4 800 | 18 800 | **11 100** | 4 800 | 65 500 | **17 600** | 4 200 | 36 100 | **15 500** | 2 600 | 10 800 | **6 500** |
| | Восток | до ≈12 км | 4 000 | 17 200 | **10 800** | 5 400 | 60 000 | **17 700** | 4 000 | 39 800 | **15 600** | 2 200 | 10 800 | **6 300** |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 4 600 | 20 000 | **12 000** | 5 600 | 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** | 4 500 | 63 700 | **20 500** | 4 500 | 33 400 | **16 200** | 3 000 | 12 000 | **6 700** |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 4 800 | 36 000 | **16 200** | 7 700 | 72 000 | **24 600** | 6 600 | 44 200 | **20 700** | 2 800 | 13 200 | **7 700** |
| | Запад | до ≈10 км | 5 900 | 25 500 | **15 400** | 5 200 | 60 000 | **24 700** | 4 900 | 42 300 | **19 200** | 3 000 | 12 000 | **6 800** |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 4 200 | 32 400 | **13 800** | 5 600 | 60 000 | **19 300** | 4 600 | 36 000 | **16 300** | 3 000 | 11 400 | **6 600** |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 13 300 | **8 900** | 3 600 | 47 400 | **14 000** | 4 000 | 30 000 | **12 600** | 1 600 | 11 400 | **6 000** |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 3 500 | 15 600 | **10 500** | 4 800 | 52 500 | **13 400** | 3 400 | 30 000 | **12 900** | 1 800 | 9 400 | **5 300** |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 3 000 | 14 400 | **7 700** | 3 600 | 38 600 | **12 500** | 3 600 | 24 000 | **10 400** | 1 200 | 8 000 | **4 500** |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 3 600 | 15 700 | **9 000** | 3 600 | 40 600 | **12 400** | 3 000 | 23 900 | **11 500** | 1 300 | 8 000 | **3 900** |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | **10 200** | 4 200 | 41 300 | **15 600** | 4 500 | 30 000 | **14 400** | 1 800 | 9 000 | **6 000** |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | **10 800** | 4 800 | 38 200 | **16 100** | 4 800 | 31 000 | **15 200** | 2 000 | 9 800 | **6 200** |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 4 800 | 15 000 | **9 500** | 4 800 | 41 400 | **14 200** | 4 800 | 22 000 | **11 400** | 2 000 | 9 400 | **5 900** |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 4 800 | 21 000 | **12 700** | 4 800 | 51 600 | **15 500** | 4 800 | 26 700 | **14 600** | 1 800 | 10 800 | **6 300** |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 3 600 | 14 400 | **8 600** | 4 000 | 40 000 | **11 500** | 3 600 | 27 600 | **10 600** | 1 200 | 7 000 | **3 400** |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 3 600 | 14 400 | **8 300** | 3 500 | 41 700 | **11 100** | 3 500 | 25 200 | **9 800** | 1 200 | 7 800 | **4 000** |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 2 400 | 13 200 | **7 100** | 3 400 | 26 700 | **10 000** | 3 500 | 21 300 | **8 800** | 1 100 | 6 700 | **2 500** |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 2 300 | 12 800 | **6 600** | 3 800 | 30 000 | **10 300** | 3 800 | 18 000 | **9 400** | 1 000 | 5 500 | **2 400** |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 2 800 | 14 800 | **8 900** | 3 000 | 36 000 | **11 000** | 4 200 | 22 900 | **10 200** | 1 000 | 7 900 | **3 400** |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 3 000 | 15 600 | **9 000** | 3 000 | 32 000 | **11 900** | 3 800 | 24 000 | **10 900** | 1 100 | 7 200 | **3 700** |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 4 800 | 15 000 | **9 300** | 3 800 | 36 500 | **13 300** | 4 800 | 24 000 | **11 000** | 700 | 8 800 | **4 300** |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 3 000 | 15 000 | **8 600** | 3 500 | 42 900 | **11 300** | 3 500 | 24 000 | **10 600** | 700 | 8 300 | **4 100** |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 3 300 | 12 700 | **6 100** | 3 600 | 30 000 | **9 200** | 3 600 | 18 000 | **8 000** | 600 | 6 000 | **2 700** |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 3 100 | 12 600 | **6 400** | 3 000 | 22 000 | **9 800** | 3 600 | 18 000 | **7 600** | 700 | 4 000 | **1 800** |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 3 100 | 12 000 | **7 100** | 3 000 | 30 000 | **10 300** | 3 600 | 15 400 | **9 200** | 600 | 5 800 | **2 800** |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 3 100 | 14 900 | **8 800** | 3 100 | 32 800 | **10 600** | 3 500 | 19 600 | **9 800** | 600 | 6 000 | **2 700** |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 3 000 | 12 000 | **6 900** | 3 500 | 27 000 | **9 900** | 3 600 | 18 000 | **8 500** | 700 | 5 100 | **2 700** |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 3 400 | 12 000 | **6 500** | 3 600 | 30 000 | **9 000** | 3 600 | 18 000 | **7 200** | 700 | 5 500 | **2 700** |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*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 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 МБК (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 МБК (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. 18.

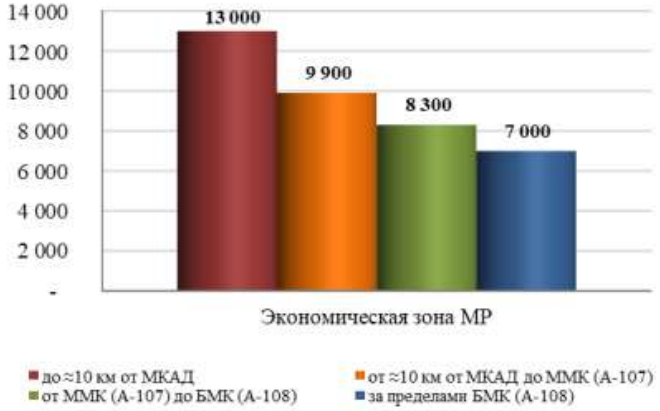



***Рис. 18. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

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

**Таблица 25.**

**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 МБК (А-108) | за пределами МБК (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 МБК (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 МБК (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. 19.

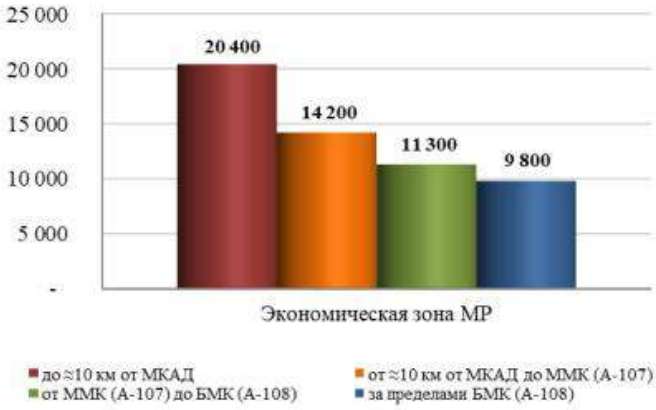



***Рис. 19. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

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

**Таблица 26.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год | 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 МБК (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 МБК (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. 20.

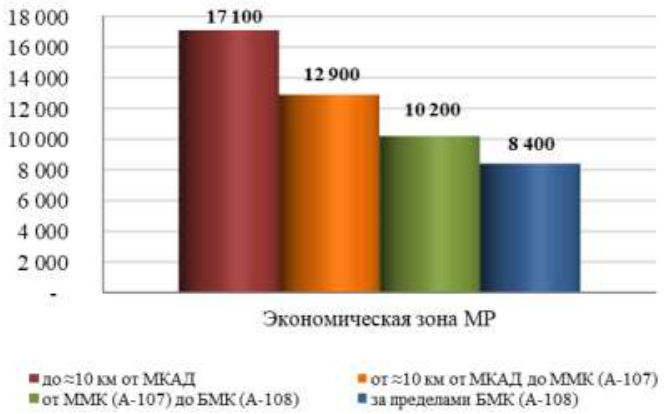



***Рис. 20. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 27.

**Таблица 27.**

**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 МБК (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 МБК (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. 21.

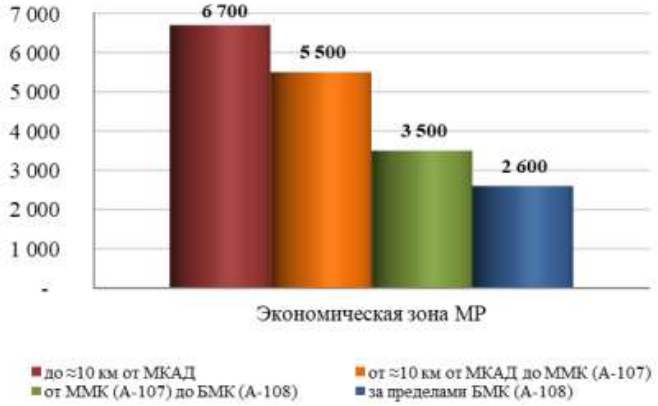



***Рис. 21. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 28.

**Таблица 28.**

**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. 29.

**Таблица 29.**

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

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

| Экономическая зона МР | Удаленность от МКАД, км. | Тип недвижимости | 1кв19 | 2кв19 | 3кв19 | 4кв19 | 1кв20 | 2кв20 | 4кв20 | 1-ое пол. 2021 | 2-ое пол. 2021 | 1-ое пол. 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| до ≈10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 10 700 | 11 300 | 11 400 | 11 200 | 11 500 | 11 000 | 11 100 | 11 600 | 12 400 | 13 000 |
| | | Торгового назначения | 19 800 | 19 500 | 20 000 | 20 800 | 21 400 | 20 100 | 19 300 | 19 900 | 19 500 | 20 400 |
| | | ПСН | 12 800 | 13 000 | 13 400 | 13 800 | 13 900 | 13 200 | 13 600 | 14 300 | 15 700 | 17 100 |
| | | Производственно-складского назначения | 4 900 | 5 000 | 5 200 | 5 100 | 5 200 | 4 900 | 5 300 | 5 500 | 6 000 | 6 700 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Офисного назначения | 8 900 | 8 800 | 8 800 | 9 000 | 9 100 | 8 700 | 8 900 | 9 100 | 9 400 | 9 900 |
| | | Торгового назначения | 13 800 | 13 800 | 14 000 | 14 400 | 14 700 | 14 000 | 14 000 | 14 100 | 14 600 | 14 200 |
| | | ПСН | 10 700 | 10 600 | 10 400 | 10 500 | 10 900 | 10 300 | 10 600 | 11 300 | 12 300 | 12 900 |
| | | Производственно-складского назначения | 3 900 | 4 000 | 4 000 | 3 900 | 4 000 | 3 900 | 4 100 | 4 400 | 4 800 | 5 500 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | от 31,5 до 64,25 км. | Офисного назначения | 7 500 | 7 500 | 7 200 | 7 400 | 7 700 | 7 300 | 7 600 | 7 700 | 7 800 | 8 300 |
| | | Торгового назначения | 10 600 | 11 000 | 10 700 | 10 700 | 10 900 | 10 300 | 11 000 | 11 300 | 11 500 | 11 300 |
| | | ПСН | 8 900 | 8 900 | 8 700 | 9 000 | 9 300 | 8 700 | 8 800 | 9 000 | 9 700 | 10 200 |
| | | Производственно-складского назначения | 2 500 | 2 600 | 2 600 | 2 600 | 2 600 | 2 500 | 2 600 | 2 900 | 3 100 | 3 500 |
| за пределами МБК (А-108) | от 64,25 км. | Офисного назначения | 6 000 | 6 300 | 6 500 | 6 400 | 6 500 | 6 200 | 6 600 | 6 500 | 6 800 | 7 000 |
| | | Торгового назначения | 9 000 | 9 200 | 9 400 | 9 500 | 9 400 | 9 000 | 9 300 | 9 400 | 9 900 | 9 800 |
| | | ПСН | 7 300 | 7 600 | 7 600 | 7 800 | 8 000 | 7 500 | 7 700 | 7 900 | 8 300 | 8 400 |
| | | Производственно-складского назначения | 2 200 | 2 300 | 2 300 | 2 100 | 2 100 | 2 000 | 2 200 | 2 300 | 2 400 | 2 600 |

*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. 22 - 25.

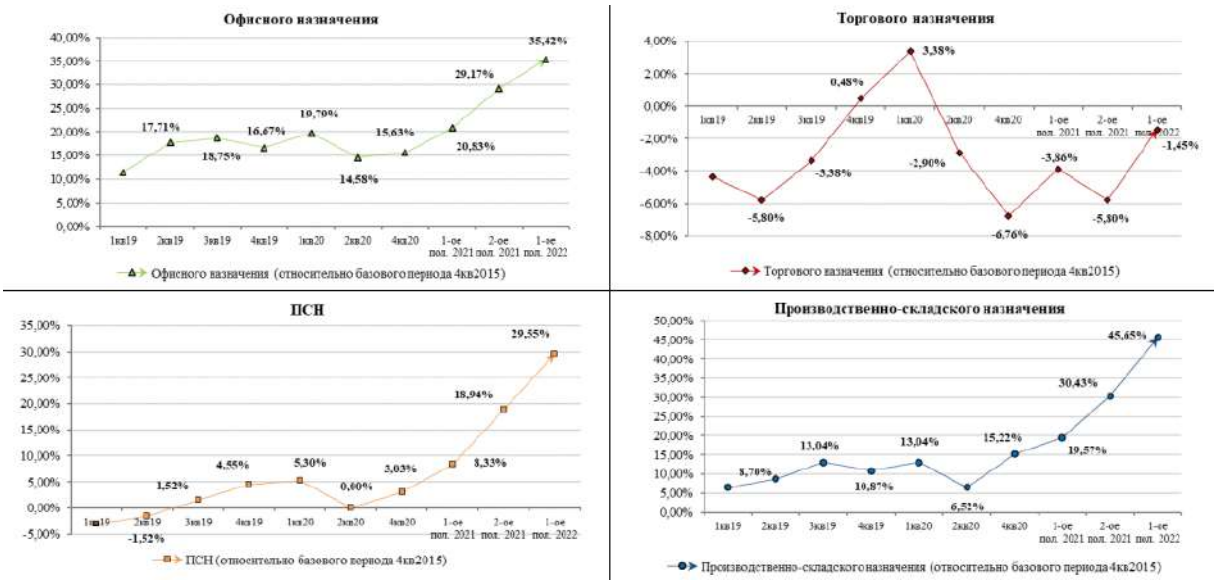



***Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»***

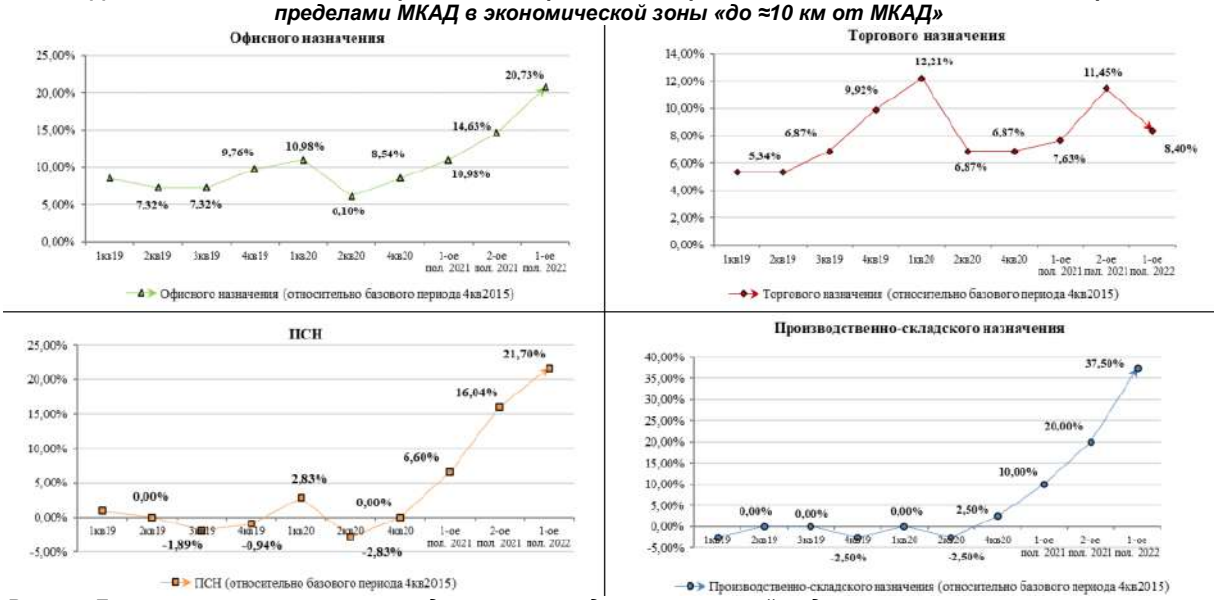



***Рис. 23. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»***

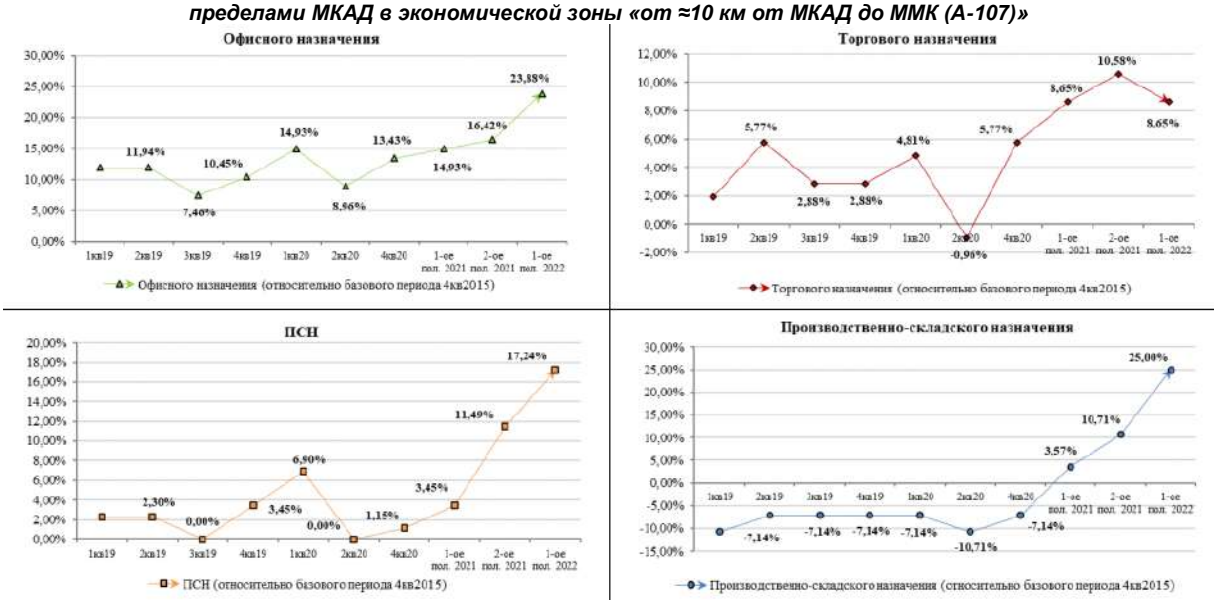



***Рис. 24. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»***

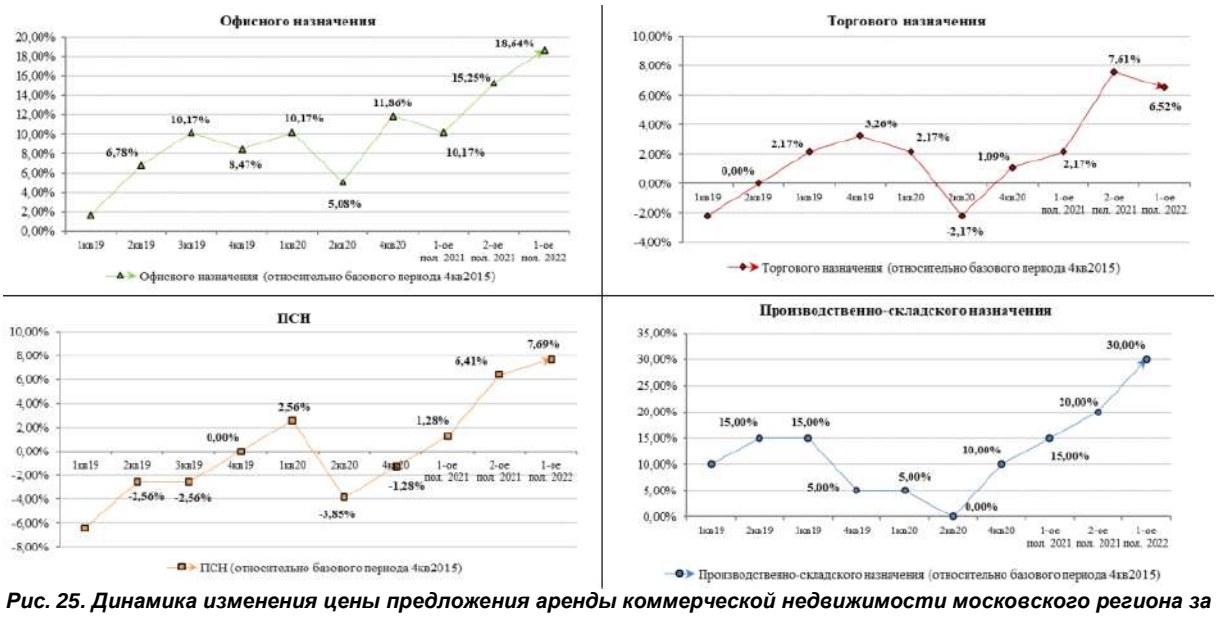



***Рис. 25. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»***

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

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

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (ВРМ) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена в табл. 30.

**Таблица 30.**

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

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 3кв2015 | | | 4кв2015 | | | 1кв2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 83 300 | 10 000 | **8,33** | 83 200 | 9 600 | **8,67** | 83 500 | 9 900 | **8,43** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 700 | 8 300 | **8,28** | 63 000 | 8 200 | **7,68** | 62 300 | 8 300 | **7,51** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 47 200 | 7 000 | **6,74** | 45 200 | 6 700 | **6,75** | 44 300 | 6 900 | **6,42** |
| | за пределами МБК (А-108) | 41 700 | 6 200 | **6,73** | 30 900 | 5 900 | **5,24** | 31 800 | 6 000 | **5,30** |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 132 300 | 21 700 | **6,10** | 128 700 | 20 700 | **6,22** | 125 600 | 21 400 | **5,87** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 95 700 | 13 400 | **7,14** | 76 500 | 13 100 | **5,84** | 79 900 | 13 400 | **5,96** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 80 600 | 11 100 | **7,26** | 75 200 | 10 400 | **7,23** | 75 100 | 10 600 | **7,08** |
| | за пределами МБК (А-108) | 64 700 | 9 700 | **6,67** | 52 500 | 9 200 | **5,71** | 48 300 | 9 400 | **5,14** |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 110 000 | 13 800 | **7,97** | 112 300 | 13 200 | **8,51** | 107 700 | 13 700 | **7,86** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 84 000 | 10 900 | **7,71** | 76 300 | 10 600 | **7,20** | 77 500 | 10 800 | **7,18** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 69 500 | 9 300 | **7,47** | 59 300 | 8 700 | **6,82** | 62 000 | 8 800 | **7,05** |
| | за пределами МБК (А-108) | 50 000 | 7 600 | **6,58** | 49 000 | 7 800 | **6,28** | 49 100 | 7 800 | **6,29** |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 45 300 | 4 700 | **9,64** | 46 700 | 4 600 | **10,15** | 46 400 | 4 700 | **9,87** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 34 100 | 4 000 | **8,53** | 36 700 | 4 000 | **9,18** | 35 900 | 4 000 | **8,98** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 22 400 | 2 900 | **7,72** | 23 500 | 2 800 | **8,39** | 23 100 | 2 800 | **8,25** |
| | за пределами МБК (А-108) | 16 300 | 2 100 | **7,76** | 15 200 | 2 000 | **7,60** | 14 900 | 2 000 | **7,45** |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 3кв2016 | | | 4кв2016 | | | 1кв2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 84 500 | 10 000 | **8,45** | 84 300 | 10 100 | **8,35** | 84 000 | 10 400 | **8,08** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 63 500 | 8 200 | **7,74** | 62 200 | 8 300 | **7,49** | 61 600 | 8 200 | **7,51** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 45 000 | 7 100 | **6,34** | 44 200 | 7 200 | **6,14** | 43 600 | 7 300 | **5,97** |
| | за пределами МБК (А-108) | 32 400 | 6 000 | **5,40** | 31 800 | 6 100 | **5,21** | 31 400 | 5 800 | **5,41** |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 120 300 | 21 600 | **5,57** | 121 600 | 21 000 | **5,79** | 123 700 | 21 100 | **5,86** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 79 000 | 13 300 | **5,94** | 81 300 | 13 600 | **5,98** | 82 500 | 14 400 | **5,73** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 72 300 | 10 400 | **6,95** | 70 800 | 10 600 | **6,68** | 69 700 | 11 000 | **6,34** |
| | за пределами МБК (А-108) | 49 700 | 8 600 | **5,78** | 50 700 | 8 600 | **5,90** | 51 400 | 8 800 | **5,84** |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 102 200 | 13 200 | **7,74** | 103 700 | 13 300 | **7,80** | 104 300 | 13 900 | **7,50** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 76 100 | 10 800 | **7,05** | 73 500 | 11 000 | **6,68** | 73 300 | 10 900 | **6,72** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 59 100 | 9 100 | **6,49** | 58 200 | 9 200 | **6,33** | 57 700 | 9 400 | **6,14** |
| | за пределами МБК (А-108) | 49 700 | 7 500 | **6,63** | 45 800 | 7 500 | **6,11** | 43 100 | 7 400 | **5,82** |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 47 800 | 4 600 | **10,39** | 47 100 | 4 600 | **10,24** | 47 500 | 4 700 | **10,11** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 35 600 | 4 000 | **8,90** | 35 800 | 3 900 | **9,18** | 34 800 | 3 900 | **8,92** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 21 500 | 2 900 | **7,41** | 21 100 | 2 900 | **7,28** | 20 800 | 2 800 | **7,43** |
| | за пределами МБК (А-108) | 14 100 | 2 100 | **6,71** | 13 900 | 2 000 | **6,95** | 12 800 | 2 000 | **6,40** |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 2кв2017 | | | 3кв2017 | | | 4кв2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 84 000 | 10 700 | **7,85** | 87 800 | 10 700 | **8,21** | 85 900 | 10 700 | **8,03** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 60 800 | 8 500 | **7,15** | 59 500 | 8 700 | **6,84** | 61 300 | 8 500 | **7,21** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 43 300 | 7 300 | **5,93** | 42 900 | 7 400 | **5,80** | 41 800 | 7 200 | **5,81** |
| | за пределами МБК (А-108) | 31 300 | 5 900 | **5,31** | 31 500 | 5 500 | **5,73** | 31 000 | 5 700 | **5,44** |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 122 900 | 19 800 | **6,21** | 122 400 | 19 600 | **6,24** | 124 500 | 21 000 | **5,93** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 83 600 | 14 700 | **5,69** | 81 700 | 14 800 | **5,52** | 78 600 | 14 700 | **5,35** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 69 300 | 11 200 | **6,19** | 65 800 | 11 100 | **5,93** | 61 600 | 11 400 | **5,40** |
| | за пределами МБК (А-108) | 50 800 | 8 900 | **5,71** | 50 200 | 9 300 | **5,40** | 50 500 | 9 100 | **5,55** |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 103 500 | 13 400 | **7,72** | 102 100 | 13 200 | **7,73** | 100 300 | 13 000 | **7,72** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 70 900 | 10 600 | **6,69** | 70 200 | 10 400 | **6,75** | 67 400 | 10 600 | **6,36** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 56 600 | 9 400 | **6,02** | 54 900 | 9 400 | **5,84** | 53 100 | 9 000 | **5,90** |
| | за пределами МБК (А-108) | 44 300 | 7 300 | **6,07** | 44 000 | 7 400 | **5,95** | 44 000 | 7 200 | **6,11** |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 46 900 | 4 600 | **10,20** | 47 300 | 4 700 | **10,06** | 47 200 | 4 700 | **10,04** |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 33 800 | 4 000 | **8,45** | 31 900 | 3 900 | **8,18** | 32 000 | 3 800 | **8,42** |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 20 000 | 2 800 | **7,14** | 20 200 | 2 700 | **7,48** | 20 000 | 2 700 | **7,41** |
| | за пределами МБК (А-108) | 12 000 | 2 100 | **5,71** | 12 300 | 2 100 | **5,86** | 12 400 | 2 100 | **5,90** |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 1кв18 | | | 2кв18 | | | 3кв18 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 81 900 | 10 600 | 7,73 | 84 400 | 10 700 | 7,89 | 84 300,00 | 10 900,00 | 7,73 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 61 800 | 8 700 | 7,10 | 62 900 | 8 900 | 7,07 | 63 500,00 | 8 700,00 | 7,30 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 40 900 | 7 300 | 5,60 | 41 900 | 7 500 | 5,59 | 40 800,00 | 7 300,00 | 5,59 |
| | за пределами БМК (А-108) | 31 900 | 5 800 | 5,50 | 32 800 | 6 000 | 5,47 | 33 300,00 | 6 000,00 | 5,55 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 122 100 | 20 100 | 6,07 | 124 700 | 19 800 | 6,30 | 119 500,00 | 19 100,00 | 6,26 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 80 000 | 14 300 | 5,59 | 83 000 | 14 000 | 5,93 | 78 700,00 | 14 200,00 | 5,54 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 60 800 | 11 700 | 5,20 | 60 500 | 11 300 | 5,35 | 60 200,00 | 11 300,00 | 5,33 |
| | за пределами БМК (А-108) | 51 000 | 9 500 | 5,37 | 50 200 | 9 500 | 5,28 | 50 700,00 | 9 700,00 | 5,23 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 100 200 | 12 800 | 7,83 | 103 600 | 13 000 | 7,97 | 98 600,00 | 12 800,00 | 7,70 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 900 | 10 500 | 6,56 | 71 100 | 10 800 | 6,58 | 67 900,00 | 10 400,00 | 6,53 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 52 400 | 9 000 | 5,82 | 50 600 | 9 000 | 5,62 | 48 900,00 | 8 900,00 | 5,49 |
| | за пределами БМК (А-108) | 43 900 | 7 300 | 6,01 | 43 400 | 7 300 | 5,95 | 44 600,00 | 7 200,00 | 6,19 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 45 000 | 4 700 | 9,57 | 45 200 | 4 800 | 9,42 | 45 900,00 | 5 000,00 | 9,18 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 30 200 | 3 700 | 8,16 | 31 300 | 3 900 | 8,03 | 32 100,00 | 3 900,00 | 8,23 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 19 600 | 2 700 | 7,26 | 20 600 | 2 700 | 7,63 | 19 900,00 | 2 700,00 | 7,37 |
| | за пределами БМК (А-108) | 12 200 | 2 000 | 6,10 | 12 200 | 2 100 | 5,81 | 12 100,00 | 2 200,00 | 5,50 |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 4кв18 | | | 1кв19 | | | 2кв19 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 83 400,00 | 10 700,00 | 7,79 | 80 900 | 10 700 | 7,56 | 83 800 | 11 300 | 7,42 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 61 600,00 | 8 900,00 | 6,92 | 59 300 | 8 900 | 6,66 | 57 700 | 8 800 | 6,56 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 41 500,00 | 7 300,00 | 5,68 | 42 200 | 7 500 | 5,63 | 42 600 | 7 500 | 5,68 |
| | за пределами БМК (А-108) | 35 200,00 | 5 900,00 | 5,97 | 34 900 | 6 000 | 5,82 | 33 900 | 6 300 | 5,38 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 117 300,00 | 19 300,00 | 6,08 | 118 100 | 19 800 | 5,96 | 119 200 | 19 500 | 6,11 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 81 800,00 | 14 300,00 | 5,72 | 81 600 | 13 800 | 5,91 | 80 100 | 13 800 | 5,80 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 59 700,00 | 11 200,00 | 5,33 | 59 700 | 10 600 | 5,63 | 58 800 | 11 000 | 5,35 |
| | за пределами БМК (А-108) | 49 700,00 | 9 400,00 | 5,29 | 51 200 | 9 000 | 5,69 | 51 600 | 9 200 | 5,61 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 96 200,00 | 12 900,00 | 7,46 | 95 900 | 12 800 | 7,49 | 100 100 | 13 000 | 7,70 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 100,00 | 10 700,00 | 6,36 | 67 300 | 10 700 | 6,29 | 69 200 | 10 600 | 6,53 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 49 000,00 | 8 700,00 | 5,63 | 49 600 | 8 900 | 5,57 | 50 200 | 8 900 | 5,64 |
| | за пределами БМК (А-108) | 44 900,00 | 7 400,00 | 6,07 | 46 500 | 7 300 | 6,37 | 44 500 | 7 600 | 5,86 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 45 200,00 | 4 900,00 | 9,22 | 44 500 | 4 900 | 9,08 | 43 900 | 5 000 | 8,78 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 32 700,00 | 3 900,00 | 8,38 | 31 600 | 3 900 | 8,10 | 31 400 | 4 000 | 7,85 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 19 700,00 | 2 600,00 | 7,58 | 19 300 | 2 500 | 7,72 | 19 300 | 2 600 | 7,42 |
| | за пределами БМК (А-108) | 11 800,00 | 2 200,00 | 5,36 | 11 700 | 2 200 | 5,32 | 12 000 | 2 300 | 5,22 |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 3кв19 | | | 4кв19 | | | 1кв2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 86 300 | 11 400 | 7,57 | 85 700 | 11 200 | 7,65 | 88 300 | 11 500 | 7,68 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 58 900 | 8 800 | 6,69 | 59 400 | 9 000 | 6,60 | 56 900 | 9 100 | 6,25 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 43 100 | 7 200 | 5,99 | 42 700 | 7 400 | 5,77 | 41 900 | 7 700 | 5,44 |
| | за пределами БМК (А-108) | 34 900 | 6 500 | 5,37 | 34 600 | 6 400 | 5,41 | 32 700 | 6 500 | 5,03 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 116 300 | 20 000 | 5,82 | 116 100 | 20 800 | 5,58 | 120 900 | 21 400 | 5,65 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 79 000 | 14 000 | 5,64 | 78 000 | 14 400 | 5,42 | 82 700 | 14 700 | 5,63 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 60 900 | 10 700 | 5,69 | 62 600 | 10 700 | 5,85 | 61 800 | 10 900 | 5,67 |
| | за пределами БМК (А-108) | 50 700 | 9 400 | 5,39 | 51 500 | 9 500 | 5,42 | 50 600 | 9 400 | 5,38 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 97 200 | 13 400 | 7,25 | 99 300 | 13 800 | 7,20 | 102 800 | 13 900 | 7,40 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 69 900 | 10 400 | 6,72 | 68 400 | 10 500 | 6,51 | 68 400 | 10 900 | 6,28 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 51 500 | 8 700 | 5,92 | 51 600 | 9 000 | 5,73 | 53 700 | 9 300 | 5,77 |
| | за пределами БМК (А-108) | 45 900 | 7 600 | 6,04 | 43 700 | 7 800 | 5,60 | 43 600 | 8 000 | 5,45 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 44 400 | 5 200 | 8,54 | 43 100 | 5 100 | 8,45 | 41 700 | 5 200 | 8,02 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 30 900 | 4 000 | 7,73 | 31 200 | 3 900 | 8,00 | 30 700 | 4 000 | 7,68 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 19 400 | 2 600 | 7,46 | 18 600 | 2 600 | 7,15 | 18 400 | 2 600 | 7,08 |
| | за пределами БМК (А-108) | 12 100 | 2 300 | 5,26 | 12 300 | 2 100 | 5,86 | 12 300 | 2 100 | 5,86 |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 2кв20 | | | 4кв2020 | | | 1-ое пол. 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 84 400 | 11 000 | 7,67 | 84 100 | 11 100 | 7,58 | 84 100 | 11 600 | 7,25 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 55 600 | 8 700 | 6,39 | 58 300 | 8 900 | 6,55 | 57 800 | 9 100 | 6,35 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 40 100 | 7 300 | 5,49 | 40 500 | 7 600 | 5,33 | 41 200 | 7 700 | 5,35 |
| | за пределами БМК (А-108) | 32 500 | 6 200 | 5,24 | 31 700 | 6 600 | 4,80 | 32 700 | 6 500 | 5,03 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 125 300 | 20 100 | 6,23 | 125 700 | 19 300 | 6,51 | 132 700 | 19 900 | 6,67 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 86 800 | 14 000 | 6,20 | 85 700 | 14 000 | 6,12 | 86 700 | 14 100 | 6,15 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 59 400 | 10 300 | 5,77 | 61 300 | 11 000 | 5,57 | 59 600 | 11 300 | 5,27 |
| | за пределами БМК (А-108) | 48 400 | 9 000 | 5,38 | 48 700 | 9 300 | 5,24 | 50 200 | 9 400 | 5,34 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 103 000 | 13 200 | 7,80 | 106 500 | 13 600 | 7,83 | 113 000 | 14 300 | 7,90 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 71 800 | 10 300 | 6,97 | 72 400 | 10 600 | 6,83 | 74 600 | 11 300 | 6,60 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 52 200 | 8 700 | 6,00 | 52 900 | 8 800 | 6,01 | 53 800 | 9 000 | 5,98 |
| | за пределами БМК (А-108) | 42 700 | 7 500 | 5,69 | 43 100 | 7 700 | 5,60 | 43 100 | 7 900 | 5,46 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 42 900 | 4 900 | 8,76 | 42 600 | 5 300 | 8,04 | 43 800 | 5 500 | 7,96 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 32 100 | 3 900 | 8,23 | 34 100 | 4 100 | 8,32 | 33 600 | 4 400 | 7,64 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 18 700 | 2 500 | 7,48 | 19 000 | 2 600 | 7,31 | 19 800 | 2 900 | 6,83 |
| | за пределами БМК (А-108) | 13 000 | 2 000 | 6,50 | 13 900 | 2 200 | 6,32 | 14 600 | 2 300 | 6,35 |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 2-ое пол. 2021 | | | 1-ое пол. 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 91 300 | 12 400 | 7,36 | 103 600 | 13 000 | 7,97 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 58 200 | 9 400 | 6,19 | 64 600 | 9 900 | 6,53 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 40 800 | 7 800 | 5,23 | 43 900 | 8 300 | 5,29 |
| | за пределами БМК (А-108) | 33 500 | 6 800 | 4,93 | 36 000 | 7 000 | 5,14 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 145 000 | 19 500 | 7,44 | 161 600 | 20 400 | 7,92 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 91 100 | 14 600 | 6,24 | 101 700 | 14 200 | 7,16 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 62 900 | 11 500 | 5,47 | 71 600 | 11 300 | 6,34 |
| | за пределами БМК (А-108) | 52 400 | 9 900 | 5,29 | 55 400 | 9 800 | 5,65 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 123 400 | 15 700 | 7,86 | 140 500 | 17 100 | 8,22 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 78 800 | 12 300 | 6,41 | 88 800 | 12 900 | 6,88 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 56 300 | 9 700 | 5,80 | 60 200 | 10 200 | 5,90 |
| | за пределами БМК (А-108) | 45 400 | 8 300 | 5,47 | 47 700 | 8 400 | 5,68 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 46 800 | 6 000 | 7,80 | 53 100 | 6 700 | 7,93 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 36 200 | 4 800 | 7,54 | 41 000 | 5 500 | 7,45 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 20 900 | 3 100 | 6,74 | 23 000 | 3 500 | 6,57 |
| | за пределами БМК (А-108) | 15 500 | 2 400 | 6,46 | 16 500 | 2 600 | 6,35 |

*Источник: 1. ООО «ПФК» 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 в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 26.

**Таблица 1.4.1**

**Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

| № п/п | Наименование | 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 |
| | Помещения (здания) | | | | | | | | |
| 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 | 3...6 | 4...7 | 3...6 | 3...7 | 4...8 |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 5,5...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. 26. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство***

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для коммерческой недвижимости в Московской области, представленные на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 27, 28.

***Рис. 27. Срок экспозиции для коммерческой офисной недвижимости в Московской области***

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

***Рис. 28. Срок экспозиции для коммерческой торговой недвижимости в Московской области***

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

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных объектам, права на которые оцениваются, по данным разных источников, составляет от 5 до 9 мес.

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

**недвижимости**[2]

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

***Основные внешнеполитические события и положение России в мире***

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансированные странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торговоэкономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

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

[2] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20октябрь.pdf

мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, 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***

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

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

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%).

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, что ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиумклассе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

***Выводы***

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны 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 энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное 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 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, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

*Источник: 1 https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20октябрь.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 признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Главу Минэкономразвития 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*

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.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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

## 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в

учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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 относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 31.

**Таблица 31.**

**Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

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

Кроме указанных в табл. 31 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 32.

**Таблица 32.**

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя | | Значение показателя |
|---|---|---|
| Вид использования и (или) зонирование | | нежилые помещения |
| Характеристики местоположения | Типовая территориальная зона в пределах региона | ТЗ № 2 – г. Балашиха |
| | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости | 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, мкрн. Изумрудный (мкр.Щитниково); мкрн. Лукино, мкрн. Гагарина, мкрн. Авиаторов, мкрн. 1 Мая и аналогичные микрорайоны современной высотной жилой застройки |
| Физические характеристики | Тип объектов | встроенные помещения |
| | Этаж расположения | не локализовалось |
| | Общая площадь | не локализовалось |
| | Тех. состояние здания | не локализовалось |
| | Состояние объекта | не локализовалось |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о

продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 32 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

*Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчѐтах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».* Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

**Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.**

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 33 – 40. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

**Таблица 33.**

**Данные о виде использования объектов анализа**

| Объект анализа | Разрешенный вид использования |
|---|---|
| Все объекты анализа | нежилое помещение |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 34.**

**Данные об адресах объектов анализа**

| Объект анализа | Адрес объекта |
|---|---|
| Объект 1 | Московская область, г. Балашиха, 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, ул. Трубецкая, д. 110 |
| 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, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 8 |
| 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, ул. Трубецкая, д. 104 |
| Объект 14 | Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 35.**

**Характеристики местоположения объектов анализа**

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|---|---|---|---|---|
| Все объекты анализа | ТЗ № 2 | 520,962 | 57,774 | ТЗ № 3 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 36.**

**Физические характеристики объектов анализа**

| Объект анализа | Класс объекта анализа | Тип объекта анализа | Этаж расположения объекта анализа | Общая площадь объекта анализа, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа | Состояние отделки объекта анализа |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект 1 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 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 | 74,00 | 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 | 114,30 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| 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 | 114,00 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| Объект 14 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 73,20 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 37.**

**Данные об экономических характеристиках объектов анализа**

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 38.**

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

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 39.**

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 40.**

**Данные о ценах объектов анализа**

| Объект анализа | Цена предложения/сделки объекта анализа, руб. | Удельная цена предложения, руб./кв. м | Примечание |
|---|---|---|---|
| Объект 1 | 11 000 000 | 118 280 | предложение |
| Объект 2 | 8 100 000 | 121 622 | предложение |
| Объект 3 | 11 900 000 | 93 849 | предложение |
| Объект 4 | 7 500 000 | 101 351 | предложение |
| Объект 5 | 14 000 000 | 104 244 | предложение |
| Объект 6 | 6 500 000 | 142 857 | предложение |
| Объект 7 | 11 000 000 | 104 265 | предложение |
| Объект 8 | 15 500 000 | 135 608 | предложение |
| Объект 9 | 8 699 999 | 116 000 | предложение |
| Объект 10 | 7 100 000 | 93 791 | предложение |
| Объект 11 | 4 300 000 | 60 563 | предложение |
| Объект 12 | 8 875 000 | 125 000 | предложение |
| Объект 13 | 13 500 000 | 118 421 | предложение |
| Объект 14 | 10 540 800 | 144 000 | предложение |
| | мин | 60 563 | |
| | макс | 144 000 | |
| | среднее | 112 847 | |
| | медиана | 117 140 | |
| | стандартное отклонение | 22 226 | |
| | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 19,70% | |

*Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.*

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находится в интервале от 60 563 руб./кв. м до 144 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг (для цен предложений). Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют средний разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).*

### 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 уравновешивании 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 градации сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 41).

**Таблица 41.**

**Градация сроков экспозиции**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$ — число факторов, включаемых в модель;

$k$ — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

**Таблица 42.**

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

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

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | Отличия существенные, требуется корректировка | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| Вид использования | нежилые помещения | нежилые помещения | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Местоположение: | | | | | |
| *- адресный ориентир* | *Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10* | *указан в табл. 34* | *Отличия не существенные, корректировка не требуется* | *Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.* | *1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- типовая зона в пределах региона* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- типовая зона в пределах города* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| Физические характеристики: | | | | | |
| *- класс объекта* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- тип объекта* | *встроенные помещения* | *встроенные помещения* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- этаж расположения объекта* | *1* | *1, подвал* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых возможно* | *1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.* |
| *- общая площадь, кв. м* | *от 41,7 до 70,7* | *от 45,5 до 134,3* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно* | *1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.* |
| *- техническое состояние здания* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- состояние отделки* | *без отделки* | *указано в табл. 36* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно* | *1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.* |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду отсутствуют | сведения о сдаче объектов в аренду и условиях аренды 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. 42 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 14 оферт. 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. 43.

**Таблица 43.**

**Стадии строительной готовности объектов недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 44.**

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

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

***13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков***

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

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

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9.6% | 9.1% | 10.2% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 6.9% | 8.1% |
| 4. Стрит-ритейл | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 5. Объекты свободного назначения | 10.0% | 9.5% | 10.5% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11.5% | 10.7% | 12.3% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8.5% | 7.9% | 9.1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 4. Стрит-ритейл | 8.0% | 7.5% | 8.5% |
| 5. Объекты свободного назначения | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10.3% | 9.4% | 11.1% |

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

**Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов[23]**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.07 | 0.02 | 0.12 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.03 | 0.01 | 0.05 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.08 | 0.04 | 0.11 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.06 | 0.03 | 0.09 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.07 | 0.04 | 0.10 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.10 | 0.04 | 0.16 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.07 | 0.01 | 0.13 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.13 | 0.08 | 0.18 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.12 | 0.06 | 0.17 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.12 | 0.06 | 0.16 |

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

Таблица 457. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.10 | 0.05 | 0.15 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.05 | 0.02 | 0.08 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.08 | 0.04 | 0.12 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.07 | 0.04 | 0.11 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.13 |

Таблица 458. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.14 | 0.05 | 0.23 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.07 | 0.03 | 0.11 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.13 | 0.08 | 0.19 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.19 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |

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

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

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

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 12.5% | 11.7% | 13.3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15.0% | 14.1% | 15.9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 13.0% | 12.1% | 13.9% |
| 4. Стрит-ритейл | 12.5% | 11.7% | 13.3% |
| 5. Объекты свободного назначения | 15.0% | 14.2% | 15.8% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17.5% | 16.3% | 18.7% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 12.5% | 11.7% | 13.3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 14.0% | 13.1% | 14.9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 12.5% | 11.6% | 13.4% |
| 4. Стрит-ритейл | 12.5% | 11.7% | 13.3% |
| 5. Объекты свободного назначения | 14.0% | 13.1% | 14.9% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15.0% | 13.9% | 16.1% |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.11 | 0.05 | 0.17 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.07 | 0.03 | 0.10 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.11 | 0.06 | 0.15 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.08 | 0.04 | 0.13 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.13 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.16 | 0.07 | 0.24 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.09 | 0.04 | 0.14 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.16 | 0.10 | 0.21 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.16 | 0.09 | 0.22 |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.09 | 0.03 | 0.15 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.06 | 0.01 | 0.10 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.10 | 0.06 | 0.15 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.08 | 0.04 | 0.12 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.08 | 0.04 | 0.12 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.13 | 0.07 | 0.19 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.09 | 0.03 | 0.15 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.14 | 0.09 | 0.20 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |

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

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

Таблица 461. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.12 | 0.05 | 0.18 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.06 | 0.02 | 0.11 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.11 | 0.06 | 0.16 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.14 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.13 |

Таблица 462. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.16 | 0.07 | 0.25 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.10 | 0.04 | 0.15 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.10 | 0.21 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.08 | 0.19 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.12 | 0.06 | 0.18 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.08 | 0.00 | 0.11 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.14 | 0.08 | 0.19 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.11 | 0.06 | 0.16 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.10 | 0.06 | 0.14 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.17 | 0.08 | 0.26 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.11 | 0.04 | 0.19 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.19 | 0.12 | 0.25 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.16 | 0.09 | 0.23 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.15 | 0.08 | 0.22 |

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

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

**Таблица 45.**

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

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

**13.1.2.** ***Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков***

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

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

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8.7% | 8.2% | 9.2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 10.0% | 9.3% | 10.7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8.7% | 8.2% | 9.2% |
| 4. Стрит-ритейл | 8.7% | 8.1% | 9.2% |
| 5. Объекты свободного назначения | 10.0% | 9.5% | 10.5% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11.5% | 10.7% | 12.3% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 6.8% | 8.2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 7.5% | 6.7% | 8.3% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.3% | 6.6% | 7.9% |
| 4. Стрит-ритейл | 7.5% | 6.9% | 8.1% |
| 5. Объекты свободного назначения | 7.5% | 6.9% | 8.1% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10.0% | 9.2% | 10.8% |

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

**Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов[24]**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.08 | 0.04 | 0.12 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.09 | 0.05 | 0.14 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.08 | 0.05 | 0.11 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.13 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.12 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.14 | 0.11 | 0.17 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.14 | 0.08 | 0.20 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.10 | 0.21 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.15 | 0.09 | 0.20 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.19 |

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

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

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

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 12.5% | 11.3% | 13.7% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15.0% | 14.0% | 16.0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 15.0% | 14.1% | 15.9% |
| 4. Стрит-ритейл | 12.5% | 11.7% | 13.3% |
| 5. Объекты свободного назначения | 15.0% | 14.2% | 15.8% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15.0% | 13.9% | 16.1% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 12.5% | 11.3% | 13.7% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 12.5% | 11.2% | 13.8% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11.3% | 10.2% | 12.3% |
| 4. Стрит-ритейл | 10.0% | 9.0% | 11.0% |
| 5. Объекты свободного назначения | 11.0% | 10.0% | 12.0% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 13.5% | 12.1% | 14.9% |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.10 | 0.07 | 0.14 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.10 | 0.05 | 0.15 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.10 | 0.06 | 0.14 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.10 | 0.05 | 0.14 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.11 | 0.05 | 0.16 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.16 | 0.13 | 0.18 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.14 | 0.08 | 0.20 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.16 | 0.09 | 0.22 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.15 | 0.10 | 0.21 |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.07 | 0.05 | 0.10 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.10 | 0.05 | 0.14 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.09 | 0.05 | 0.12 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.13 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.08 | 0.04 | 0.13 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.14 | 0.11 | 0.18 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.14 | 0.08 | 0.20 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.09 | 0.21 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.13 | 0.08 | 0.18 |

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

Таблица 487. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Стрит-ритейл

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.08 | 0.06 | 0.11 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.09 | 0.05 | 0.13 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.09 | 0.05 | 0.12 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.09 | 0.04 | 0.13 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.09 | 0.04 | 0.14 |

Таблица 488. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.15 | 0.11 | 0.18 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.13 | 0.07 | 0.19 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.14 | 0.08 | 0.19 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.12 | 0.06 | 0.18 |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.10 | 0.07 | 0.13 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.09 | 0.05 | 0.14 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.09 | 0.05 | 0.13 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.09 | 0.04 | 0.14 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.09 | 0.05 | 0.13 |

Таблица 490. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.16 | 0.12 | 0.19 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.13 | 0.07 | 0.20 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.14 | 0.08 | 0.19 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.12 | 0.09 | 0.15 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.11 | 0.05 | 0.17 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.12 | 0.07 | 0.16 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.11 | 0.06 | 0.17 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.12 | 0.07 | 0.16 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.17 | 0.14 | 0.20 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.13 | 0.06 | 0.19 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.17 | 0.10 | 0.25 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.16 | 0.09 | 0.23 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.16 | 0.11 | 0.21 |

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

**Таблица 46.**

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

| Населенный пункт | Жилая недвижимость | | Торговая недвижимость | | Офисная недвижимость | | Производственно – складская недвижимость | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | 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-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**

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| **Крупные города** | | | | | | | | | |
| Воронеж | 2-5 (3,5) | 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) |
| Краснодар | 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 | 2-5 (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) |
| **Среднее по крупным городам в мае 2022 г.** | **3,3** | **5,4** | **4,6** | **7,7** | **4,6** | **8,1** | **5,7** | **9,4** | **9,7** |
| **Средние города** | | | | | | | | | |
| Владивосток | 2-4 (3) | 5-9 (7) | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 5-6 (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) |
| Севастополь | 3-5 (4) | 7-10 (8,5) | - | 6-9 (7,5) | - | 7-10 (8,5) | - | 9-11 (10) | 10-12 (11) |
| Ставрополь | 3-5 (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) |
| **Среднее по средним городам в мае 2022 г.** | **3,7** | **6,5** | **4,8** | **8,1** | **4,8** | **8,4** | **5,9** | **10,0** | **10,4** |
| **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | | |
| 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 минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле 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.*

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

**Таблица 47.**

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

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложен

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| | А. При продаже объектов | | | | | | |
| 1 | **Торговых** помещений и зданий с земельным участком | 0,88 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 2 | **Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,86 | 0,97 | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |
| 3 | **Складских** помещений и зданий с земельным участком | 0,88 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 4 | **Производственных** помещений и зданий с земельным участком | 0,78 | 0,94 | 0,87 | 0,89 | 0,86 | 0,84 |
| 5 | **Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,66 | 0,93 | 0,82 | 0,85 | 0,81 | 0,78 |
| 6 | **Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,65 | 0,94 | 0,82 | 0,85 | 0,81 | 0,78 |
| 7 | **Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке | 0,78 | 0,95 | 0,88 | 0,90 | 0,87 | 0,86 |
| | Б. При аренде объектов | | | | | | |
| 8 | **Торговых** помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 9 | **Офисных** и других общественных помещений и зданий | 0,88 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 10 | **Складских** помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 11 | **Производственных** помещений и зданий с земельным участком | 0,82 | 0,95 | 0,90 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |

01.07.2022

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda.*

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 48.

**Таблица 48.**

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

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

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

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.81 | 0.80 | 0.82 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.72 | 0.70 | 0.73 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.60 | 0.58 | 0.61 |
| Прочие населенные пункты | 0.48 | 0.46 | 0.50 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.81 | 0.80 | 0.83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.72 | 0.71 | 0.73 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.61 | 0.59 | 0.62 |
| Прочие населенные пункты | 0.49 | 0.48 | 0.51 |

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам.

| цены | | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1.00 | 1.24 | 1.40 | 1.67 | 2.09 |
| | II | 0.81 | 1.00 | 1.13 | 1.35 | 1.69 |
| | III | 0.72 | 0.89 | 1.00 | 1.20 | 1.50 |
| | IV | 0.60 | 0.74 | 0.84 | 1.00 | 1.25 |
| | V | 0.48 | 0.59 | 0.67 | 0.80 | 1.00 |

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

| арендные ставки | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1.00 | 1.23 | 1.38 | 1.64 | 2.03 |
| | II | 0.81 | 1.00 | 1.13 | 1.34 | 1.65 |
| | III | 0.72 | 0.89 | 1.00 | 1.19 | 1.47 |
| | IV | 0.61 | 0.75 | 0.84 | 1.00 | 1.23 |
| | V | 0.49 | 0.61 | 0.68 | 0.81 | 1.00 |

**Справочник оценщика недвижимости-2021**. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 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 / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.78 | 0.71 | 0.85 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.82 | 0.74 | 0.89 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.82 | 0.75 | 0.89 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.79 | 0.71 | 0.87 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.82 | 0.74 | 0.90 |

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

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

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

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.61 | 0.54 | 0.67 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.55 | 0.41 | 0.68 |
| 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 | 0.67 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.64 | 0.55 | 0.73 |

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

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 49.

**Таблица 49.**

**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. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

***10.1.1. Объекты офисно-торговой недвижимости***

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

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

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Культурный и исторический центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0.89 | 0.88 | 0.89 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0.81 | 0.80 | 0.82 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0.74 | 0.72 | 0.75 |
| Окраины городов, промзоны | 0.62 | 0.60 | 0.64 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0.73 | 0.72 | 0.75 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Культурный и исторический центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0.89 | 0.88 | 0.89 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0.80 | 0.79 | 0.81 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0.74 | 0.73 | 0.75 |
| Окраины городов, промзоны | 0.62 | 0.60 | 0.63 |
| Районы крупных автомагистралей 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. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

***Матрицы коэффициентов***

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

| цены | | Аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.61 | 1.37 |
| | II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.43 | 1.21 |
| | III | 0.81 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| | IV | 0.74 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| | V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.85 |
| | VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

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

| арендные ставки | | аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.62 | 1.37 |
| | II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.44 | 1.21 |
| | III | 0.80 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| | IV | 0.74 | 0.83 | 0.92 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| | V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.84 |
| | VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

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

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**[8]

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.88 | 0.78 | 0.98 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.88 | 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. | 0.88 | 0.84 | 0.93 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.90 | 0.84 | 0.96 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.78 | 0.66 | 0.91 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.79 | 0.71 | 0.88 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.81 | 0.76 | 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. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 60. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому 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 дорогому 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. | 0.90 | 0.84 | 0.96 |

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

Таблица 58. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому 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 | 0.68 | 0.80 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.73 | 0.66 | 0.80 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.74 | 0.66 | 0.82 |

Таблица 59. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Окраины городов, промзоны по отношению к самому дорогому 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 |

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

*Класс качества*

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

**Таблица 50.**

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

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

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

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

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам | 0,84 | 0.79 | 0.90 |
| Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам | 0,75 | 0.69 | 0.81 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта класса В к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам | 0,84 | 0.77 | 0.91 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам | 0,8 | 0.72 | 0.89 |

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

***Матрицы коэффициентов***

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.19 | 1.33 |
| | Класс В | 0.84 | 1.00 | 1.12 |
| | Класс С | 0.75 | 0.90 | 1.00 |

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.20 | 1.26 |
| | Класс В | 0.84 | 1.00 | 1.05 |
| | Класс С | 0.80 | 0.95 | 1.00 |

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.30 | 1.45 |
| | Класс В | 0.77 | 1.00 | 1.12 |
| | Класс С | 0.69 | 0.89 | 1.00 |

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.06 | 1.07 |
| | Класс В | 0.94 | 1.00 | 1.01 |
| | Класс С | 0.93 | 0.99 | 1.00 |

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

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.12 | 1.21 |
| | Класс В | 0.89 | 1.00 | 1.08 |
| | Класс С | 0.83 | 0.93 | 1.00 |

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.15 | 1.19 |
| | 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-Петербург)

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.16 | 1.23 |
| | Класс В | 0.86 | 1.00 | 1.06 |
| | Класс С | 0.81 | 0.94 | 1.00 |

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.27 | 1.32 |
| | Класс В | 0.79 | 1.00 | 1.04 |
| | Класс С | 0.76 | 0.96 | 1.00 |

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

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.26 | 1.40 |
| | 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 | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.26 | 1.40 |
| | Класс В | 0.80 | 1.00 | 1.11 |
| | Класс С | 0.71 | 0.90 | 1.00 |

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

| для офисных объектов | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.12 | 1.37 |
| | Класс В | 0.90 | 1.00 | 1.23 |
| | Класс С | 0.73 | 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 | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Класс А | Класс В | Класс С |
| объект оценки | Класс А | 1.00 | 1.25 | 1.32 |
| | Класс В | 0.80 | 1.00 | 1.05 |
| | Класс С | 0.76 | 0.95 | 1.00 |

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

*Тип объекта недвижимости*

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

**Таблица 51.**

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

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

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, 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 площади застройки | 0.90 | 0.89 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.93 | 0.92 | 0.94 |

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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[15]**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0.90 | 0.82 | 0.98 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.87 | 0.81 | 0.94 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.91 | 0.86 | 0.95 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.89 | 0.83 | 0.95 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.90 | 0.83 | 0.96 |

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

## *Этаж расположения объекта*

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представлены в табл. 52.

**Таблица 52.**

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

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

***11.4.1. Объекты офисной недвижимости***

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

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и 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 | 0.95 | 0.94 | 0.96 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0.75 | 0.68 | 0.82 |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0.71 | 0.68 | 0.74 |

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

Таблица 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 | 0.87 | 0.78 | 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 оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

***Матрицы коэффициентов***

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.05 | 1.38 | 1.39 |
| | 2 этаж и выше | 0.95 | 1.00 | 1.29 | 1.33 |
| | цоколь | 0.74 | 0.77 | 1.00 | 1.03 |
| | подвал | 0.72 | 0.75 | 0.97 | 1.00 |

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

| Этаж расположения | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,04 | 1,15 | 1,36 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,11 | 1,31 |
| | цоколь | 0,87 | 0,90 | 1,00 | 1,17 |
| | подвал | 0,74 | 0,76 | 0,85 | 1,00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.05 | 1.19 | 1.36 |
| | 2 этаж и выше | 0.95 | 1.00 | 1.14 | 1.30 |
| | цоколь | 0.84 | 0.88 | 1.00 | 1.14 |
| | подвал | 0.74 | 0.77 | 0.88 | 1.00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.02 | 1.04 | 1.44 |
| | 2 этаж и выше | 0.98 | 1.00 | 1.02 | 1.42 |
| | цоколь | 0.96 | 0.98 | 1.00 | 1.38 |
| | подвал | 0.69 | 0.71 | 0.72 | 1.00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.07 | 1.50 | 1.50 |
| | 2 этаж и выше | 0.93 | 1.00 | 1.40 | 1.40 |
| | цоколь | 0.67 | 0.71 | 1.00 | 1.00 |
| | подвал | 0.66 | 0.71 | 1.00 | 1.00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.05 | 1.19 | 1.47 |
| | 2 этаж и выше | 0.96 | 1.00 | 1.14 | 1.41 |
| | цоколь | 0.84 | 0.88 | 1.00 | 1.23 |
| | подвал | 0.68 | 0.71 | 0.81 | 1.00 |

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.05 | 1.30 | 1.37 |
| | 2 этаж и выше | 0.95 | 1.00 | 1.24 | 1.31 |
| | цоколь | 0.77 | 0.81 | 1.00 | 1.05 |
| | подвал | 0.73 | 0.77 | 0.95 | 1.00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.05 | 1.30 | 1.38 |
| | 2 этаж и выше | 0.95 | 1.00 | 1.24 | 1.31 |
| | цоколь | 0.77 | 0.81 | 1.00 | 1.06 |
| | подвал | 0.73 | 0.76 | 0.94 | 1.00 |

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.11 | 1.23 | 1.37 |
| | 2 этаж и выше | 0.90 | 1.00 | 1.11 | 1.23 |
| | цоколь | 0.81 | 0.90 | 1.00 | 1.11 |
| | подвал | 0.73 | 0.81 | 0.90 | 1.00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1.00 | 1.09 | 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 |

**Справочник оценщика недвижимости-2021**. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 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, 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 | 0,90 | 0,87 | 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 | 0,76 | 0,71 | 0,80 |

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

Таблица 285. 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 | 0,97 | 0,96 | 0,98 |
| 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 | 0,75 | 0,73 | 0,77 |

*Матрицы коэффициентов*

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 0,79 | 0,85 | 1,00 | 1,05 |
| | подвал | 0,76 | 0,81 | 0,95 | 1,00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,03 | 1,27 | 1,33 |
| | 2 этаж и выше | 0,97 | 1,00 | 1,24 | 1,29 |
| | цоколь | 0,79 | 0,81 | 1,00 | 1,04 |
| | подвал | 0,75 | 0,78 | 0,96 | 1,00 |

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

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 0,84 | 0,96 | 1,00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 1,06 |
| | подвал | 0,75 | 0,76 | 0,94 | 1,00 |

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,11 | 1,32 | 1,42 |
| | 2 этаж и выше | 0,90 | 1,00 | 1,18 | 1,28 |
| | цоколь | 0,76 | 0,84 | 1,00 | 1,08 |
| | подвал | 0,70 | 0,78 | 0,93 | 1,00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,03 | 1,37 | 1,37 |
| | 2 этаж и выше | 0,97 | 1,00 | 1,33 | 1,34 |
| | цоколь | 0,73 | 0,75 | 1,00 | 1,01 |
| | подвал | 0,73 | 0,75 | 0,99 | 1,00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,11 | 1,30 | 1,33 |
| | 2 этаж и выше | 0,90 | 1,00 | 1,16 | 1,20 |
| | цоколь | 0,77 | 0,86 | 1,00 | 1,03 |
| | подвал | 0,75 | 0,84 | 0,97 | 1,00 |

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,04 | 1,22 | 1,30 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,17 | 1,25 |
| | цоколь | 0,82 | 0,85 | 1,00 | 1,06 |
| | подвал | 0,77 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

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

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

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

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

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,02 | 1,25 | 1,34 |
| | 2 этаж и выше | 0,98 | 1,00 | 1,22 | 1,31 |
| | цоколь | 0,80 | 0,82 | 1,00 | 1,07 |
| | подвал | 0,75 | 0,77 | 0,93 | 1,00 |

*коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.*

## *Площадь объекта недвижимости*

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены в табл. 53.

**Таблица 53.**

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

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

| Аналог | Объект оценки | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | от 0 до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 до 3000 |
| от 0 до 100 | 1.00 | 0.83 | 0.76 | 0.62 | 0.49 |
| от 100 до 200 | 1.20 | 1.00 | 0.91 | 0.74 | 0.59 |
| от 200 до 400 | 1.32 | 1.10 | 1.00 | 0.82 | 0.65 |
| от 400 до 1000 | 1.62 | 1.35 | 1.22 | 1.00 | 0.80 |
| от 1000 до 3000 | 2.03 | 1.69 | 1.53 | 1.25 | 1.00 |

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

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

| Аналог | Объект оценки | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | от 0 до 35 | от 35 до 80 | от 80 до 180 | от 180 до 400 | от 400 до 3000 |
| от 0 до 35 | 1.00 | 0.79 | 0.64 | 0.50 | 0.37 |
| от 35 до 80 | 1.27 | 1.00 | 0.81 | 0.64 | 0.47 |
| от 80 до 180 | 1.57 | 1.24 | 1.00 | 0.79 | 0.58 |
| от 180 до 400 | 1.99 | 1.56 | 1.27 | 1.00 | 0.74 |
| от 400 до 3000 | 2.70 | 2.12 | 1.72 | 1.36 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 до 5000 | от 5000 |
| Объект оценки | до 125 | 1.00 | 1.15 | 1.29 | 1.44 | 1.47 | 1.81 |
| | от 125 до 300 | 0.87 | 1.00 | 1.11 | 1.25 | 1.27 | 1.57 |
| | от 300 до 750 | 0.78 | 0.90 | 1.00 | 1.12 | 1.14 | 1.40 |
| | от 750 до 1500 | 0.69 | 0.80 | 0.89 | 1.00 | 1.02 | 1.25 |
| | от 1500 до 5000 | 0.68 | 0.79 | 0.88 | 0.98 | 1.00 | 1.23 |
| | от 5000 | 0.55 | 0.64 | 0.71 | 0.80 | 0.81 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | до 50 | 1.00 | 1.03 | 1.06 | 1.08 | 1.10 | 1.21 |
| | от 50 до 125 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 1.07 | 1.17 |
| | от 125 до 300 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 1.04 | 1.14 |
| | от 300 до 750 | 0.92 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 1.11 |
| | от 750 до 1500 | 0.91 | 0.93 | 0.96 | 0.99 | 1.00 | 1.10 |
| | от 1500 | 0.83 | 0.85 | 0.88 | 0.90 | 0.91 | 1.00 |

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

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 до 5000 | от 5000 |
| Объект оценки | до 125 | 1.00 | 1.15 | 1.29 | 1.44 | 1.47 | 1.81 |
| | от 125 до 300 | 0.87 | 1.00 | 1.11 | 1.25 | 1.27 | 1.57 |
| | от 300 до 750 | 0.78 | 0.90 | 1.00 | 1.12 | 1.14 | 1.40 |
| | от 750 до 1500 | 0.69 | 0.80 | 0.89 | 1.00 | 1.02 | 1.25 |
| | от 1500 до 5000 | 0.68 | 0.79 | 0.88 | 0.98 | 1.00 | 1.23 |
| | от 5000 | 0.55 | 0.64 | 0.71 | 0.80 | 0.81 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | до 50 | 1.00 | 1.03 | 1.06 | 1.08 | 1.10 | 1.21 |
| | от 50 до 125 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 1.05 | 1.07 | 1.17 |
| | от 125 до 300 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.03 | 1.04 | 1.14 |
| | от 300 до 750 | 0.92 | 0.95 | 0.97 | 1.00 | 1.02 | 1.11 |
| | от 750 до 1500 | 0.91 | 0.93 | 0.96 | 0.99 | 1.00 | 1.10 |
| | от 1500 | 0.83 | 0.85 | 0.88 | 0.90 | 0.91 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | до 125 | 1.00 | 1.14 | 1.20 | 1.55 | 2.00 |
| | от 125 до 300 | 0.88 | 1.00 | 1.05 | 1.36 | 1.76 |
| | от 300 до 750 | 0.83 | 0.95 | 1.00 | 1.29 | 1.67 |
| | от 750 до 1500 | 0.64 | 0.73 | 0.77 | 1.00 | 1.29 |
| | от 1500 | 0.50 | 0.57 | 0.60 | 0.78 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | до 125 | 1.00 | 1.10 | 1.12 | 1.38 | 1.41 |
| | от 125 до 300 | 0.91 | 1.00 | 1.02 | 1.26 | 1.29 |
| | от 300 до 750 | 0.89 | 0.98 | 1.00 | 1.23 | 1.26 |
| | от 750 до 1500 | 0.72 | 0.80 | 0.81 | 1.00 | 1.03 |
| | от 1500 | 0.71 | 0.78 | 0.79 | 0.98 | 1.00 |

### *11.1.2. Объекты торговой недвижимости*

*Матрицы коэффициентов*

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.07 | 1.34 | 1.68 | 1.95 | 2.00 |
| | от 50 до 125 | 0.93 | 1.00 | 1.24 | 1.56 | 1.82 | 1.86 |
| | от 125 до 300 | 0.75 | 0.80 | 1.00 | 1.25 | 1.46 | 1.50 |
| | от 300 до 750 | 0.60 | 0.64 | 0.80 | 1.00 | 1.17 | 1.19 |
| | от 750 до 1500 | 0.51 | 0.55 | 0.68 | 0.86 | 1.00 | 1.02 |
| | от 1500 | 0.50 | 0.54 | 0.67 | 0.84 | 0.98 | 1.00 |

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.19 | 1.41 | 1.61 | 1.77 | 2.18 |
| | от 50 до 125 | 0.84 | 1.00 | 1.19 | 1.35 | 1.48 | 1.83 |
| | от 125 до 300 | 0.71 | 0.84 | 1.00 | 1.14 | 1.25 | 1.54 |
| | от 300 до 750 | 0.62 | 0.74 | 0.88 | 1.00 | 1.10 | 1.35 |
| | от 750 до 1500 | 0.57 | 0.67 | 0.80 | 0.91 | 1.00 | 1.23 |
| | от 1500 | 0.46 | 0.55 | 0.65 | 0.74 | 0.81 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.07 | 1.19 | 1.30 | 1.65 | 1.74 |
| | от 50 до 125 | 0.93 | 1.00 | 1.11 | 1.21 | 1.54 | 1.62 |
| | от 125 до 300 | 0.84 | 0.90 | 1.00 | 1.09 | 1.38 | 1.46 |
| | от 300 до 750 | 0.77 | 0.82 | 0.92 | 1.00 | 1.27 | 1.33 |
| | от 750 до 1500 | 0.61 | 0.65 | 0.72 | 0.79 | 1.00 | 1.05 |
| | от 1500 | 0.58 | 0.62 | 0.69 | 0.75 | 0.95 | 1.00 |

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

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.04 | 1.22 | 1.49 | 1.50 | 1.72 |
| | от 50 до 125 | 0.96 | 1.00 | 1.17 | 1.44 | 1.45 | 1.65 |
| | от 125 до 300 | 0.82 | 0.85 | 1.00 | 1.23 | 1.24 | 1.41 |
| | от 300 до 750 | 0.67 | 0.70 | 0.82 | 1.00 | 1.01 | 1.15 |
| | от 750 до 1500 | 0.67 | 0.69 | 0.81 | 0.99 | 1.00 | 1.14 |
| | от 1500 | 0.58 | 0.60 | 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. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.04 | 1.22 | 1.49 | 1.50 | 1.72 |
| | от 50 до 125 | 0.96 | 1.00 | 1.17 | 1.44 | 1.45 | 1.65 |
| | от 125 до 300 | 0.82 | 0.85 | 1.00 | 1.23 | 1.24 | 1.41 |
| | от 300 до 750 | 0.67 | 0.70 | 0.82 | 1.00 | 1.01 | 1.15 |
| | от 750 до 1500 | 0.67 | 0.69 | 0.81 | 0.99 | 1.00 | 1.14 |
| | от 1500 | 0.58 | 0.60 | 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. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.26 | 1.48 | 1.60 | 1.83 | 2.11 |
| | от 50 до 125 | 0.79 | 1.00 | 1.18 | 1.27 | 1.45 | 1.67 |
| | от 125 до 300 | 0.67 | 0.85 | 1.00 | 1.08 | 1.23 | 1.42 |
| | от 300 до 750 | 0.62 | 0.79 | 0.92 | 1.00 | 1.14 | 1.31 |
| | от 750 до 1500 | 0.55 | 0.69 | 0.81 | 0.88 | 1.00 | 1.15 |
| | от 1500 | 0.47 | 0.60 | 0.70 | 0.76 | 0.87 | 1.00 |

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.26 | 1.37 | 1.55 | 1.81 | 1.95 |
| | от 50 до 125 | 0.79 | 1.00 | 1.09 | 1.23 | 1.44 | 1.55 |
| | от 125 до 300 | 0.73 | 0.92 | 1.00 | 1.13 | 1.32 | 1.42 |
| | от 300 до 750 | 0.64 | 0.81 | 0.88 | 1.00 | 1.17 | 1.26 |
| | от 750 до 1500 | 0.55 | 0.70 | 0.76 | 0.86 | 1.00 | 1.08 |
| | от 1500 | 0.51 | 0.65 | 0.70 | 0.80 | 0.93 | 1.00 |

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.26 | 1.37 | 1.55 | 1.81 | 1.95 |
| | от 50 до 125 | 0.79 | 1.00 | 1.09 | 1.23 | 1.44 | 1.55 |
| | от 125 до 300 | 0.73 | 0.92 | 1.00 | 1.13 | 1.32 | 1.42 |
| | от 300 до 750 | 0.64 | 0.81 | 0.88 | 1.00 | 1.17 | 1.26 |
| | от 750 до 1500 | 0.55 | 0.70 | 0.76 | 0.86 | 1.00 | 1.08 |
| | от 1500 | 0.51 | 0.65 | 0.70 | 0.80 | 0.93 | 1.00 |

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

## *Техническое состояние объекта недвижимости*

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

**Таблица 54.**

**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. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

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

Таблица 109

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

**Справочник оценщика недвижимости-2020**. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

**Значения корректировок в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего и границы расширенных интервалов**

Таблица 113

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,16 | 1,28 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,67 | 0,77 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,20 | 1,14 | 1,26 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,68 | 0,77 |

**Справочник оценщика недвижимости-2020**. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.

**Значения корректировок в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов ниже среднего и границы расширенных интервалов**

Таблица 114

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,16 | 1,28 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,66 | 0,78 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,20 | 1,14 | 1,27 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,67 | 0,78 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.*

*Состояние отделки объекта недвижимости*

Состояние отделки внутренних помещений офисно – торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта офисно – торговой недвижимости.

Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно – строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не представляя их расшифровки.

В целом, весь комплекс работ по ремонту офисно – торговых помещений можно разбить на категории в зависимости от стоимости ремонтно – строительных и отделочных работ:

- косметический;
- эконом;
- стандарт;
- премиум.

Состояние отделки объектов офисно – торговой недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- требует косметического ремонта;
- требует капитального ремонта (без отделки).

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости представлены в табл. 55.

**Таблица 55.**

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

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

***Матрица коэффициентов***

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта | Аналог: требует капитального ремонта (без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | 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 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта представлены в табл. 56.

**Таблица 56.**

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

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

*10.2.1. Объекты офисной недвижимости*

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

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

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,87 | 0,83 | 0,91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,88 | 0,93 |

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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[9]**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,90 | 0,83 | 0,96 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,88 | 0,82 | 0,94 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,74 | 0,87 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,88 | 0,81 | 0,94 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел | 0,89 | 0,83 | 0,95 |

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

*10.2.2. Объекты торговой недвижимости*

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

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

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,88 | 0,92 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,89 | 0,91 |

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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[10]**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,92 | 0,89 | 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,89 | 0,86 | 0,92 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел | 0,91 | 0,88 | 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. 57.

**Таблица 57.**

**Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту**

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

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

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,81 | 0,79 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,81 | 0,80 | 0,83 |

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

Таблица 219. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[13]

| Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,80 | 0,76 | 0,84 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,81 | 0,76 | 0,86 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,82 | 0,76 | 0,87 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 8 | Курортные регионы | – | – | – |
| 9 | Дальневосточные регионы | 0,80 | 0,75 | 0,85 |

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

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

| Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,80 | 0,76 | 0,84 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,81 | 0,76 | 0,86 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,81 | 0,76 | 0,85 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,81 | 0,76 | 0,86 |
| 8 | Курортные регионы | – | – | – |
| 9 | Дальневосточные регионы | 0,79 | 0,74 | 0,85 |

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

### 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 уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5 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 и санкций.

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.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки.

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

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой нежилые помещения (встроенные помещения свободного назначения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве нежилых помещений свободного назначения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения свободного (нежилого) назначения, расположенные на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.

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

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

***Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать их использование в качестве встроенных помещений нежилого (свободного) назначения.***

# РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 5.1. Общие положения

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

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

## 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

**Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Метод сравнительной единицы* предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м$^2$, 1 м$^3$) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

*Метод разбивки по компонентам* заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

*Метод единичных расценок* заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

*Ресурсный метод* представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

*Базисно* – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или

технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

*Методические основы определения износа улучшений*

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

*Физический износ* – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

*Функциональный износ (устаревание)* – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

*Внешний или экономический износ* (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

**Сравнительный (рыночный) подход.**

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства

экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

*Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1)*. Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

*Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1)*. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

## 5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов…»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 58.

**Таблица 58.**

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки**

| Метод | Оценка возможности использования | Заключение об использовании метода | Заключение об использовании подхода |
|---|---|---|---|
| | **Затратный подход** | | |
| Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы) | В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений. | Метод не используется в соответствии с ФСО № 7 | Затратный подход не используется. |
| Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости) | В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений. | Метод не используется в соответствии с ФСО № 7 | |
| Метод единичных расценок | В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений. | Метод не используется в соответствии с ФСО № 7 | |
| | **Сравнительный (рыночный) подход** | | |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений). | Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются |
| Метод корректировок | Наличие информации об объектах аналогичных | Метод использовать | |

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

# РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

### 6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

### 6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объектам, права на которые оцениваются, расположенные на 1-ом этаже многоэтажных жилых домов;
- также учитывалась общая площадь объектов, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов, права на которые оцениваются – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазонам площади, в которых находится площадь объектов, права на которые оцениваются.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 59.

**Таблица 59.**

**Результаты выбора объектов-аналогов**

| Объект-аналог | Объект анализа | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Удельная цена предложения, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 12 | 71,0 | 8 875 000 | 125 000 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 14 | 73,2 | 10 540 800 | 144 000 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 4 | 74,0 | 7 500 000 | 101 351 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 9 | 75,0 | 8 699 999 | 116 000 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 1 | 93,0 | 11 000 000 | 118 280 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.*

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

$C$ - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты, права на которые оцениваются, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - численность населения населенного пункта;
   - средняя заработная плата в населенном пункте;
   - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
   - класс объекта;
   - тип объекта;
   - этаж расположения объекта;
   - общая площадь;
   - техническое состояние здания;
   - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

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

**Таблица 60.**

## Сравнение объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 4 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| *- адресный ориентир* | *г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10* | *Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А* | *Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2* | *Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110* | *Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10* | *Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 1* | *Отличия не существенные, корректировка не проводилась* |
| *- типовая территориальная зона в пределах региона* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- численность населения населенного пункта, тыс. чел.* | *520,962* | *520,962* | *520,962* | *520,962* | *520,962* | *520,962* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.* | *57,774* | *57,774* | *57,774* | *57,774* | *57,774* | *57,774* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- типовая территориальная зона в пределах города* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *ТЗ № 3* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| *- класс объекта* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- тип объекта* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- этаж расположения объекта* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- общая площадь, кв. м* | *63,8* | *71,0* | *73,2* | *74,0* | *75,0* | *93,0* | *Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась* |
| *- техническое состояние здания* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- состояние отделки* | *без отделки* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки* |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Ограниченность доступа | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 6 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | *право по ДУДС* | *право собственности* | *право собственности* | *право собственности* | *право собственности* | *право собственности* | *Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права* |
| Условия финансирования | *полная, единовременная оплата* | *полная, единовременная оплата* | *полная, единовременная оплата* | *полная, единовременная оплата* | *полная, единовременная оплата* | *полная, единовременная оплата* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Условия продажи | *розничная продажа* | *розничная продажа* | *розничная продажа* | *розничная продажа* | *розничная продажа* | *розничная продажа* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | *приравнивается к сделке* | *оферта* | *оферта* | *оферта* | *оферта* | *оферта* | *Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)* |
| Вид использования | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Местоположение: | | | | | | | |
| - адресный ориентир | *г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б,* | *Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А* | *Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул.* | *Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д.* | *Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул.* | *Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д.* | *Отличия не существенные, корректировка не проводилась* |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | поз. 10 | | Кольцевая, д. 4/2 | 110 | Кольцевая, д. 10 | 1 | |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел. | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес. | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах города | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| - класс объекта | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - этаж расположения объекта | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - общая площадь, кв. м | 66,39 | 71 | 73,2 | 74 | 75 | 93 | Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась |
| - техническое состояние здания | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - состояние отделки | без отделки | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Ограниченность доступа | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 8 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| - адресный ориентир | г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А | Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2 | Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10 | Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 1 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел. | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес. | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах города | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| - класс объекта | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - этаж расположения объекта | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - общая площадь, кв. м | 70,7 | 71 | 73,2 | 74 | 75 | 93 | Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась |
| - техническое состояние здания | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - состояние отделки | без отделки | среднее состояние (отделка | среднее состояние (отделка | среднее состояние (отделка | среднее состояние (отделка | среднее состояние (отделка | Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | "стандарт") | "стандарт") | "стандарт") | "стандарт") | "стандарт") | |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Ограниченность доступа | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 16 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| - адресный ориентир | г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А | Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2 | Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10 | Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 1 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел. | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес. | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах города | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| - класс объекта | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - этаж расположения объекта | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - общая площадь, кв. м | 41,7 | 71 | 73,2 | 74 | 75 | 93 | Различия в площади, вводится поправка на площадь |
| - техническое состояние здания | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - состояние отделки | без отделки | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Ограниченность доступа | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 17 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| - адресный ориентир | г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А | Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2 | Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10 | Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 1 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел. | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес. | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах города | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| - класс объекта | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - этаж расположения объекта | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - общая площадь, кв. м | 43,42 | 71 | 73,2 | 74 | 75 | 93 | Различия в площади, вводится поправка на площадь |
| - техническое состояние здания | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - состояние отделки | без отделки | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Ограниченность доступа | нет | нет | нет | нет | нет | нет | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| **Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 18 и объектов-аналогов** | | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Местоположение: | | | | | | | |
| - адресный ориентир | г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А | Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4/2 | Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10 | Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 1 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | ТЗ № 2 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел. | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | 520,962 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес. | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | 57,774 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - типовая территориальная зона в пределах города | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | ТЗ № 3 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| - класс объекта | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | объекты свободного назначения | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - этаж расположения объекта | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| - общая площадь, кв. м | *41,68* | *71* | *73,2* | *74* | *75* | *93* | *Различия в площади, вводится поправка на площадь* |
| - техническое состояние здания | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| - состояние отделки | *без отделки* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки* |
| Экономические характеристики | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Внутриквартальное расположение | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Ограниченность доступа | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Внесение корректировок

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

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

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

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

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

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

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

Расчет поправки проводился на основе зависимости вида:

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

где:

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

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

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

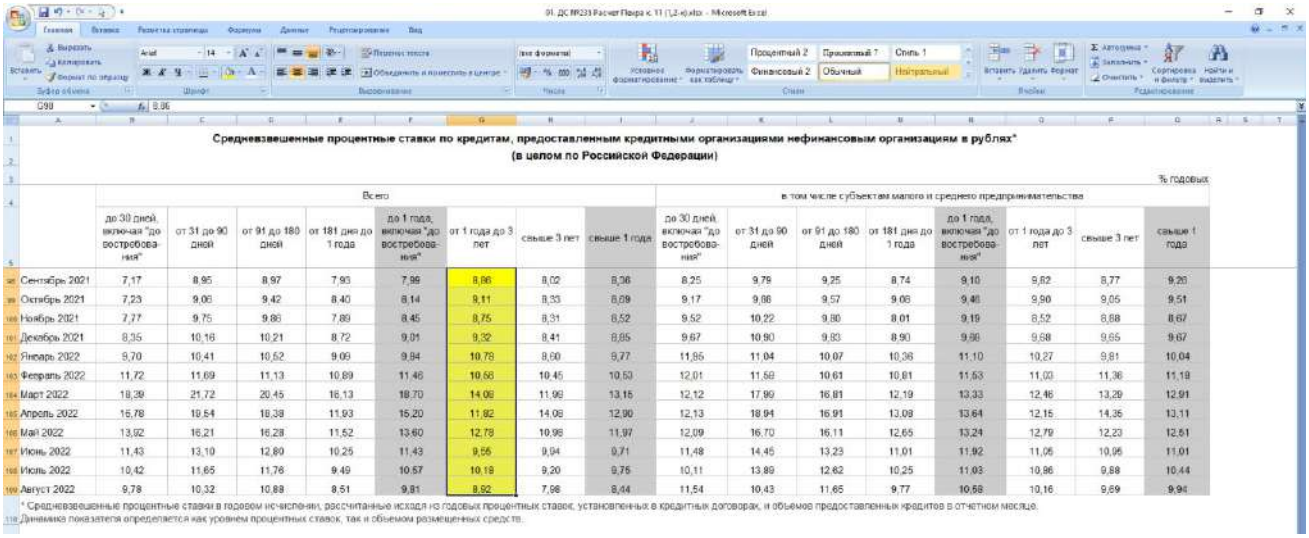
Дата оценки 19.10.2022 г., жилые дома, в которых находятся объекты-аналоги готовы, соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилых домов, в которых находятся объекты-аналоги, составляет 0 дней.

Дата оценки 19.10.2022 г., срок сдачи жилого дома, в котором находятся помещения, права на которые оцениваются 30.09.2024 г., соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилого дома, в котором находится помещение, права на которое оцениваются, составляет 712 дней.

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

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

последние полгода представлены на рис. 29.



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

% годовых

| | Всего | | | | | | | | в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | до 30 дней, включая "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года | до 30 дней, включая "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года |
| Сентябрь 2021 | 7,17 | 8,95 | 8,97 | 7,93 | 7,99 | 8,86 | 8,02 | 8,36 | 8,25 | 9,79 | 9,25 | 8,74 | 9,10 | 9,62 | 8,77 | 9,26 |
| Октябрь 2021 | 7,23 | 9,06 | 9,42 | 8,40 | 8,14 | 9,11 | 8,33 | 8,69 | 9,17 | 9,88 | 9,57 | 9,06 | 9,46 | 9,90 | 9,05 | 9,51 |
| Ноябрь 2021 | 7,77 | 9,75 | 9,86 | 7,89 | 8,45 | 8,75 | 8,31 | 8,52 | 9,52 | 10,22 | 9,80 | 8,01 | 9,19 | 8,52 | 8,68 | 8,67 |
| Декабрь 2021 | 8,35 | 10,16 | 10,21 | 8,72 | 9,01 | 9,32 | 8,41 | 8,85 | 9,67 | 10,90 | 9,83 | 8,90 | 9,86 | 9,68 | 9,65 | 9,67 |
| Январь 2022 | 9,70 | 10,41 | 10,52 | 9,09 | 9,84 | 10,78 | 8,60 | 9,77 | 11,85 | 11,04 | 10,07 | 10,36 | 11,10 | 10,27 | 9,81 | 10,04 |
| Февраль 2022 | 11,72 | 11,69 | 11,13 | 10,89 | 11,46 | 10,56 | 10,45 | 10,53 | 12,01 | 11,59 | 10,61 | 10,81 | 11,53 | 11,03 | 11,36 | 11,19 |
| Март 2022 | 18,39 | 21,72 | 20,45 | 16,13 | 18,70 | 14,09 | 11,99 | 13,15 | 12,12 | 17,99 | 16,81 | 12,19 | 13,33 | 12,46 | 13,29 | 12,91 |
| Апрель 2022 | 16,78 | 19,54 | 18,38 | 11,93 | 15,20 | 11,82 | 14,08 | 12,90 | 12,13 | 18,94 | 16,91 | 13,08 | 13,64 | 12,15 | 14,35 | 13,11 |
| Май 2022 | 13,92 | 16,21 | 16,28 | 11,52 | 13,60 | 12,78 | 10,98 | 11,97 | 12,09 | 16,70 | 16,11 | 12,65 | 13,24 | 12,79 | 12,23 | 12,51 |
| Июнь 2022 | 11,43 | 13,10 | 12,80 | 10,25 | 11,43 | 9,56 | 9,94 | 9,71 | 11,48 | 14,45 | 13,23 | 11,01 | 11,92 | 11,06 | 10,96 | 11,01 |
| Июль 2022 | 10,42 | 11,65 | 11,76 | 9,49 | 10,57 | 10,18 | 9,20 | 9,75 | 10,11 | 13,89 | 12,62 | 10,25 | 11,03 | 10,86 | 9,88 | 10,44 |
| Август 2022 | 9,78 | 10,32 | 10,88 | 8,51 | 9,81 | 8,92 | 7,98 | 8,44 | 11,54 | 10,43 | 11,65 | 9,77 | 10,58 | 10,16 | 9,69 | 9,98 |

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

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

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

Таким образом, рассчитанное среднее значение процентной ставки по кредитам для нефинансовых организаций для срока «от 1 года до 3 лет» (срок сопоставимый со сроком до сдачи дома, в котором находятся объекты оценки), с учетом округлений, составляет 10,39%.

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

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (ссылка на источник - - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

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

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

где:

$n$ - номер последнего прогнозного периода;

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

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 61.

**Таблица 61.**

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

| № периода | Период | Значение (прогнозное значение) инфляции, % | Коэффициент прогнозной инфляции |
|---|---|---|---|
| 1 | 2022 | 112,4 | 1,124 |
| 2 | 2023 | 105,5 | 1,055 |
| 3 | 2024 | 104,0 | 1,04 |
| 4 | 2025 | 104,0 | 1,04 |

| № периода | Период | Значение (прогнозное значение) инфляции, % | Коэффициент прогнозной инфляции |
|---|---|---|---|
| 5 | 2026 | 104,0 | 1,04 |
| 6 | 2027 | 104,0 | 1,04 |
| 7 | 2028 | 104,0 | 1,04 |
| 8 | 2029 | 104,0 | 1,04 |
| 9 | 2030 | 104,0 | 1,04 |

*Источник: 1. www.economy.gov.ru.*

В таблице 62 представлен расчет среднегодовой инфляции в России за период 2022 – 2024 г.г. (срок, сопоставимый с годом окончания строительства жилого дома, в котором находятся объекты оценки).

**Таблица 62.**

**Расчет среднегодовой инфляции в России за период 2022 – 2024 г.г.**

| № периода | Период | Значение (прогнозное значение) инфляции, % | Коэффициент прогнозной инфляции | Коэффициент прогнозной инфляции накопленным итогом |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022 | 112,4 | 1,124 | 1,1240 |
| 2 | 2023 | 105,5 | 1,055 | 1,1858 |
| 3 | 2024 | 104,0 | 1,04 | 1,2333 |
| **Среднегодовая инфляция** | | | | **1,072 ($1{,}2333^{1/3}$=1,072)** |

*Источник: 1. www.economy.gov.ru. 2. Расчеты оценщика.*

Таким образом, рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2022-2024 г.г. составляет 7,2%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

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

где:

$R_{кредит_{скор.}}$ - скорректированное значение процентной ставки по кредитам;

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

$I$ - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение процентной ставки по кредитам составит:

$$R_{кредит_{скор.}} = \frac{1 + 10{,}39/100}{1 + 7{,}2/100} - 1 = 0{,}0298$$ , что соответствует 2,98%

Соответственно, рассчитанное значение реальной процентной ставки по кредитам, используемое в дальнейших расчетах, составит 2,98%.

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

$$П_{сс} = ((1 + 0{,}0298)^{\frac{0-712}{365}} - 1) * 100\% = -5{,}6\%.$$

*Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).*

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 63.

**Таблица 63.**

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)**

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|---|---|---|---|
| 1 | Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича | Среднее значение при продаже торговой и офисной недвижимости в Московской области | 9,75 ((9,5+10)/2=9,75) |
| 2 | Данные, представленные на сайте https://statrielt.ru/ | Среднее значение при продаже торговых и офисных помещений в | 6,5 ((6+7)/2=6,5) |

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|---|---|---|---|
| | | городах группы А | |
| | **Среднее значение, с учетом округлений** | | **8** |

**Подтверждение информации**

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**

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| **Крупные города** | | | | | | | | | |
| Воронеж | 2-5 (3,5) | 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) |
| Краснодар | 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 | 2-5 (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) |
| **Среднее по крупным городам в мае 2022 г.** | **3,3** | **5,4** | **4,6** | **7,7** | **4,6** | **8,1** | **5,7** | **9,4** | **9,7** |
| **Средние города** | | | | | | | | | |
| Владивосток | 2-4 (3) | 5-9 (7) | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 5-6 (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) |
| Севастополь | 3-5 (4) | 7-10 (8,5) | - | 6-9 (7,5) | - | 7-10 (8,5) | - | 9-11 (10) | 10-12 (11) |
| Ставрополь | 3-5 (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) |
| **Среднее по средним городам в мае 2022 г.** | **3,7** | **6,5** | **4,8** | **8,1** | **4,8** | **8,4** | **5,9** | **10,0** | **10,4** |
| **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | | |
| 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 минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Правообладатель ООО "Центр оценки инвестиций"

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|---|---|---|---|

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| | А. При продаже объектов | | | | | | |
| 1 | **Торговых** помещений и зданий с земельным участком | 0,88 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 2 | **Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,86 | 0,97 | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |
| 3 | **Складских** помещений и зданий с земельным участком | 0,88 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 4 | **Производственных** помещений и зданий с земельным участком | 0,78 | 0,94 | 0,87 | 0,89 | 0,86 | 0,84 |
| 5 | **Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,66 | 0,93 | 0,82 | 0,85 | 0,81 | 0,78 |
| 6 | **Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,65 | 0,94 | 0,82 | 0,85 | 0,81 | 0,78 |
| 7 | **Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке | 0,78 | 0,95 | 0,88 | 0,90 | 0,87 | 0,86 |
| | Б. При аренде объектов | | | | | | |
| 8 | **Торговых** помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 9 | **Офисных** и других общественных помещений и зданий | 0,88 | 0,97 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 10 | **Складских** помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 11 | **Производственных** помещений и зданий с земельным участком | 0,82 | 0,95 | 0,90 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |

01.07.2022

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

*Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.*

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

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

*Поправка на физические характеристики (в части общей площади).*

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты) представлены в табл. 64.

**Таблица 64.**

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

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

| Аналог | Объект оценки | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | от 0 до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 до 3000 |
| от 0 до 100 | 1.00 | 0.83 | 0.76 | 0.62 | 0.49 |
| от 100 до 200 | 1.20 | 1.00 | 0.91 | 0.74 | 0.59 |
| от 200 до 400 | 1.32 | 1.10 | 1.00 | 0.82 | 0.65 |
| от 400 до 1000 | 1.62 | 1.35 | 1.22 | 1.00 | 0.80 |
| от 1000 до 3000 | 2.03 | 1.69 | 1.53 | 1.25 | 1.00 |

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

***11.1.2. Объекты торговой недвижимости***

***Матрицы коэффициентов***

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

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

| | Общая площадь, кв.м. | Объект аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от 0 до 50 | от 50 до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | от 0 до 50 | 1.00 | 1.07 | 1.34 | 1.68 | 1.95 | 2.00 |
| | от 50 до 125 | 0.93 | 1.00 | 1.24 | 1.56 | 1.82 | 1.86 |
| | от 125 до 300 | 0.75 | 0.80 | 1.00 | 1.25 | 1.46 | 1.50 |
| | от 300 до 750 | 0.60 | 0.64 | 0.80 | 1.00 | 1.17 | 1.19 |
| | от 750 до 1500 | 0.51 | 0.55 | 0.68 | 0.86 | 1.00 | 1.02 |
| | от 1500 | 0.50 | 0.54 | 0.67 | 0.84 | 0.98 | 1.00 |

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 64).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 65.

**Таблица 65.**

**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 |
| **Объекты площадью от 63,81 до 70,7 кв. м** | | | | | | |
| Общая площадь, кв. м | от 63,81 до 70,7 | 71,0 | 73,2 | 74,0 | 75,0 | 93,0 |
| Значение коэффициента для офисной недвижимости | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Значение коэффициента для торговой недвижимости | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Среднее значение коэффициента | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Поправка на площадь объекта, % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Объекты площадью от 41,68 до 43,42 кв. м** | | | | | | |
| Общая площадь, кв. м | от 41,68 до 43,42 | 71,0 | 73,2 | 74,0 | 75,0 | 93,0 |
| Значение коэффициента для офисной недвижимости | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Значение коэффициента для торговой недвижимости | | 1,07 | 1,07 | 1,07 | 1,07 | 1,07 |
| Среднее значение коэффициента | | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1,04 |
| Поправка на площадь объекта, % | | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

*Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).*

В общем случае состояние отделки оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости.

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

- объекты, права на которые оцениваются – без отделки;

- все объекты-аналоги – отделка «стандарт»,

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

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

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 66.

**Таблица 66.**

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

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

**Подтверждение информации**

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице.

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлены в табл. 67.

**Таблица 67.**

**Результаты расчета поправки на состояние отделки**

| Наименование параметра | Значение параметра | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Объекты оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
| Состояние отделки | без отделки | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| Поправка на состояние отделки, руб./кв. м | | -7 095 | -7 095 | -7 095 | -7 095 | -7 095 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 68.

**Таблица 68.**

**Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 4** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 71,00 | 73,20 | 74,00 | 75,00 | 93,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 10 540 800 | 7 500 000 | 8 699 999 | 11 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Поправка на передаваемые имущественные права, % | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 |

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 118 000 | 135 936 | 95 675 | 109 504 | 111 656 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на общую площадь, % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на состояние отделки, руб. | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 101 465 | 117 966 | 80 926 | 93 649 | 95 629 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 6** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 71,00 | 73,20 | 74,00 | 75,00 | 93,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 10 540 800 | 7 500 000 | 8 699 999 | 11 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Поправка на передаваемые имущественные права, % | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 118 000 | 135 936 | 95 675 | 109 504 | 111 656 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на общую площадь, % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на состояние отделки, руб. | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 101 465 | 117 966 | 80 926 | 93 649 | 95 629 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 8** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 71,00 | 73,20 | 74,00 | 75,00 | 93,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 10 540 800 | 7 500 000 | 8 699 999 | 11 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Поправка на передаваемые имущественные права, % | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 118 000 | 135 936 | 95 675 | 109 504 | 111 656 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на общую площадь, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на состояние отделки, руб. | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 101 465 | 117 966 | 80 926 | 93 649 | 95 629 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 16** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 71,00 | 73,20 | 74,00 | 75,00 | 93,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 10 540 800 | 7 500 000 | 8 699 999 | 11 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Поправка на передаваемые имущественные права, % | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 118 000 | 135 936 | 95 675 | 109 504 | 111 656 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на общую площадь, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 112 902 | 130 063 | 91 542 | 104 774 | 106 833 |
| Поправка на состояние отделки, руб. | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 105 807 | 122 968 | 84 447 | 97 679 | 99 738 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 17** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 71,00 | 73,20 | 74,00 | 75,00 | 93,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 10 540 800 | 7 500 000 | 8 699 999 | 11 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Поправка на передаваемые имущественные права, % | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 118 000 | 135 936 | 95 675 | 109 504 | 111 656 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на общую площадь, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 112 902 | 130 063 | 91 542 | 104 774 | 106 833 |
| Поправка на состояние отделки, руб. | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 105 807 | 122 968 | 84 447 | 97 679 | 99 738 |
| **Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 18** | | | | | |
| Площадь, кв. м | 71,00 | 73,20 | 74,00 | 75,00 | 93,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 10 540 800 | 7 500 000 | 8 699 999 | 11 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Поправка на передаваемые имущественные права, % | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 | -5,60 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 118 000 | 135 936 | 95 675 | 109 504 | 111 656 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 | -8,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 108 560 | 125 061 | 88 021 | 100 744 | 102 724 |
| Поправка на общую площадь, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 112 902 | 130 063 | 91 542 | 104 774 | 106 833 |
| Поправка на состояние отделки, руб. | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 | -7 095,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 105 807 | 122 968 | 84 447 | 97 679 | 99 738 |

*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. 69.

**Таблица 69.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 4** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 101 465 | 117 966 | 80 926 | 93 649 | 95 629 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 23 535 | 26 034 | 20 425 | 22 351 | 22 651 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 114 996 | | | | |
| Веса, % | 19,88 | 19,34 | 20,56 | 20,14 | 20,08 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 97 700 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 6** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 101 465 | 117 966 | 80 926 | 93 649 | 95 629 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 23 535 | 26 034 | 20 425 | 22 351 | 22 651 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 114 996 | | | | |
| Веса, % | 19,88 | 19,34 | 20,56 | 20,14 | 20,08 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 97 700 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 8** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 101 465 | 117 966 | 80 926 | 93 649 | 95 629 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 23 535 | 26 034 | 20 425 | 22 351 | 22 651 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 114 996 | | | | |
| Веса, % | 19,88 | 19,34 | 20,56 | 20,14 | 20,08 |

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 97 700 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 16** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 105 807 | 122 968 | 84 447 | 97 679 | 99 738 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 19 193 | 21 032 | 16 904 | 18 321 | 18 542 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 93 992 | | | | |
| Веса, % | 19,90 | 19,41 | 20,50 | 20,13 | 20,07 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 101 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 17** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 105 807 | 122 968 | 84 447 | 97 679 | 99 738 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 19 193 | 21 032 | 16 904 | 18 321 | 18 542 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 93 992 | | | | |
| Веса, % | 19,90 | 19,41 | 20,50 | 20,13 | 20,07 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 101 900 | | | | |
| **Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с номером: 18** | | | | | |
| Цена предложения 1 кв. м, руб. | 125 000 | 144 000 | 101 351 | 116 000 | 118 280 |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб. | 105 807 | 122 968 | 84 447 | 97 679 | 99 738 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 19 193 | 21 032 | 16 904 | 18 321 | 18 542 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 93 992 | | | | |
| Веса, % | 19,90 | 19,41 | 20,50 | 20,13 | 20,07 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 101 900 | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

## Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 70.

**Таблица 70.**

**Результаты расчета стоимости объектов**

| Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются | Общая площадь, кв. м | Удельная стоимость, руб./ кв. м | Стоимость с учетом округлений, руб. |
|---|---|---|---|
| 4 | 63,81 | 97 700 | 6 234 000 |
| 6 | 66,39 | 97 700 | 6 486 000 |
| 8 | 70,7 | 97 700 | 6 907 000 |
| 16 | 41,7 | 101 900 | 4 249 000 |
| 17 | 43,42 | 101 900 | 4 424 000 |
| 18 | 41,68 | 101 900 | 4 247 000 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

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

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

## 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

## 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости

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

**35 547 000 руб.**

в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения | Общая площадь нежилого помещения, кв.м | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 | 63,81 | 6 234 000 |
| 2 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 | 66,39 | 6 486 000 |
| 3 | 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 | 70,7 | 6 907 000 |
| 4 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 16 | 41,7 | 4 249 000 |
| 5 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 17 | 43,42 | 4 424 000 |
| 6 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 18 | 41,68 | 4 247 000 |

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

## РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

**32 547 000**
***(Тридцать два миллиона пятьсот сорок семь тысяч)***
**рублей,**

в том числе:

| № п/п | Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения | Общая площадь нежилого помещения, кв.м | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 | 63,81 | 6 234 000 |
| 2 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 | 66,39 | 6 486 000 |
| 3 | 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 | 70,7 | 6 907 000 |
| 4 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 16 | 41,7 | 4 249 000 |
| 5 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 17 | 43,42 | 4 424 000 |
| 6 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 18 | 41,68 | 4 247 000 |

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

# РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

## 1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

## 2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

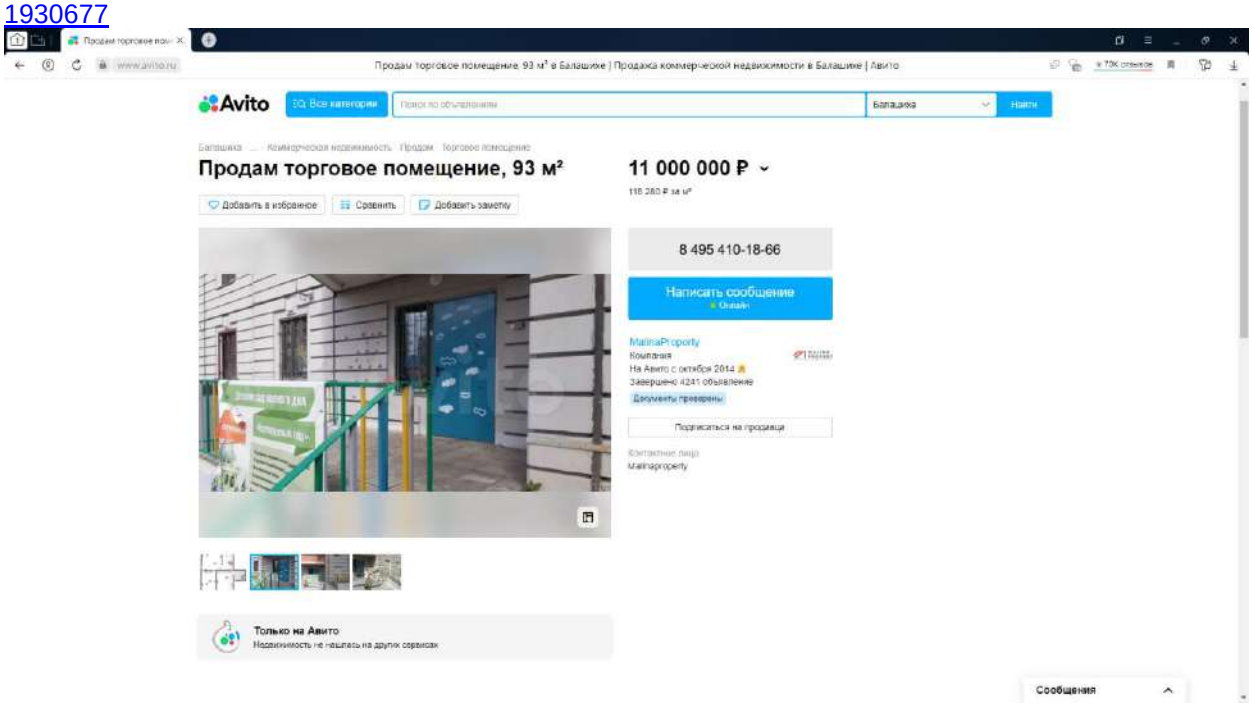
## 3. Методическая литература

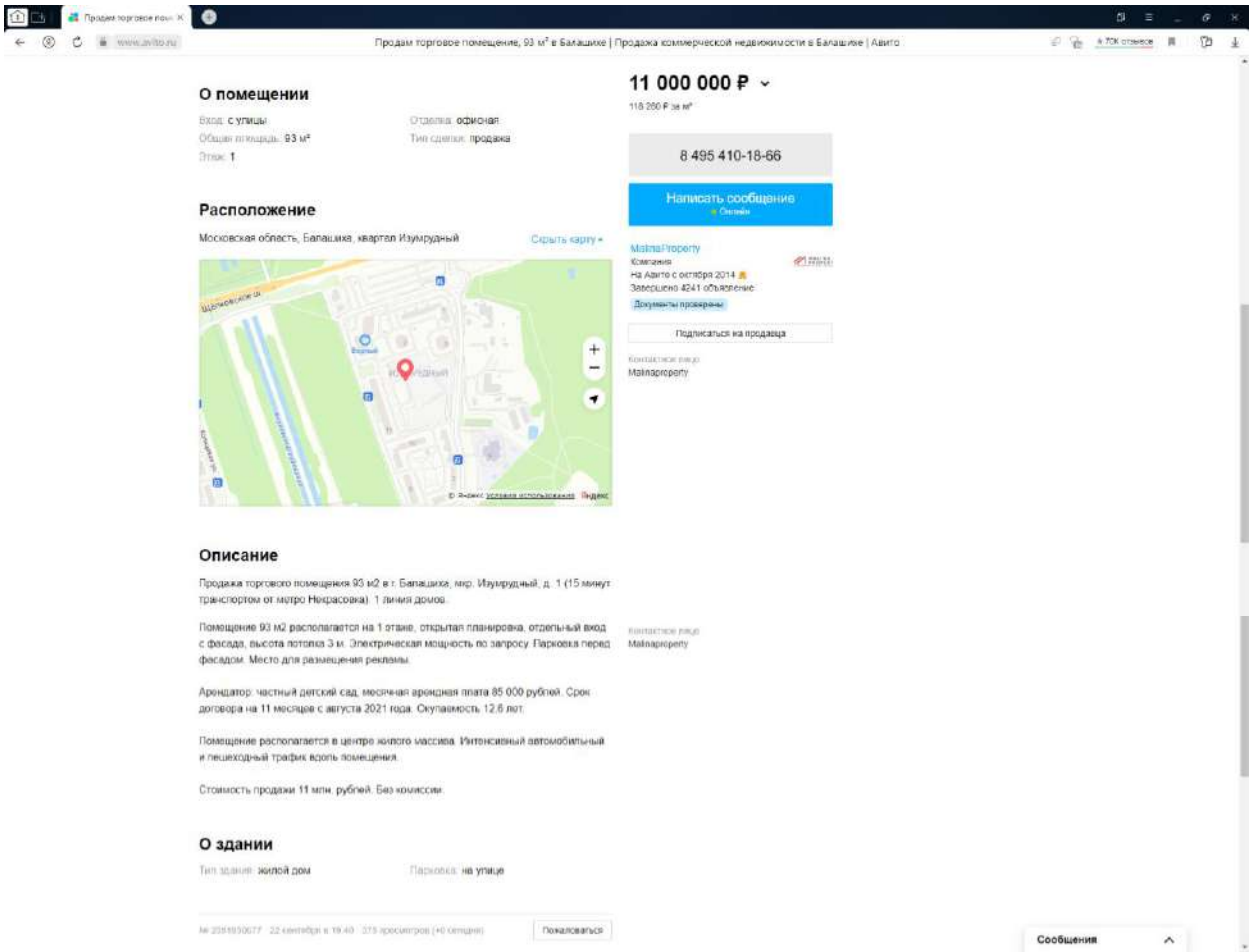
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

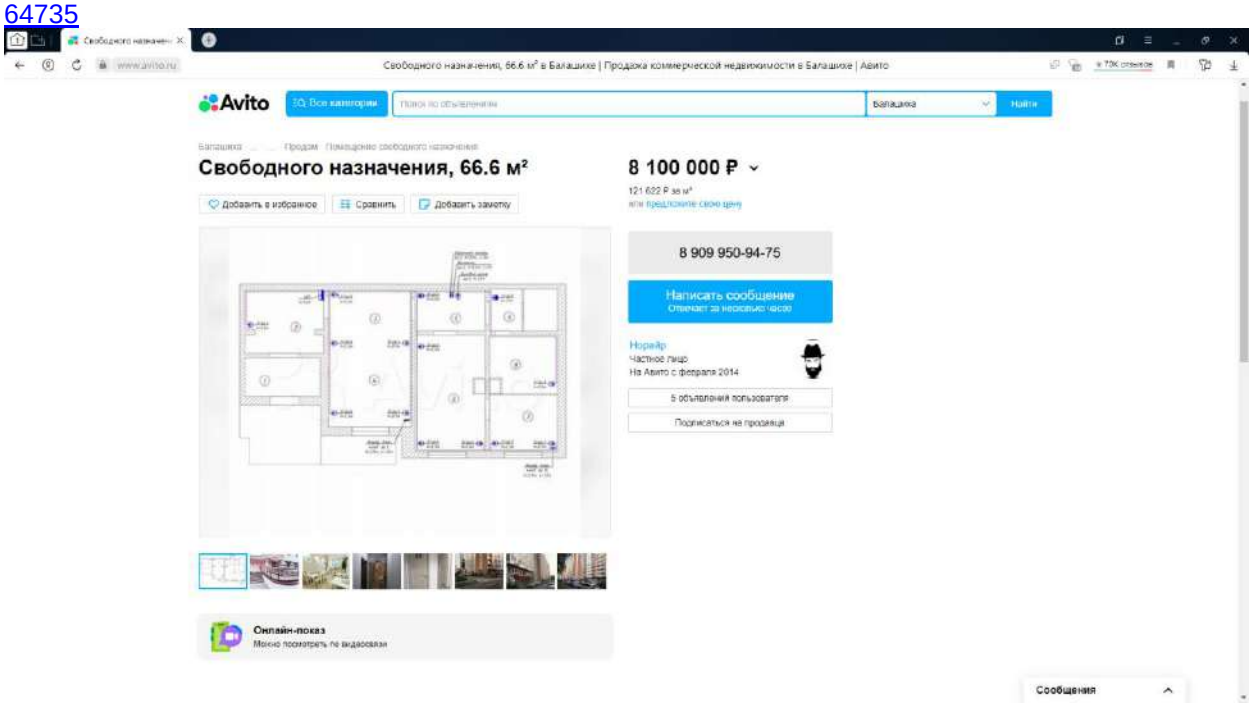
# ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

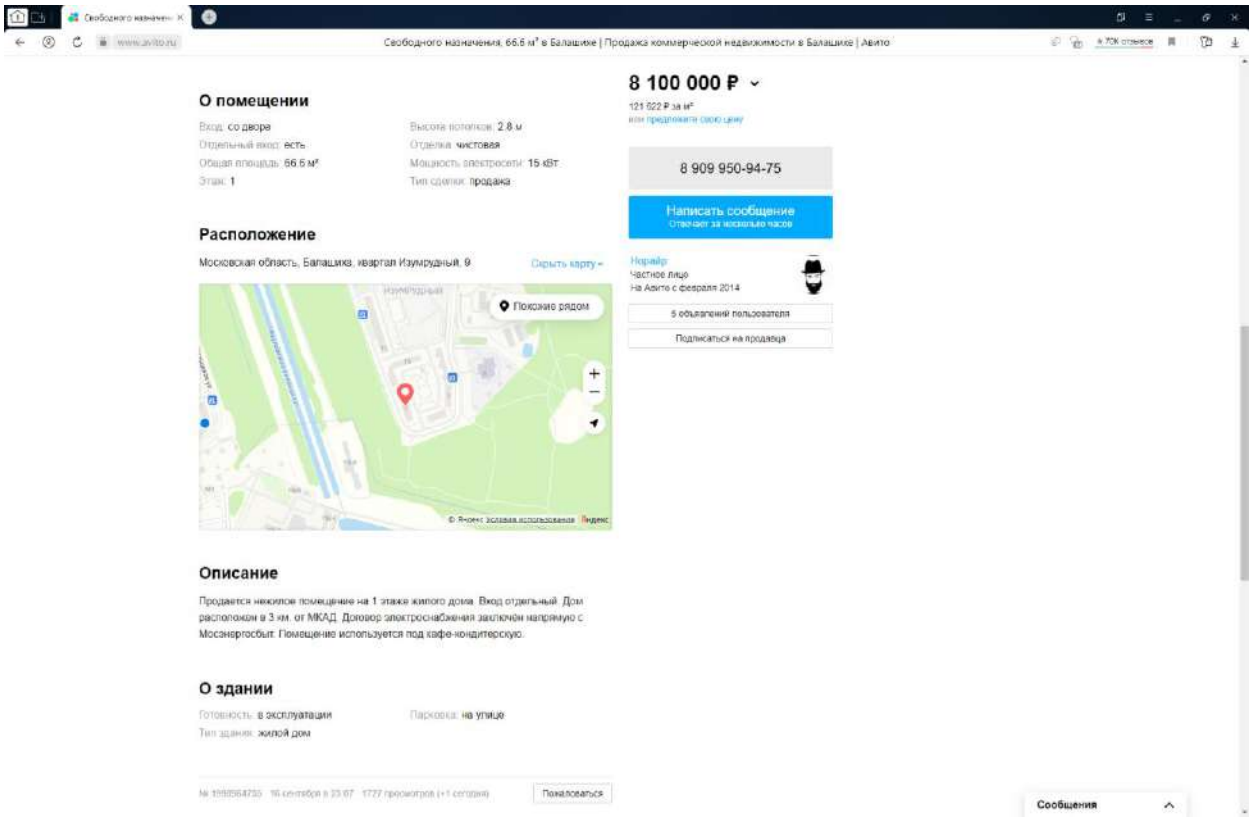
1. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_93_m_2351930677



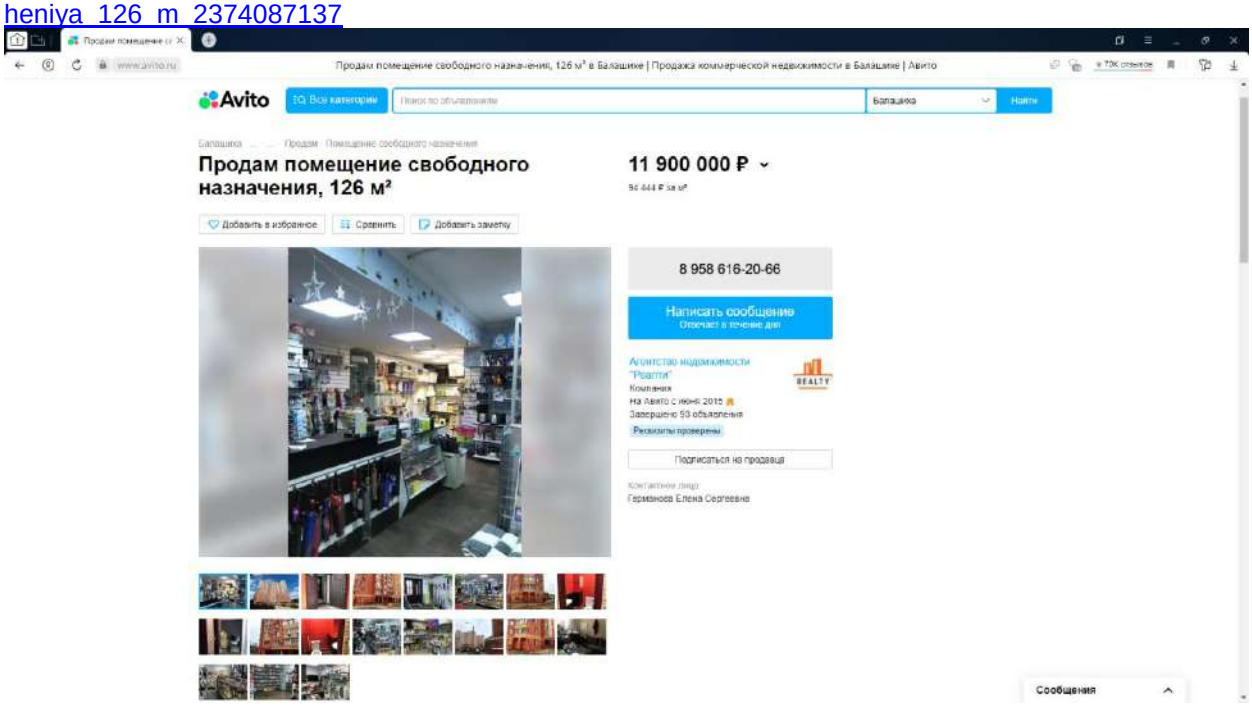



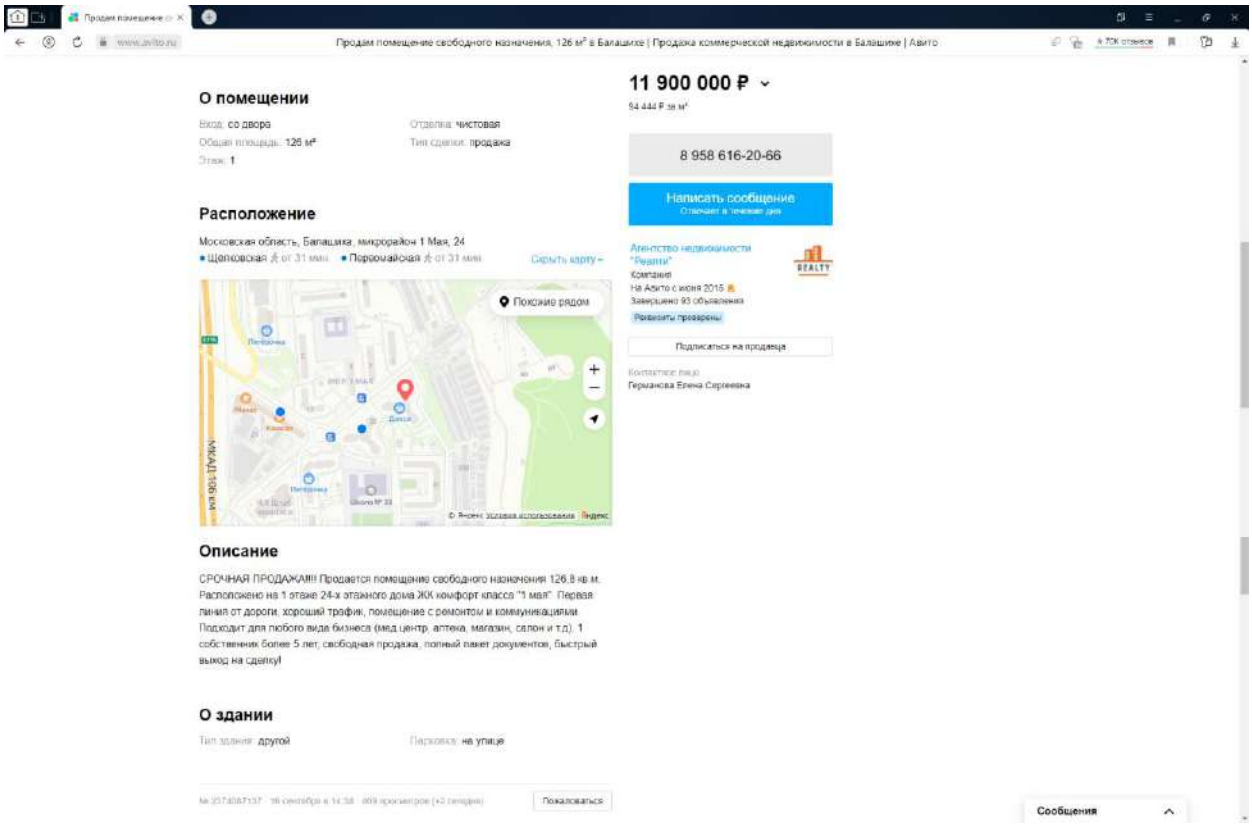
2. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66.6_m_1998964735



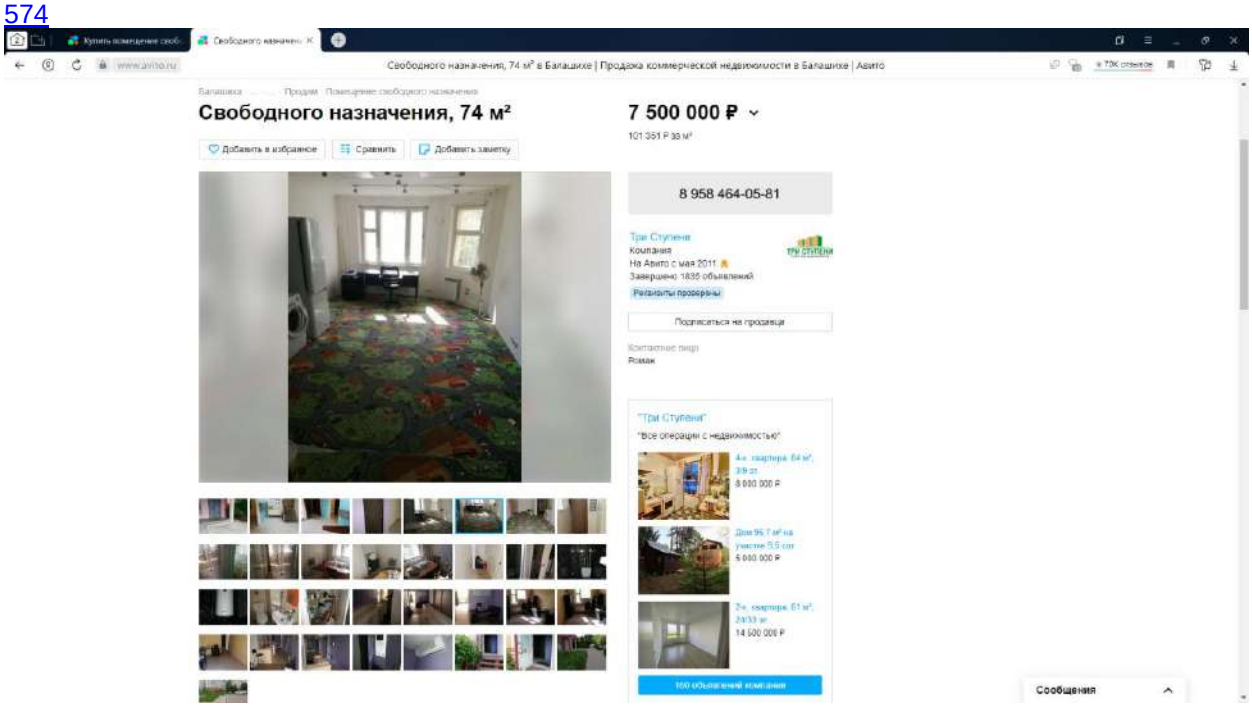



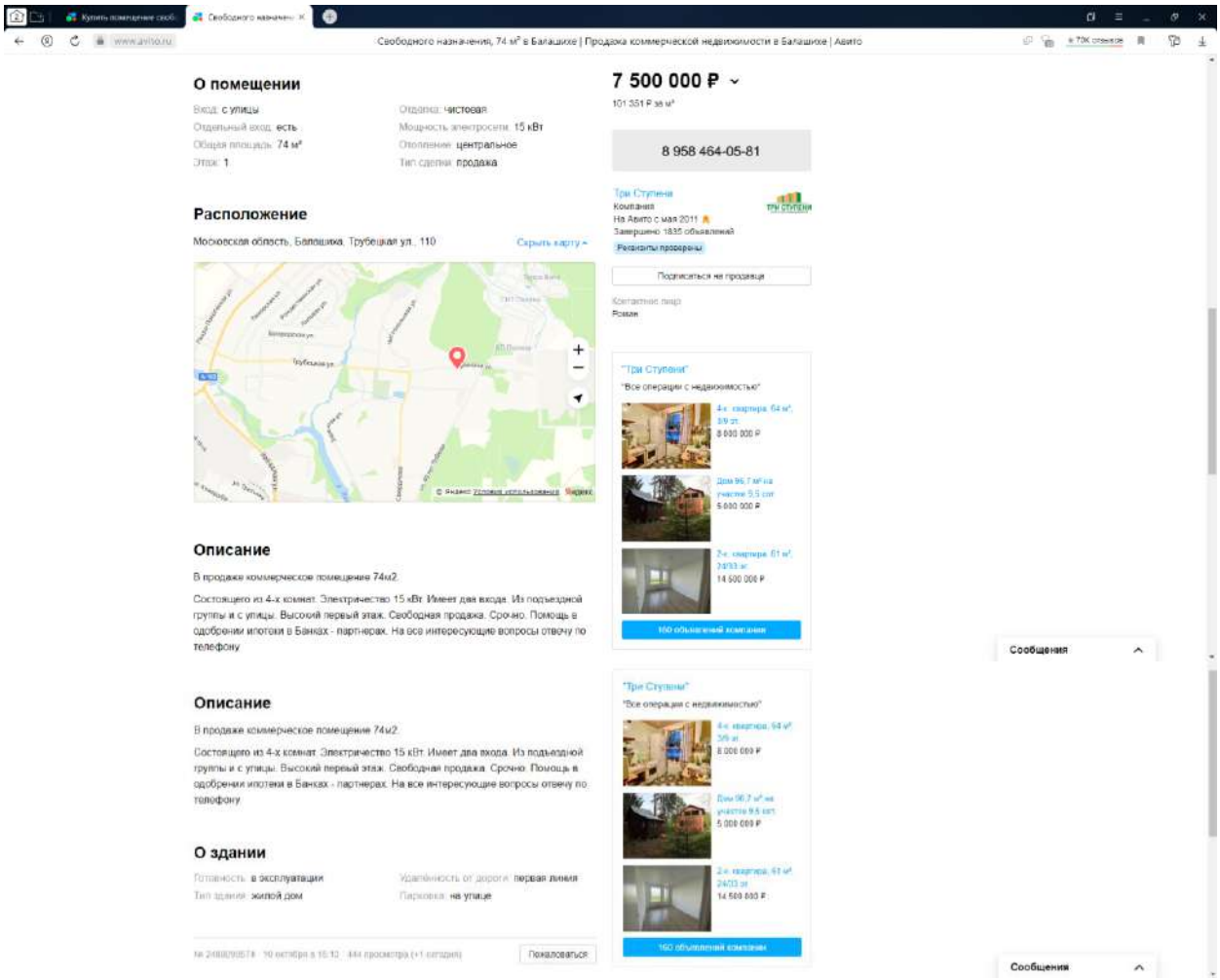
3. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_126_m_2374087137



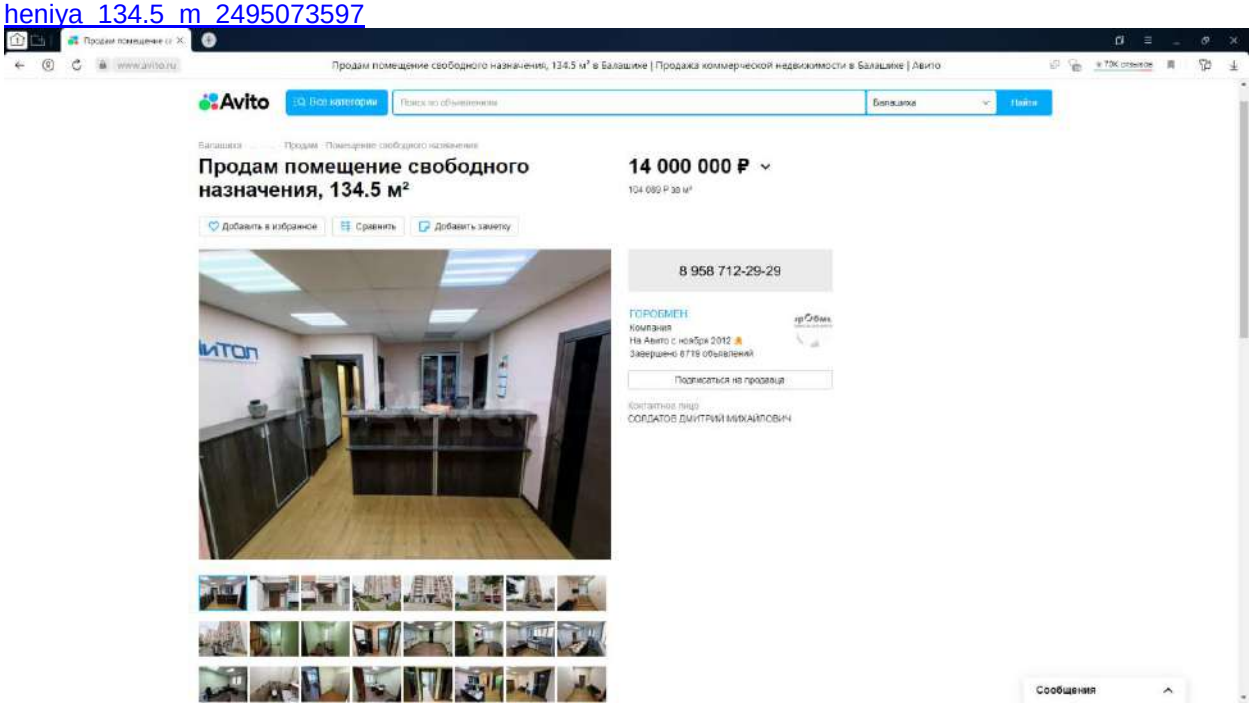



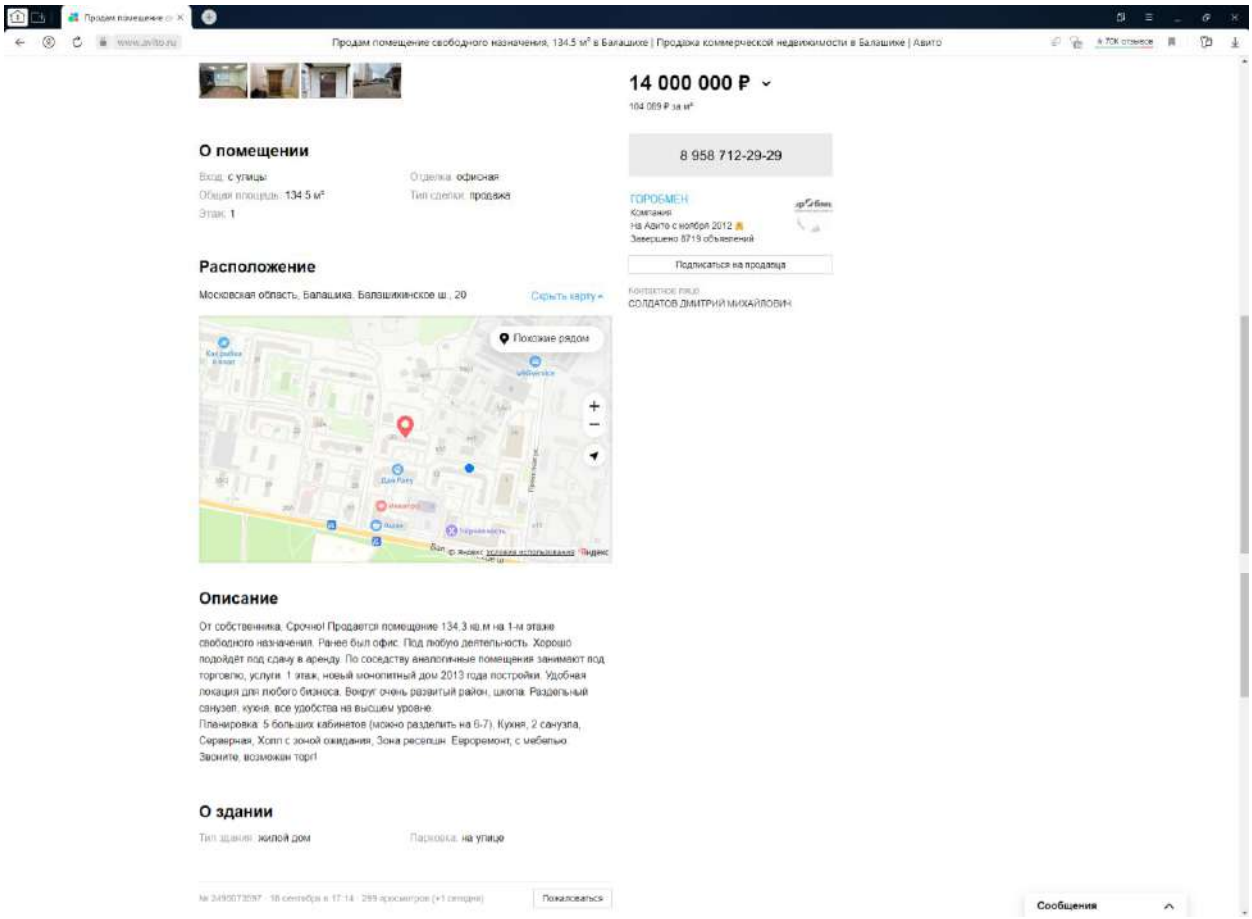
4.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_74_m_2488090574



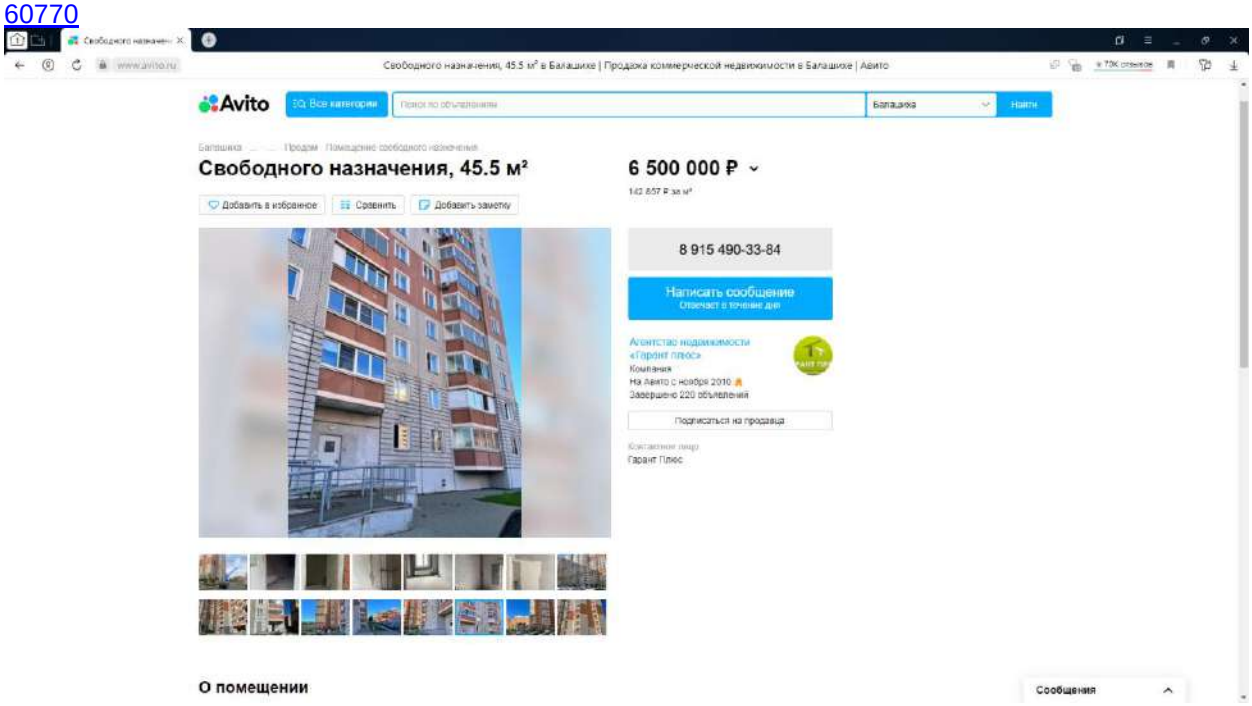



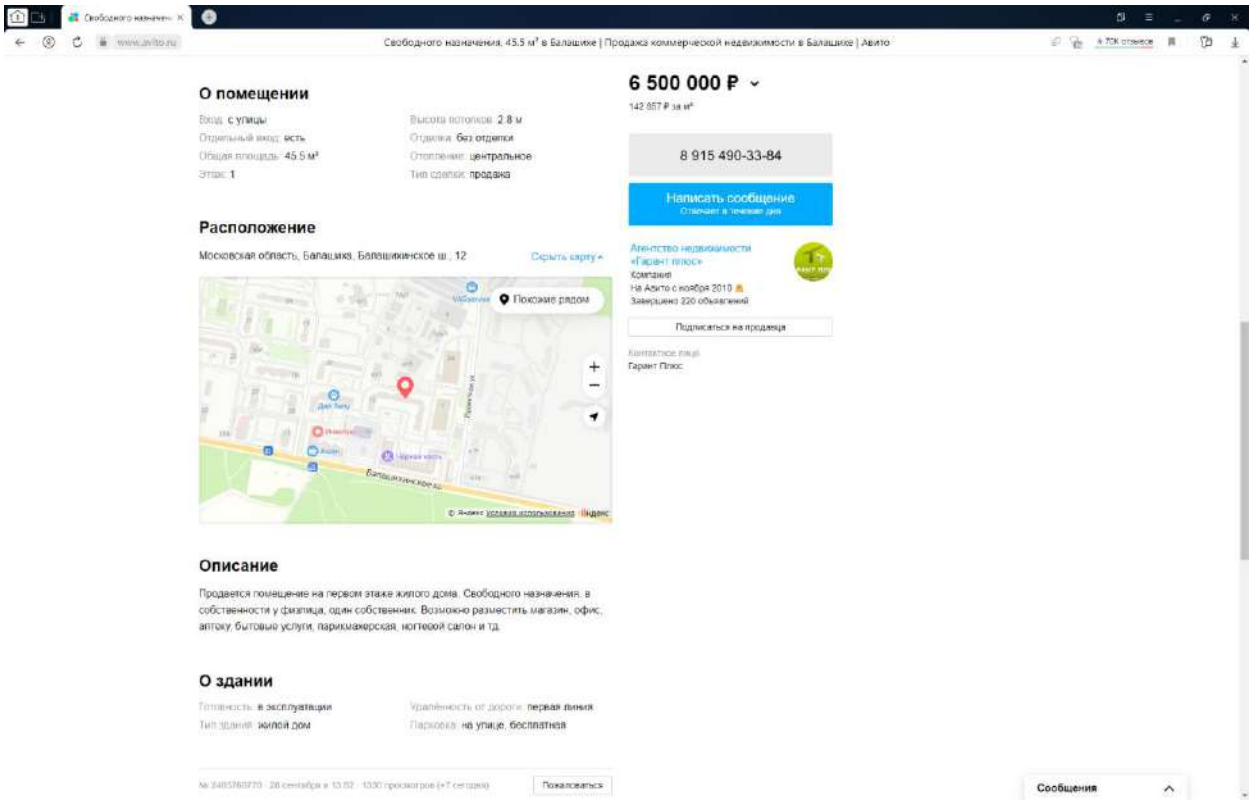
5. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_134.5_m_2495073597



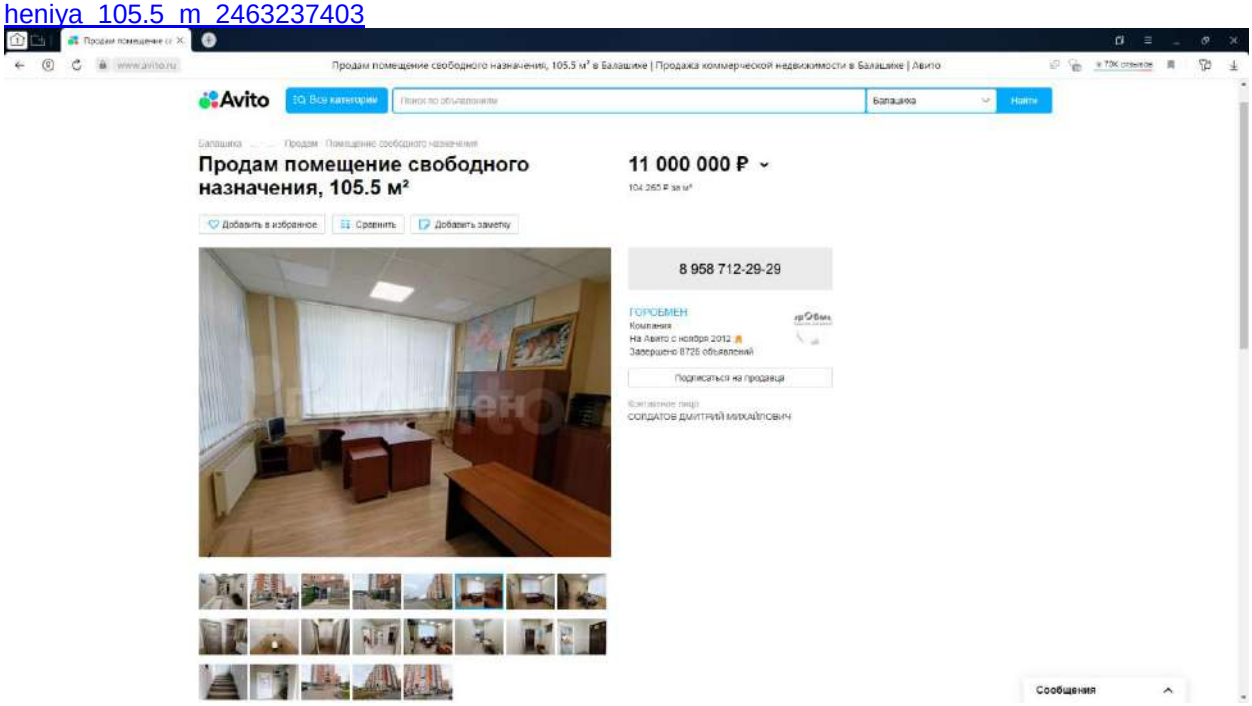



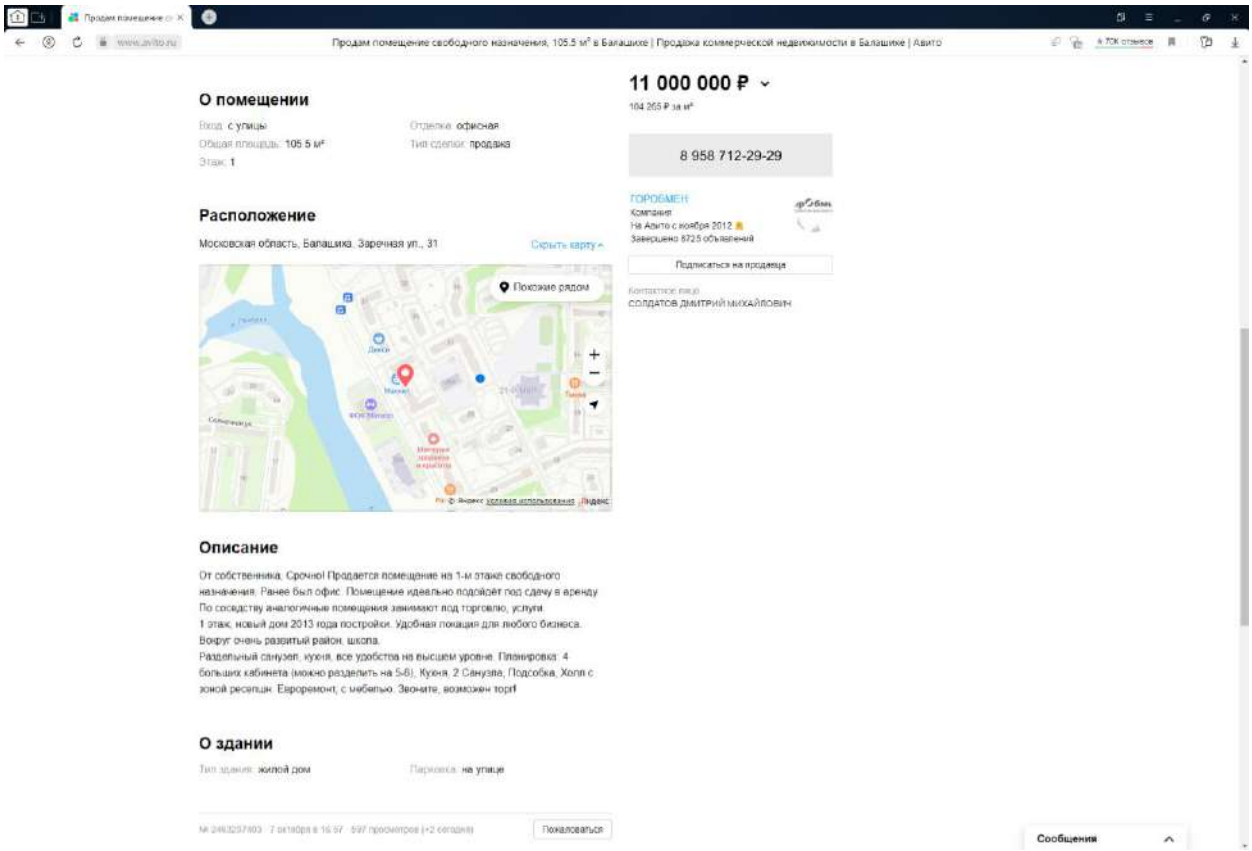
6. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_2405760770



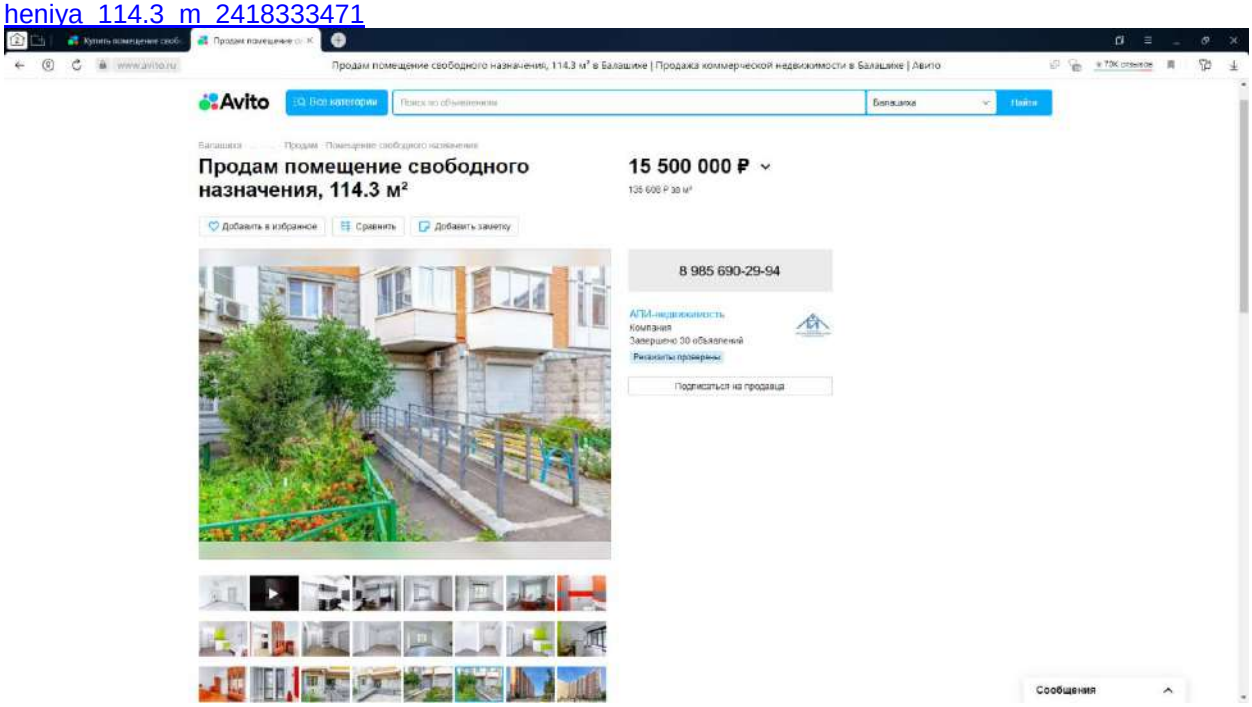



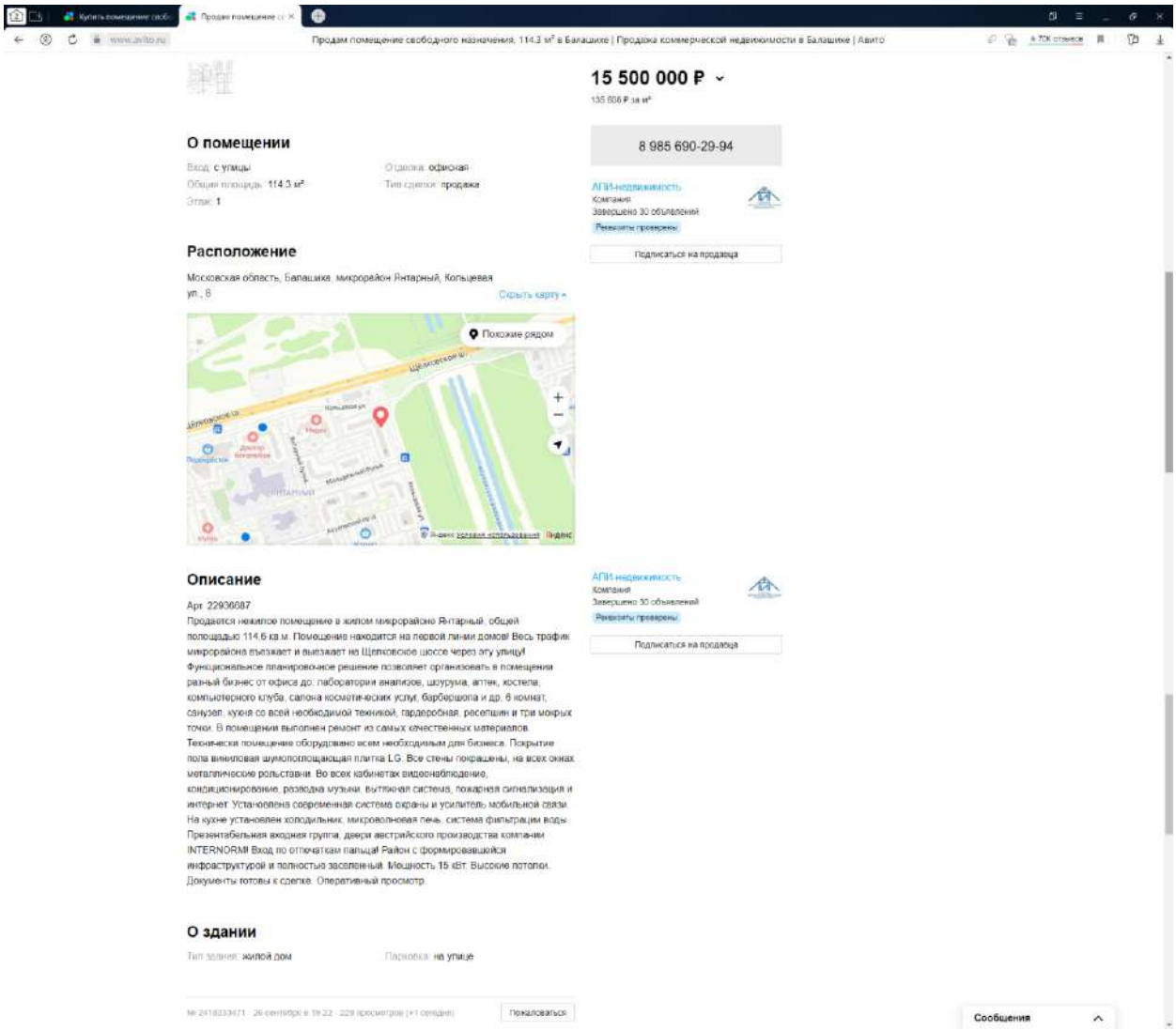
7.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105.5_m_2463237403



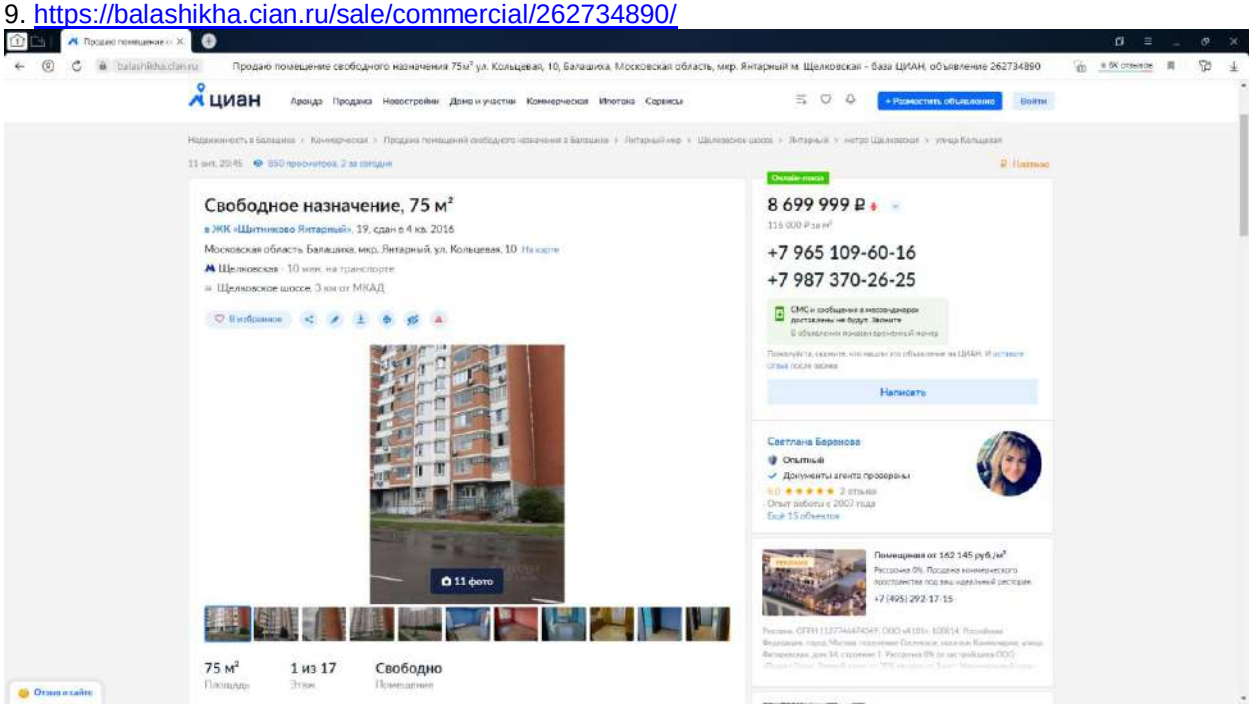



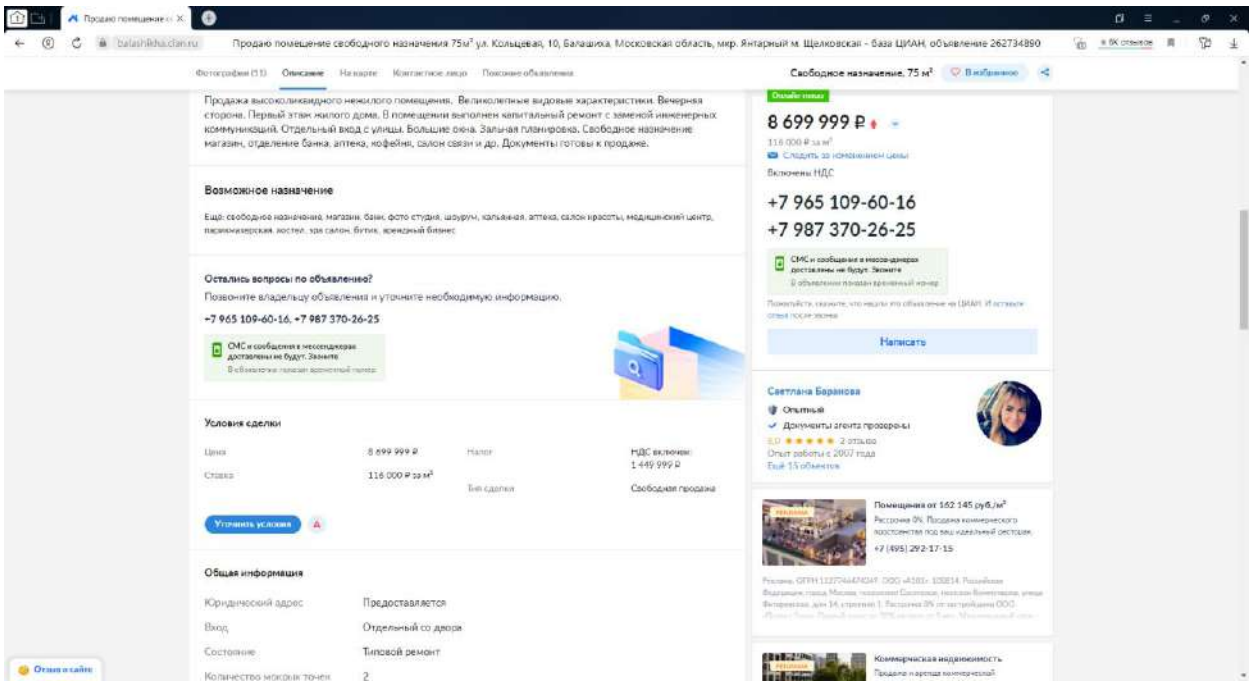
8.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114.3_m_2418333471



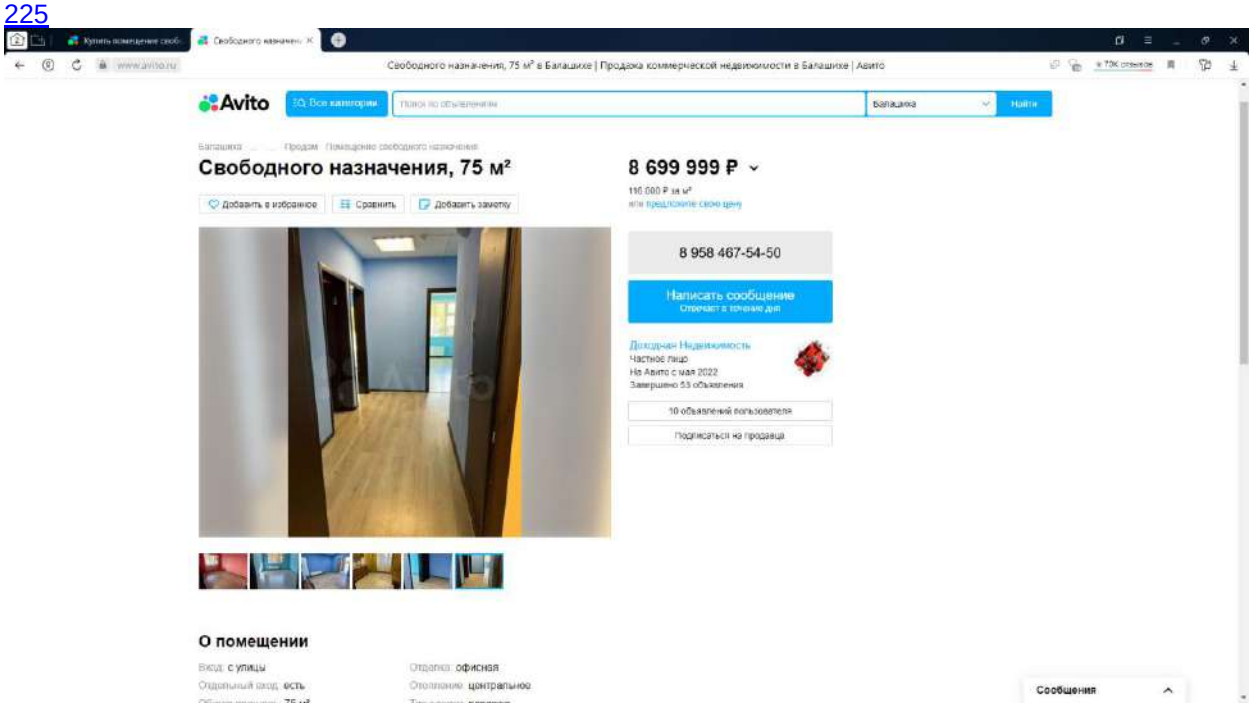



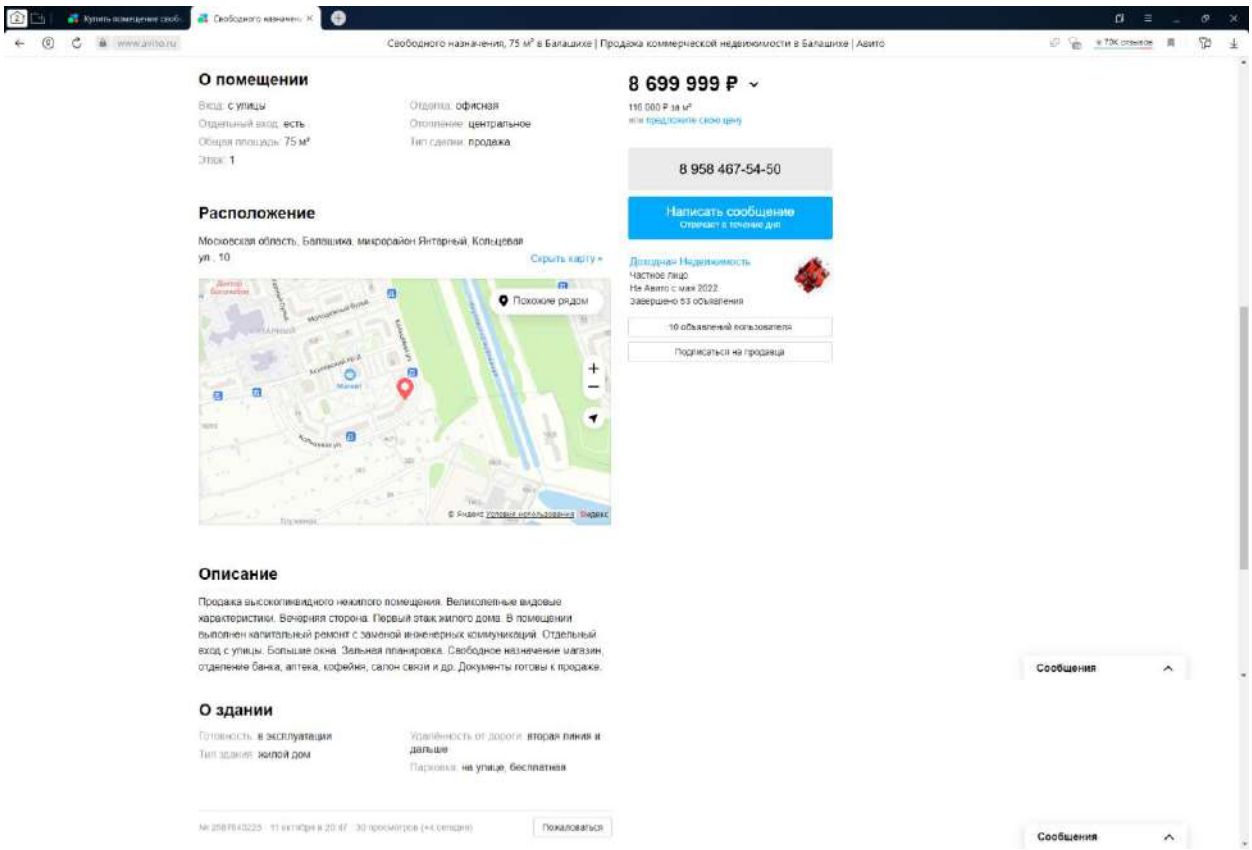
9. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/262734890/



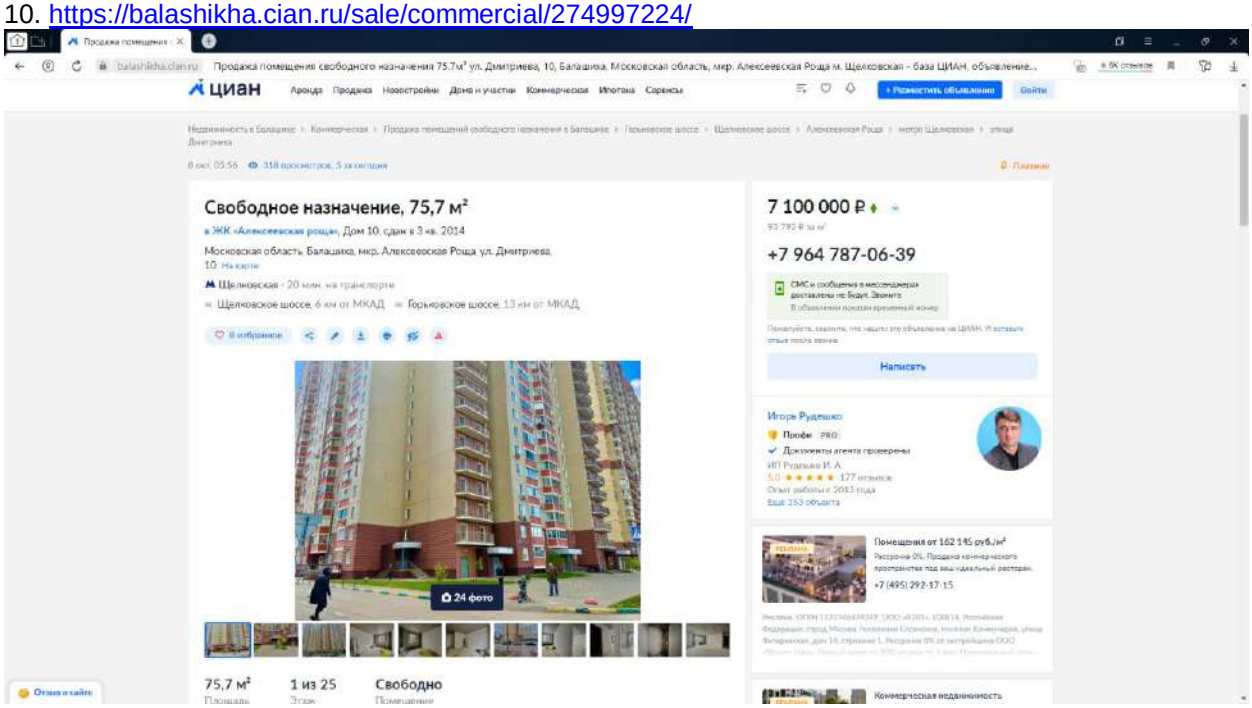



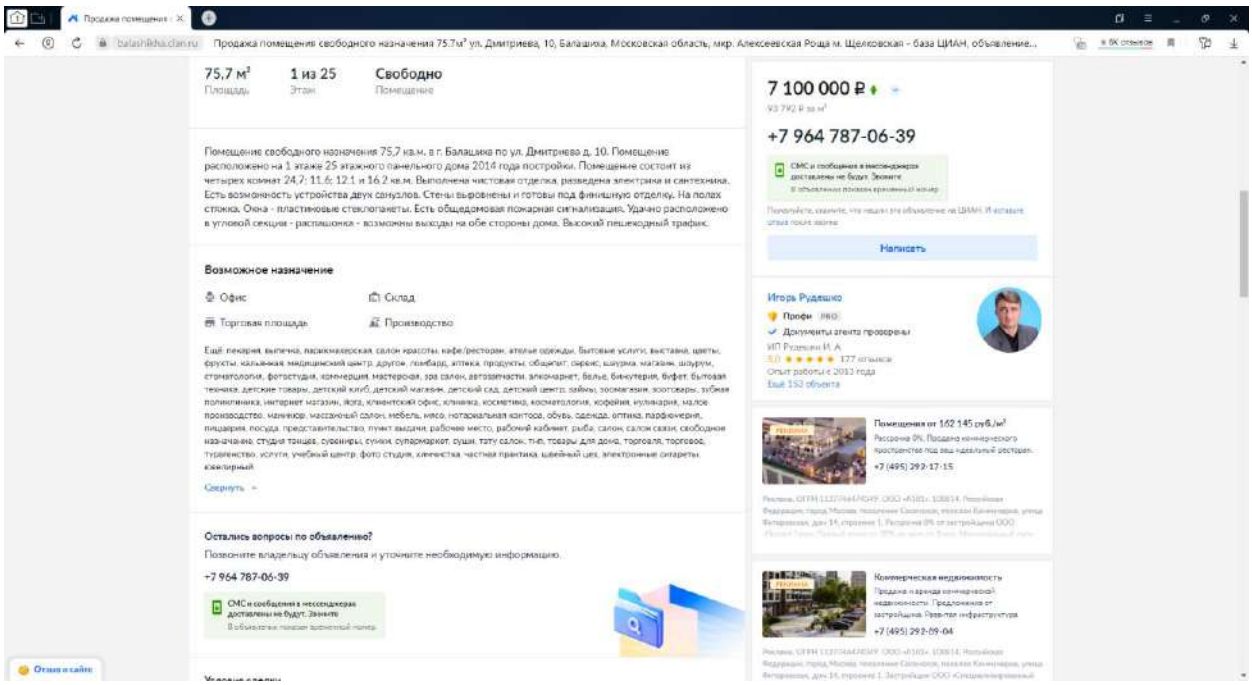
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_2587840225

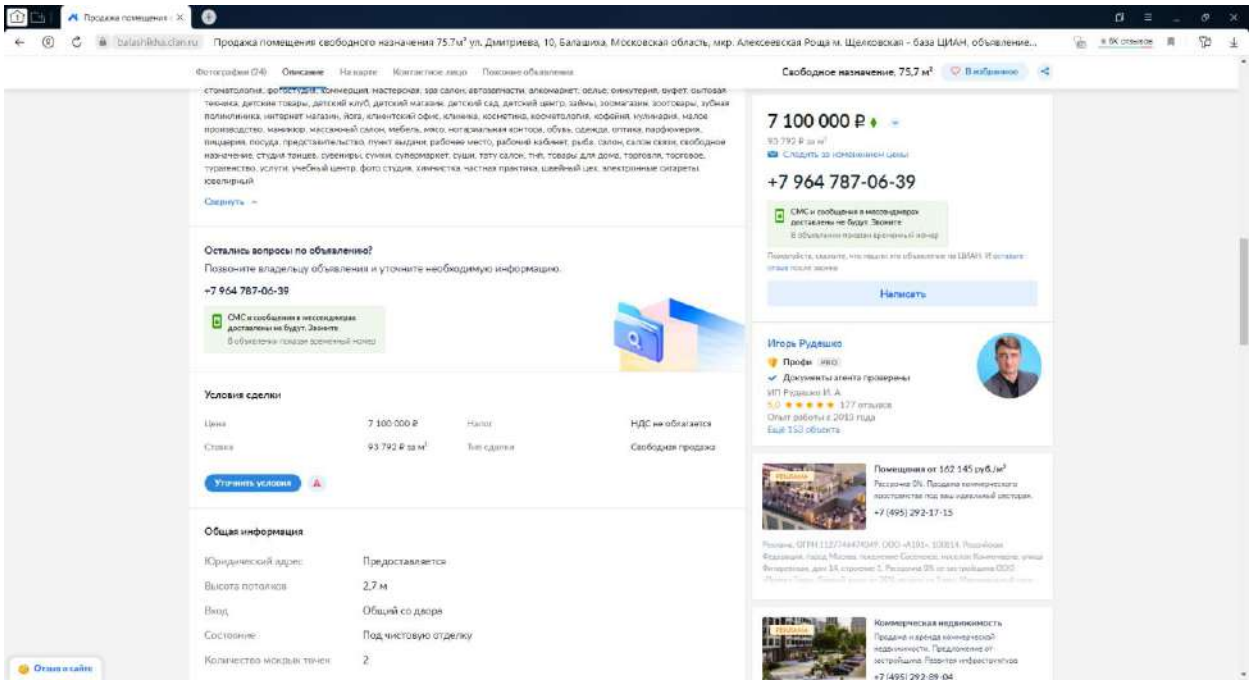


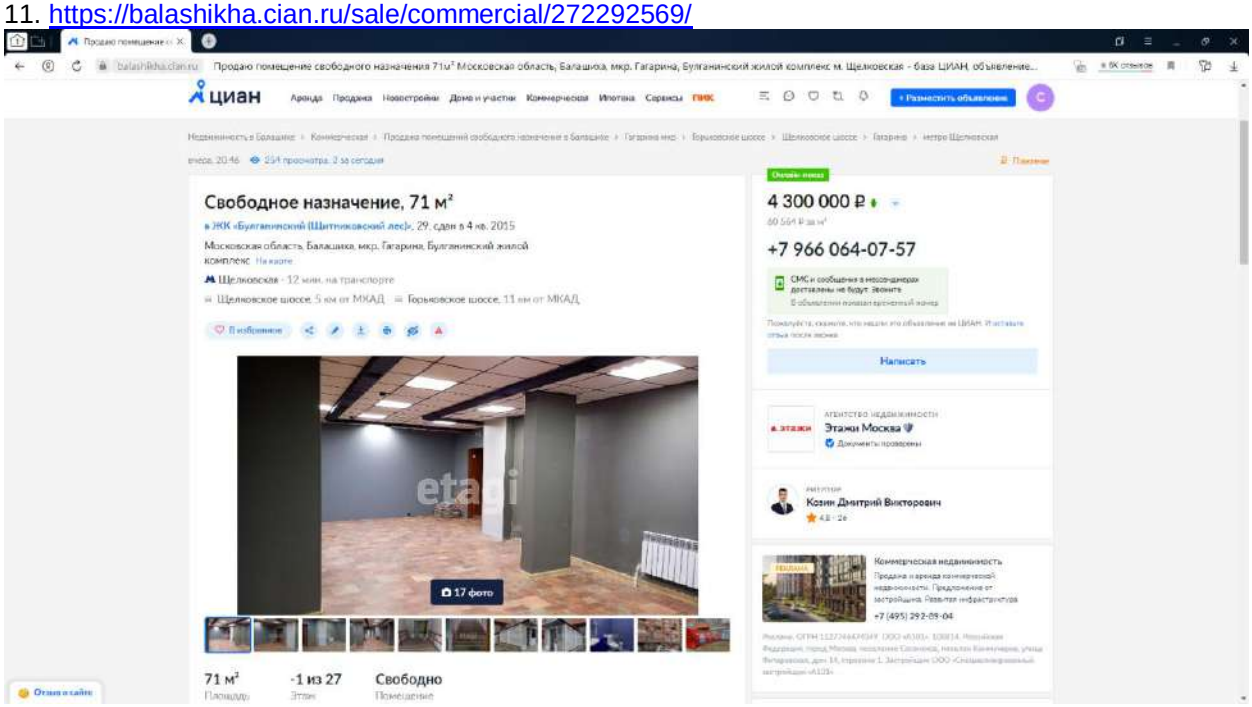
10. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274997224/

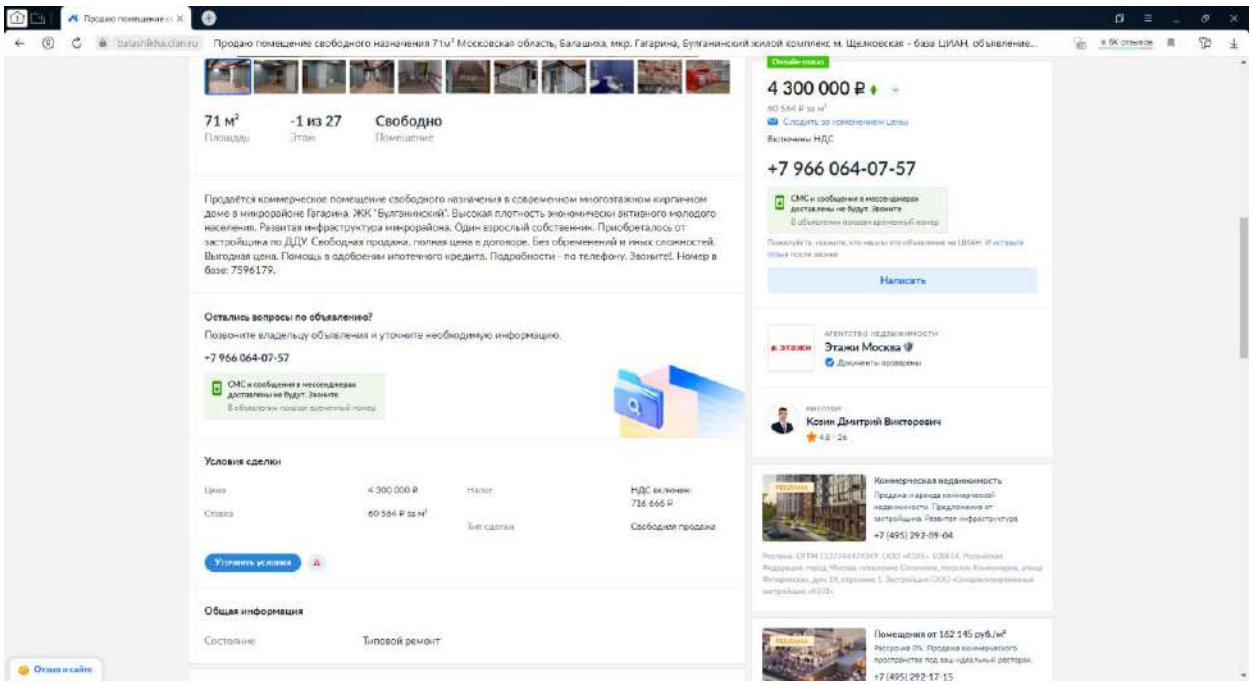


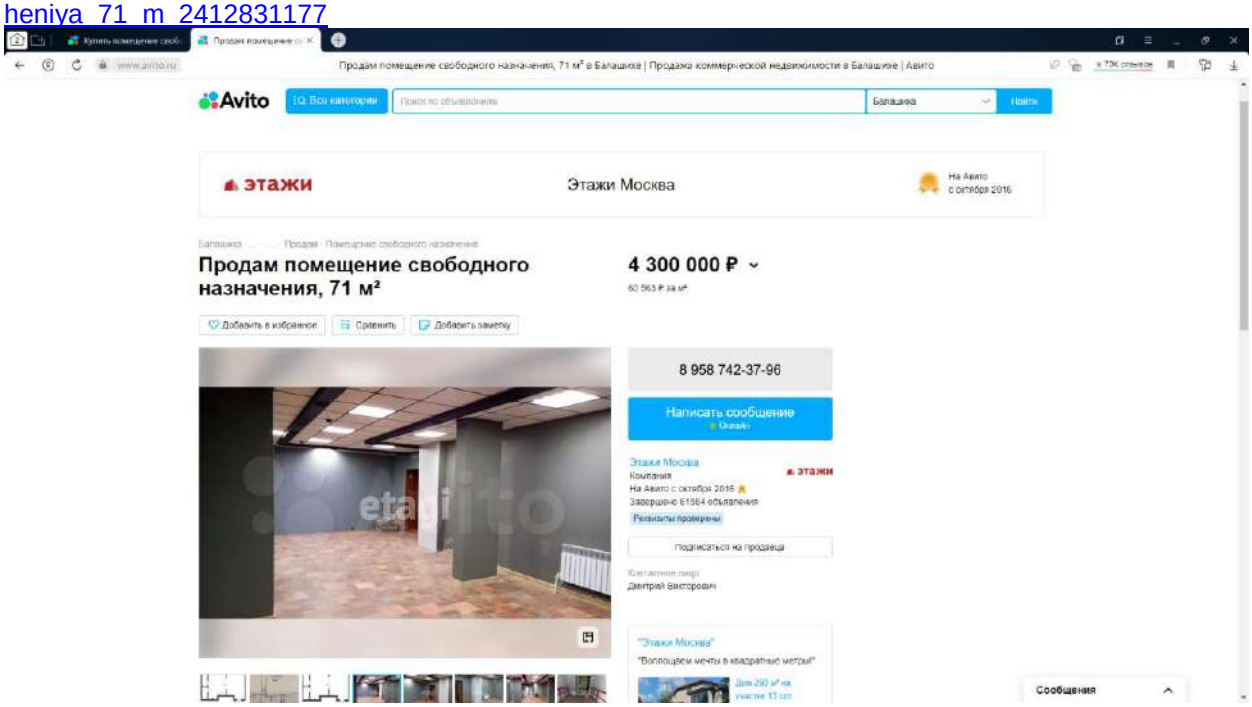

Продажа помещения свободного назначения 75,7 м² ул. Дмитриева, 10, Балашиха, Московская область, мкр. Алексеевская Роща м. Щелковская - база ЦИАН, объявление...
Свободное назначение, 75,7 м²
7 100 000 ₽
+7 964 787-06-39
Написать
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 964 787-06-39
Условия сделки
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолков 2,7 м
Вход Общий со двора
Состояние Под чистовую отделку
Количество санузлов 2
Игорь Рудешко
Помещения от 162 145 руб./м²
+7 (495) 292-17-15
Коммерческая недвижимость

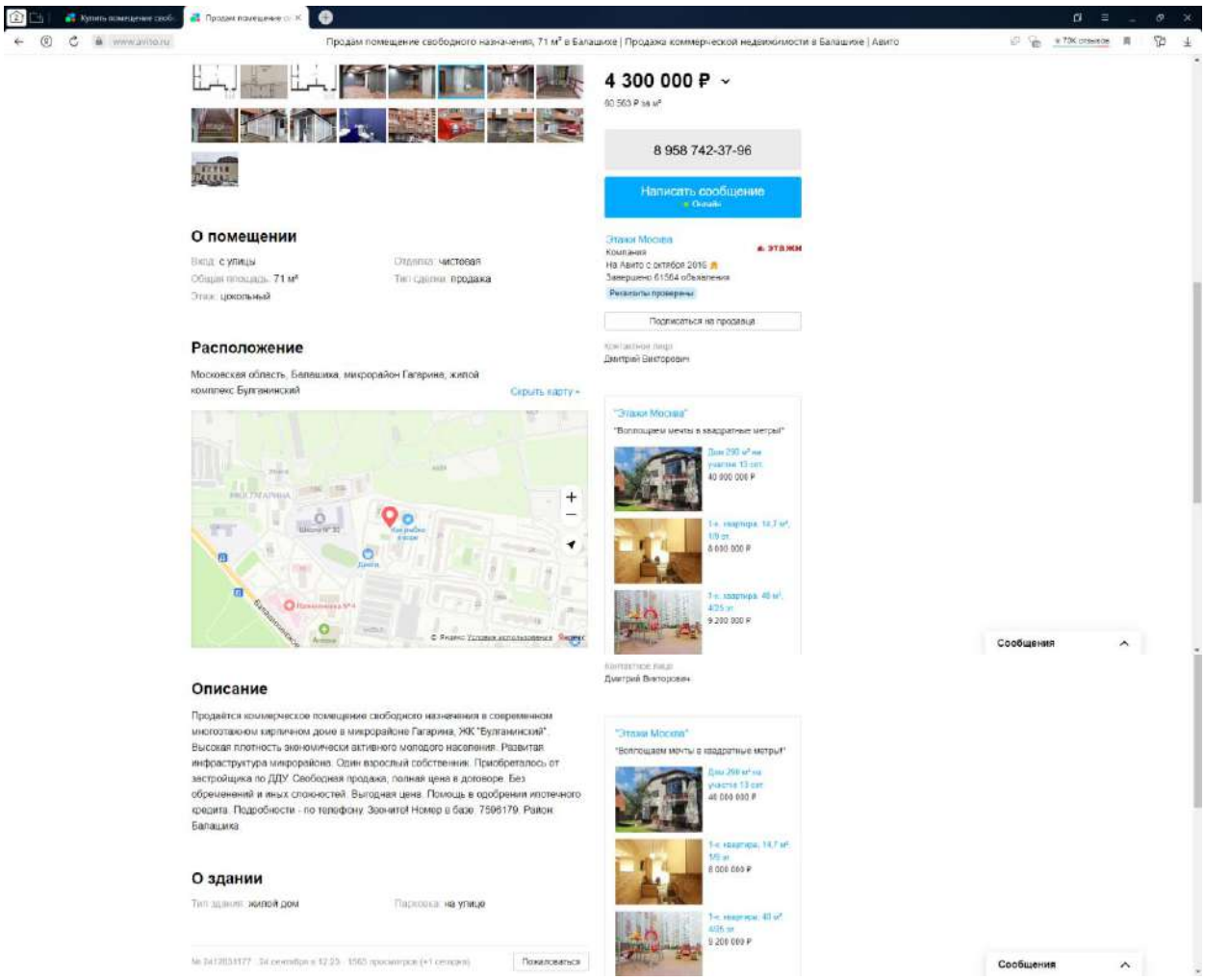
11. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/272292569/



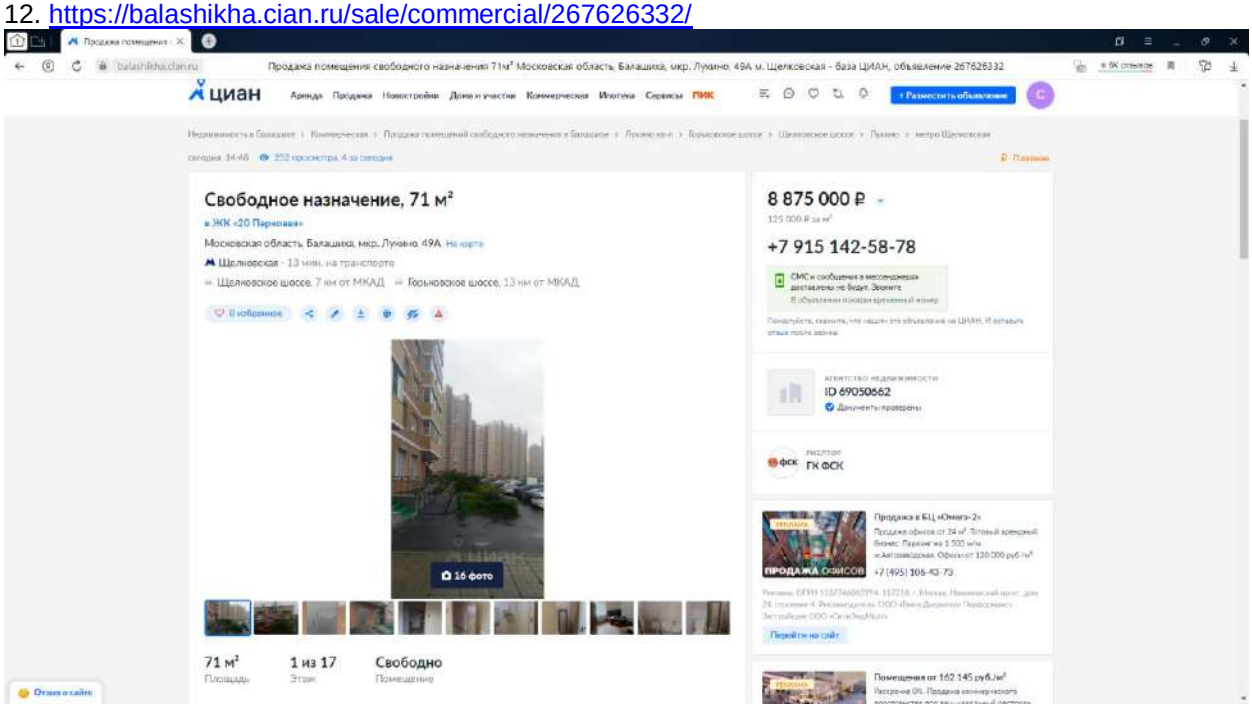



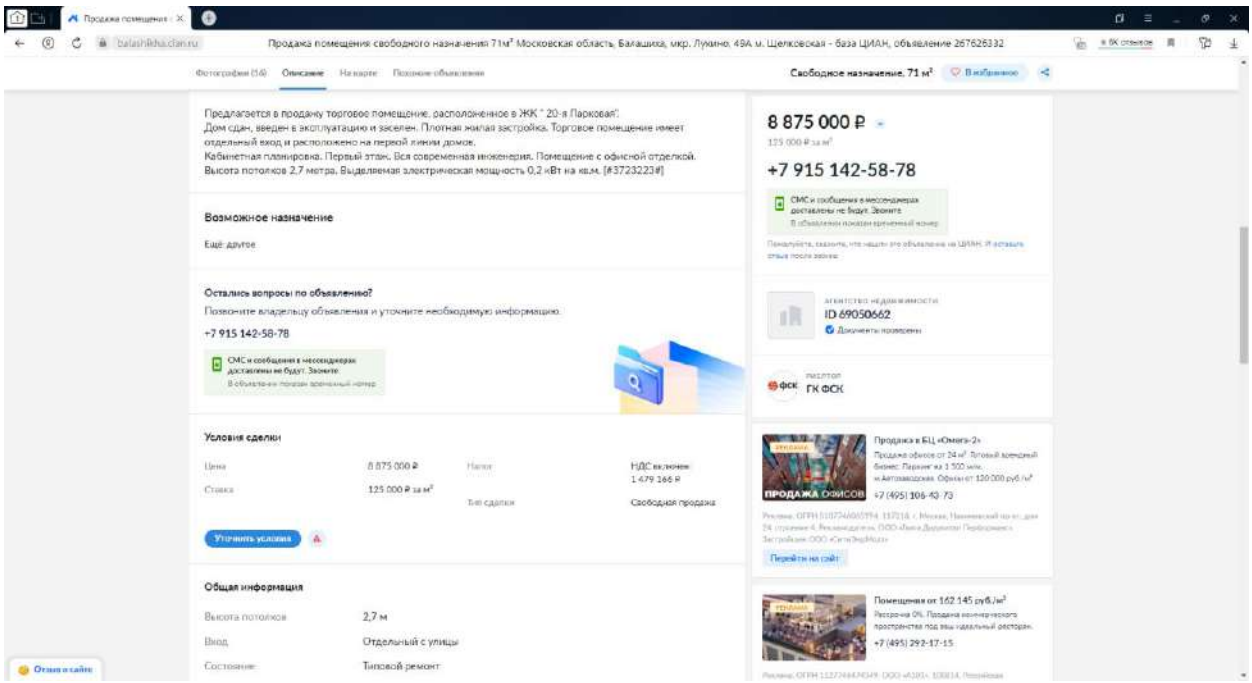
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_2412831177



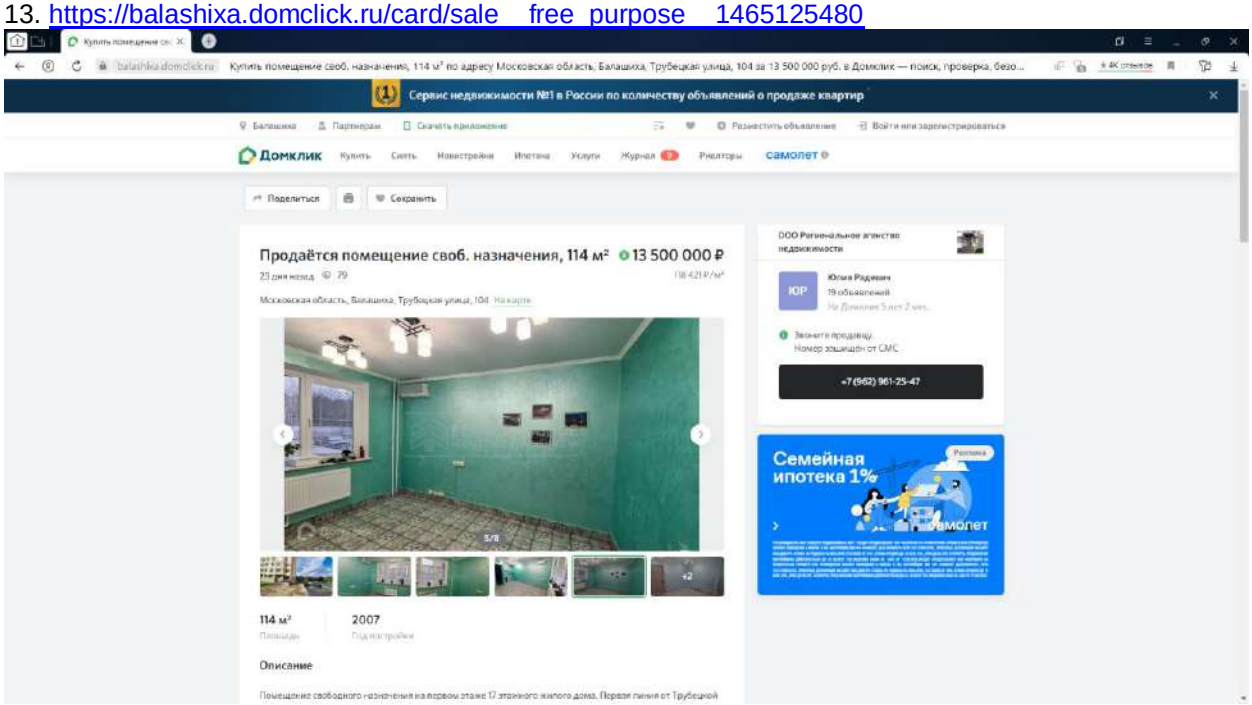



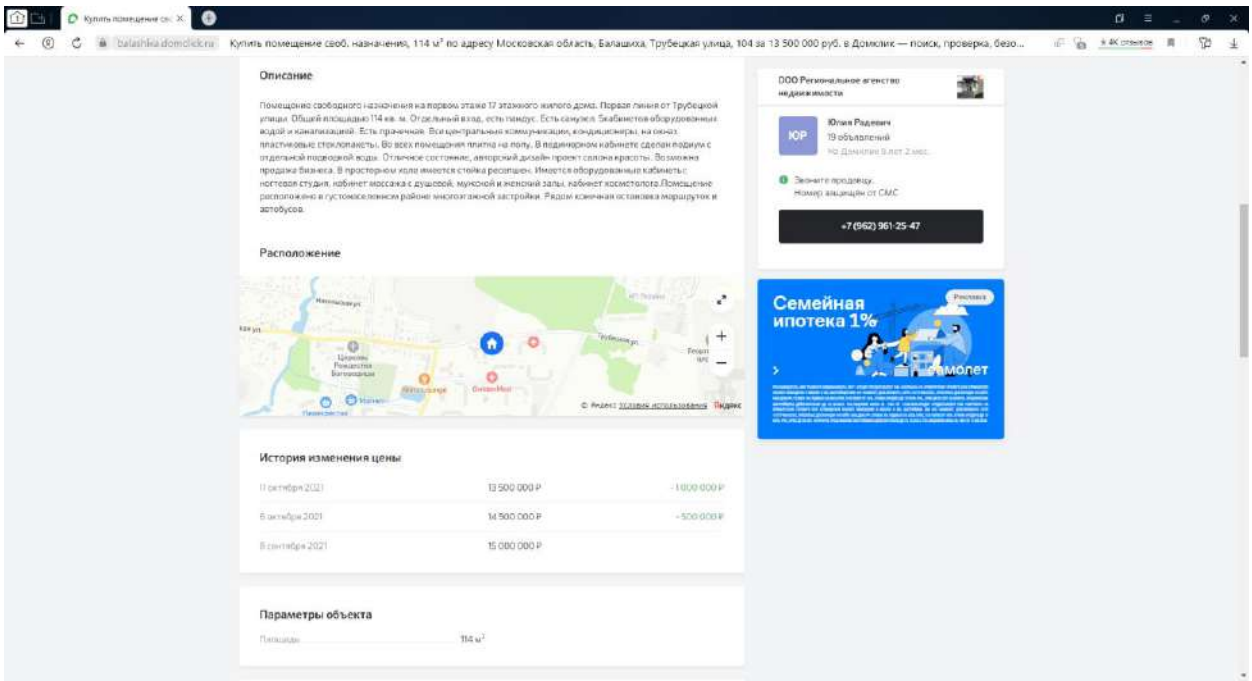
12. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/267626332/

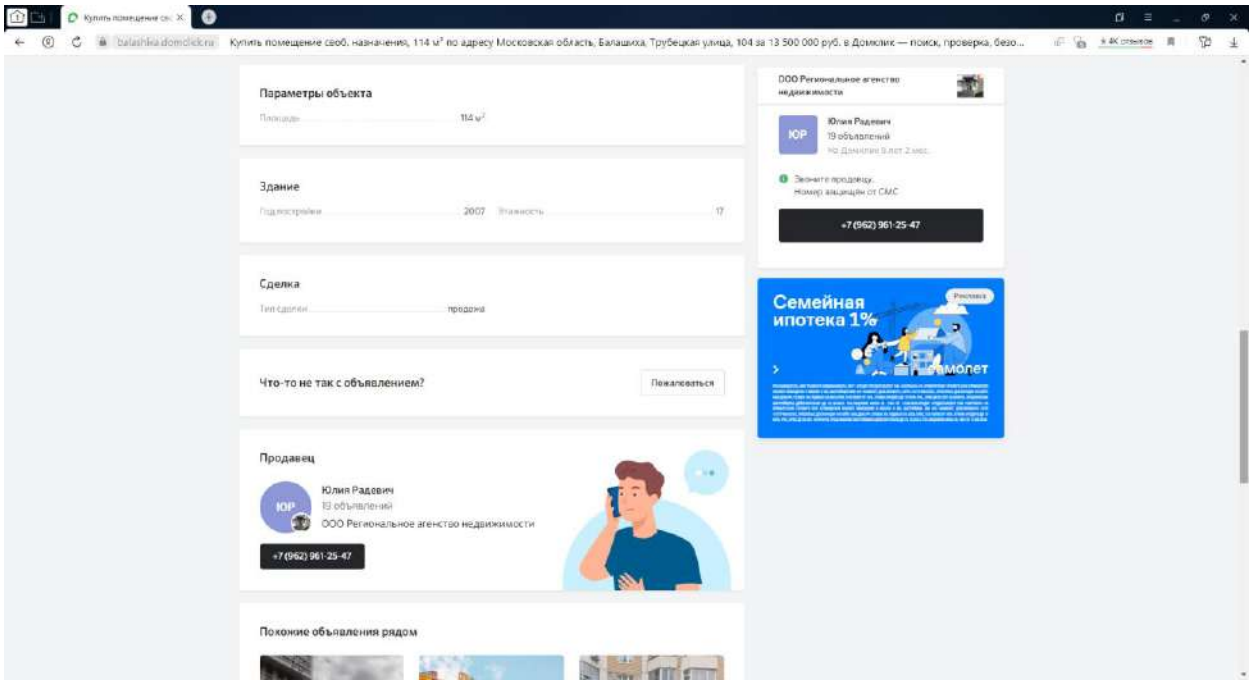


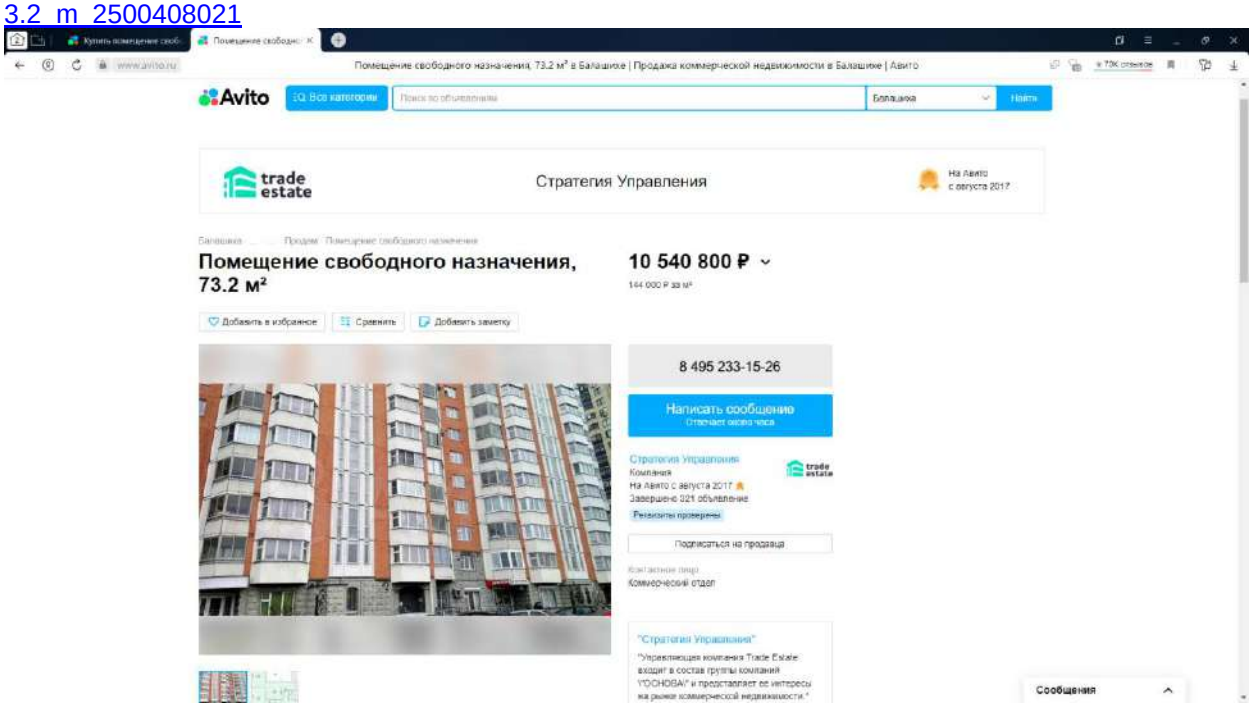
13. https://balashixa.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1465125480

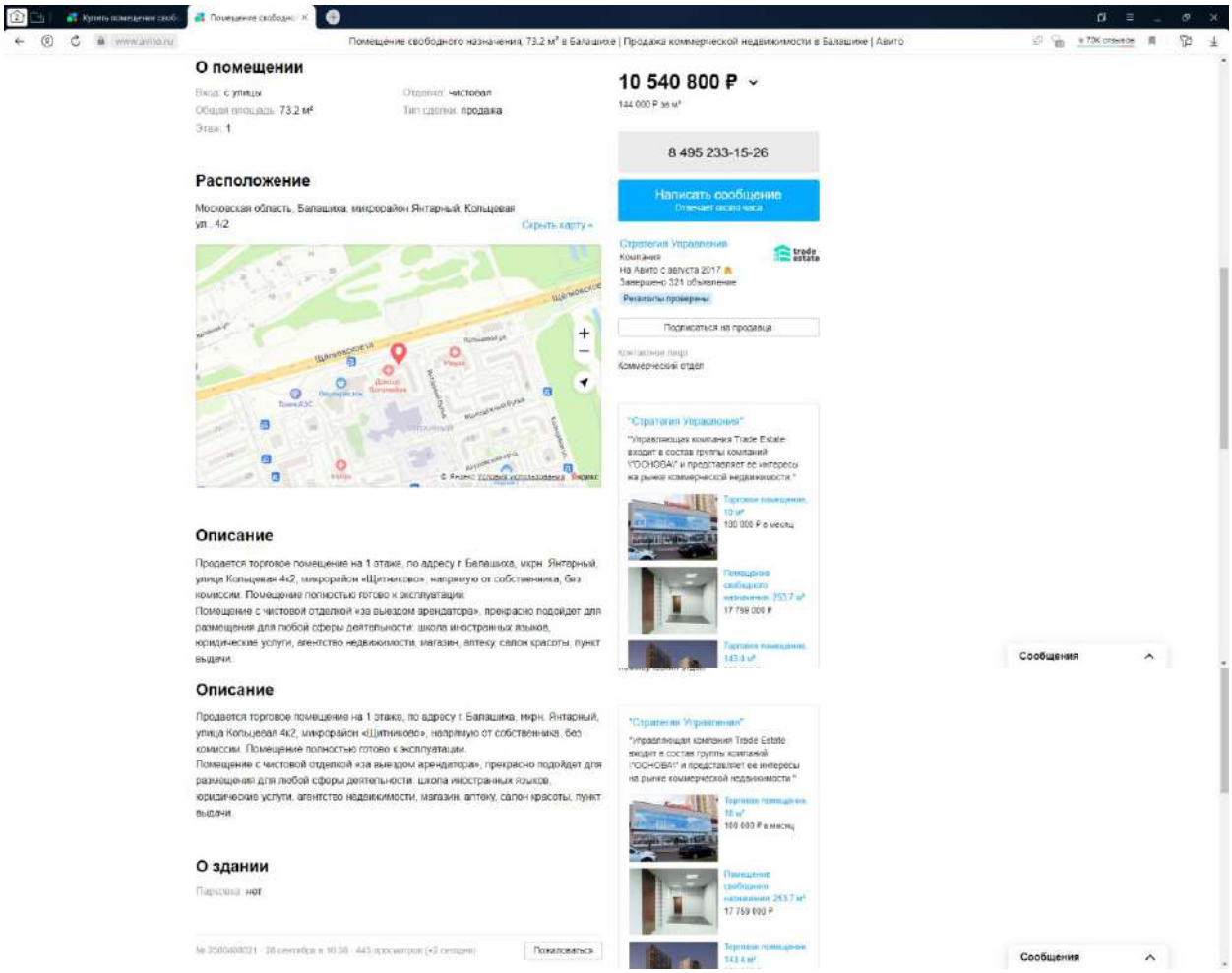



Параметры объекта
Площадь 114 м²
Здание
Год постройки 2007 Этажность 17
Сделка
Тип сделки продажа
Что-то не так с объявлением?
Пожаловаться
Продавец
Юлия Радевич
19 объявлений
ООО Региональное агенство недвижимости
+7 (962) 961-25-47
Похожие объявления рядом
ООО Региональное агенство недвижимости
Юлия Радевич
19 объявлений
+7 (962) 961-25-47
Семейная ипотека 1%
Реклама

14.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_73.2_m_2500408021



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

**ДОГОВОР № ПЕХ-К10-НП-С/Х**
**об участии в долевом строительстве жилого дома**

г. Москва «09» ноября 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма»** ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, в лице Адушева Дмитрия Михайловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Якубовой Татьяной Олеговной, нотариусом города Москвы, 03 июля 2020 года по реестру N 77/2171-н/77-2020-2-234, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Объект** – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, количество этажей – 26, общая площадь – 104 088,04 кв.м., площадь земельного участка – 34 695,00 кв.м., кадастровый номер – 50:15:0040602:303, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом, железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

–**Объект долевого строительства – Нежилые помещения**, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав Объекта. План нежилых помещений приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору;

–**Площадь Нежилых помещений** – площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

–**Общая площадь Нежилых помещений** – площадь Нежилых помещений в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Нежилых помещений состоит из суммы площади всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

–**Окончательная площадь Нежилых помещений** – площадь Нежилых помещений, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

–**Передаточный акт** – документ о передаче Нежилых помещений Участнику долевого строительства;

–**Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации,



осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

## Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Нежилые помещения** в количестве **6 (Шесть) штук, площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м.**, расположенные в Объекте (далее по тексту – Нежилые помещения), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Нежилые помещения, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Нежилых помещений указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2 Планы Нежилых помещений указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Указанные в пп.1.1, пп. 2.1 и Приложении №1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индекс) присваиваются Секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4 Проектная планировка Нежилых помещений является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Нежилых помещений.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Объекта и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5 До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6 Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к

соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

## Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

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

3.4. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50:15:0040602:303-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50:15: 0040602:303-50/110/2021-9.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-13765-2019, выдано 24.06.2019 г. Министерством жилищной политики Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте **наш.дом.рф.**

3.8 Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Нежилые помещения для личного (индивидуального или семейного) использования;

3.8.6. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.7. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;



3.8.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

## Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1 Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Нежилые помещения).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Нежилые помещения, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Нежилых помещений на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Нежилых помещений средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Нежилых помещений и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Нежилых помещений, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Нежилых помещений, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Нежилых помещений и обеспечением функционирования Объекта и Нежилых помещений в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **29 493 000,00 (Двадцать девять миллионов четыреста девяносто три тысячи) рублей РФ 00 копеек** за Объект долевого строительства (Нежилые помещения).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

## Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

**Депонент** – Участник долевого строительства;

**Эскроу-агент/ Акцептант** – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Бенефициар** – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17. Почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза», ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 30 сентября 2024 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 30 сентября 2023 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **29 493 000,00 (Двадцать девять миллионов четыреста девяносто три тысячи) рублей РФ 00 копеек** на счет эскроу.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора, а при исполнении Застройщиком п.5.2. настоящего Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.5.3.1 настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой



нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

## Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**6.1. Участник Долевого строительства обязан**:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Нежилые помещения, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за Нежилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Нежилых помещений по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Нежилых помещений, с момента подписания Передаточного акта Нежилых помещений, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости из того какая из дат наступит раньше.

6.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Нежилые помещения, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Нежилых помещений начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

**6.2. Застройщик обязан**:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Нежилые помещения по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

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

**6.3. Застройщик вправе:**

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Нежилые помещения строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Нежилых помещениях.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

## Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Нежилые помещения Участнику долевого строительства **не позднее 30 сентября 2024 года.**

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Нежилых помещений Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

## Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Нежилых помещений к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилых помещений и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Нежилых помещений и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

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

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.



8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Нежилых помещений к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

В случае обладания Застройщиком сведений о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/ или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из указанный событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Нежилых помещений, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Нежилых помещений требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Нежилых помещений и которые делают Нежилые помещения непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Нежилых помещений до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Нежилых помещений по Передаточному акту.

## Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

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

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе **при наступлении указанных ниже условий** в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Нежилых помещений, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены нежилых помещений аналогичного типа над предусмотренной Договором ценой аналогичных Нежилых помещений, в части которых был заявлен отказ от Договора

(исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Нежилых помещений аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламную компанию по реализации нежилых помещений (прав требования на нежилые помещения) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости нежилых аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены Нежилых помещений Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. Нежилых помещений аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения /изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены нежилых помещений аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка; между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 4 (четыре) договора участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

## Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию нежилого помещения (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен



менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пяти) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

## Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Нежилых помещений.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Нежилые помещения (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправления Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Нежилых помещений.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Нежилых помещений.

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

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

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

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Нежилые помещения одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.



## Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форемажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

## Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5 В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы,

наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и/или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6 В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

## Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

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

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.



На момент заключения Договор содержит следующие приложения:
- Приложение № 1 «Перечень Нежилых помещений»;
- Приложение № 2 «План Нежилых помещений».

## Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Гамма»**
ОГРН 1185029018030
ИНН/КПП 5018195423/501801001
Местонахождение: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17
Почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза»
р/с 40702810938000231870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
www.granelle.ru

Представитель по доверенности

_____ / **Адушев Д.М./**
**мп**

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»**
ОГРН 1097746714317
ИНН/КПП 7718784153/772501001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36
р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор

_____ / **Марусяк Р.Д./**
**мп**

**Приложение № 1 «Перечень Нежилых помещений»**
**к Договору № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в**
**долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.**

## ПЕРЕЧЕНЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

| № п/п | Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения | Общая площадь нежилого помещения, (кв.м.) | Стоимость (руб.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 | 63,81 | 5 742 900,00 |
| 2 | 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 | 66,39 | 5 975 100,00 |
| 3 | 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 | 70,7 | 6 363 000,00 |
| 4 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 16 | 41,7 | 3 753 000,00 |
| 5 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 17 | 43,42 | 3 907 800,00 |
| 6 | 11 (Одиннадцать) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 18 | 41,68 | 3 751 200,00 |
| **Итого: 6 нежилых помещений** | | | | | **327,7** | **29 493 000,00** |

**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Гамма»**

Представитель по доверенности

_____ / **Адущев Д.М.**/

**мп**

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»**

Генеральный директор

_____ / **Марусяк Р.Д.**/

**МП**



**Приложение № 2 «План Нежилых помещений»**
**к Договору № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в**
**долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.**

**Лист №1**

## ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

| Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения |
|---|---|---|---|
| 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 4 |
| 3 (Три) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 6 |

**Лист №2**

## ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

| Секция | Этаж | Наименование нежилого помещения | Строительный номер нежилого помещения |
|---|---|---|---|
| 9 (Девять) | 1 (Первый) | общественно-деловое помещение | 8 |

**Лист №3**

## ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

**Застройщик**
**ООО «СЗ «Гранель Гамма»**

Представитель по доверенности

_____ / Адушев Д.М./

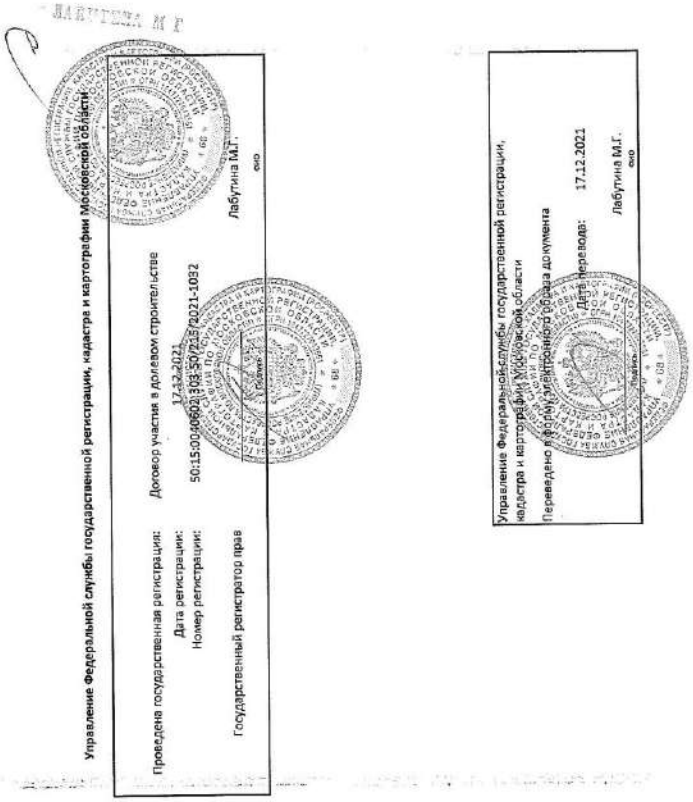
мп

**Участник долевого строительства**
**ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»**

Генеральный директор

_____ / Марусяк Р.Д./

мп



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Проведена государственная регистрация: Договор участия в долевом строительстве
Дата регистрации: 17.12.2021
Номер регистрации: 50:15:0060103:50/215/2021-1032
Государственный регистратор прав Лабутина М.Г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
Переведено в форму электронного образа документа
Дата перевода: 17.12.2021
Лабутина М.Г.

Получено 30.12.2021

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/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 организации 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

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Чужмаков Игорь Александрович**

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» _____ _____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный директор НП АРМО* — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

*Москва*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., Бл. 73 № 484

016690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

## *ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА*
## *№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.*

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **Чужмаков Игорь Александрович**<br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 01 051116<br>Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009 |
| **3. Объект страхования:** | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;<br>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **5. Страховая сумма. Страховая премия.** | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.**<br>5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты 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.**<br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 |

| | |
|---|---|
| | настоящего Договора.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;<br>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);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой. |
| **Приложения:** | «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

**Страховщик:**
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**
**Начальник отдела**
**страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков**

_____ О.А.Миронова
М.П.
*На основании Доверенности № 02-15/1/21-с от 01.01.2021 г.*

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
**№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **ООО «Центр оценки инвестиций»**<br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко |
| **3. Объект страхования:** | 3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;<br>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **5. Страховая сумма. Страховая премия.** | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.**<br>5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача- |

| | |
|---|---|
| | лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты 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.**<br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;<br>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);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.<br>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой. |
| **Приложения:** | 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**

Г.Р.Юрьева
М.П.
*На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 154 (Сто пятьдесят четыре) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко