

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-252
от 26 января 2023 года**

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

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки: Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки Дополнительное соглашение № 252 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата проведения оценки: 26 января 2023 г.

Дата составления отчета: 26 января 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	91
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	92
5.1. Общие положения	92
5.2. Основные понятия оценки	92
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)	93
5.4. Согласование результатов оценки	99
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	100
6.1. Выбор подходов и методов оценки	100
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	102
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	112
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	112
6.5. Согласование результатов оценки	112
VII. ВЫВОДЫ	113
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	142

**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.**

«26» января 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 252 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, адрес: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый номер: 50:15:0041101:3922.

Оценка проведена по состоянию на 26 января 2023 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке 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) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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 нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, адрес: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый номер: 50:15:0041101:3922, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

6 108 000

**(Шесть миллионов сто восемь тысяч)
рублей**

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



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

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 252 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, адрес: Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый номер: 50:15:0041101:3922	требует косметического ремонта	6 000 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Ограничения и обременения прав на объект оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0041101:3922	есть	нет	отсутствуют

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 26.01.2023 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 26.01.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, 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 оценочную компанию 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 оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего

	<p>профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации 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.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. 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»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г.
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. 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)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки указанные методические рекомендации отсутствуют (не разработаны и не утверждены), в связи с этим их использование в рамках настоящего отчета об оценке не представляется возможным (указанные методические рекомендации не использовались).

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- 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 не проводил экспертизу наличия и рабочего состояния внутренних коммуникаций и инженерных сетей. Основываясь на представленной заказчиком информации и результатах осмотра, оценщик исходил из того, что внутренние коммуникации и инженерные сети находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов;
- проведенный оценщиком осмотр объекта (объектов) оценки не представляет собой экспертизу его (их) технического состояния, в связи с чем оценщик исходил из того, что объект (объекты) оценки находится (-ятся) в состоянии, соответствующем результатам проведенного осмотра (фотофиксации);
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки 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;

- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 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, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с тем, что информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Вводится допущение о том, что техническое состояние объекта оценки соответствует техническому состоянию, зафиксированному по состоянию на 14.09.2020 г., т.е. существенных изменений в техническом состоянии объекта оценки, влияющих на его стоимость, не произошло.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
50:15:0041101:3922	не использовался	7 330 000	не использовался	7 330 000	6 108 000

* - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), 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.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, 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.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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.

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. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

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 получить доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, 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. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

имуществом, а с его правообладателем.

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

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 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта	Разрешенный вид использования
50:15:0041101:3922	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

ТЗ № 1

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	11

T3 № 2	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
T3 № 3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
T3 № 4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
T3 № 5	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
T3 № 6	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

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

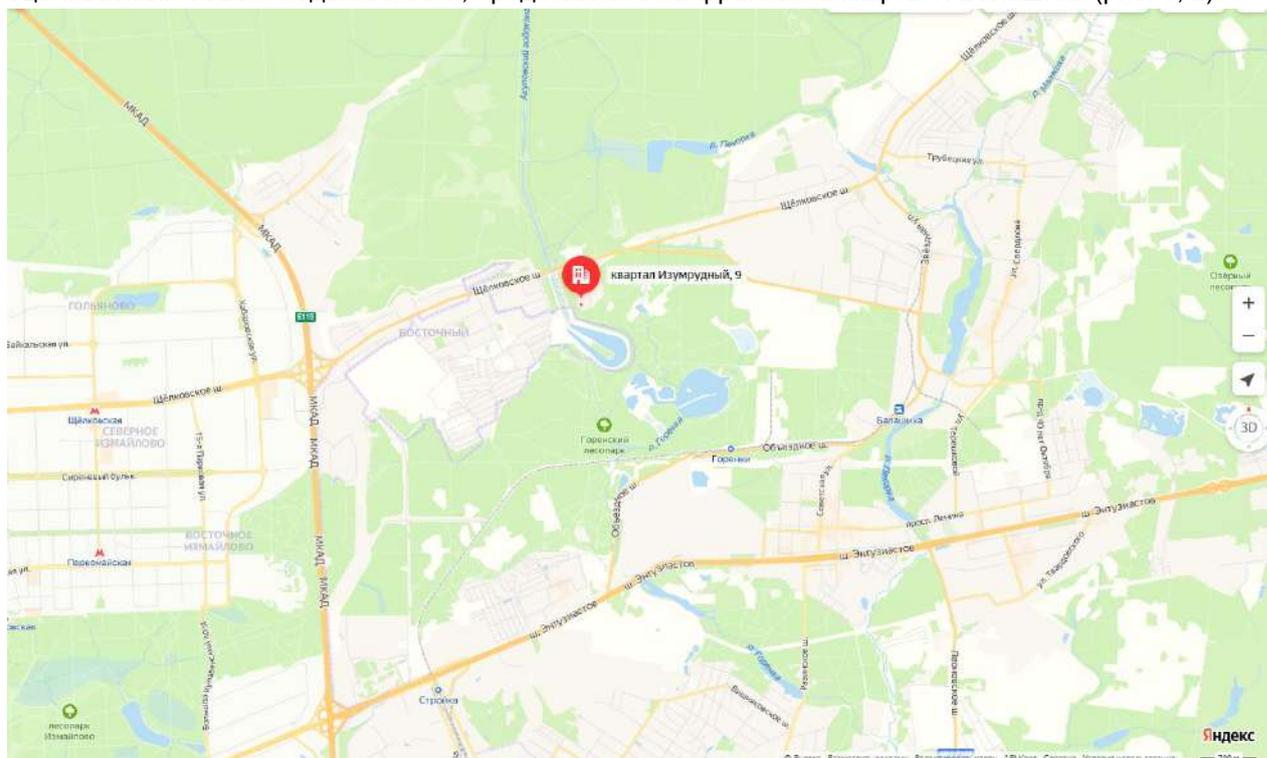


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

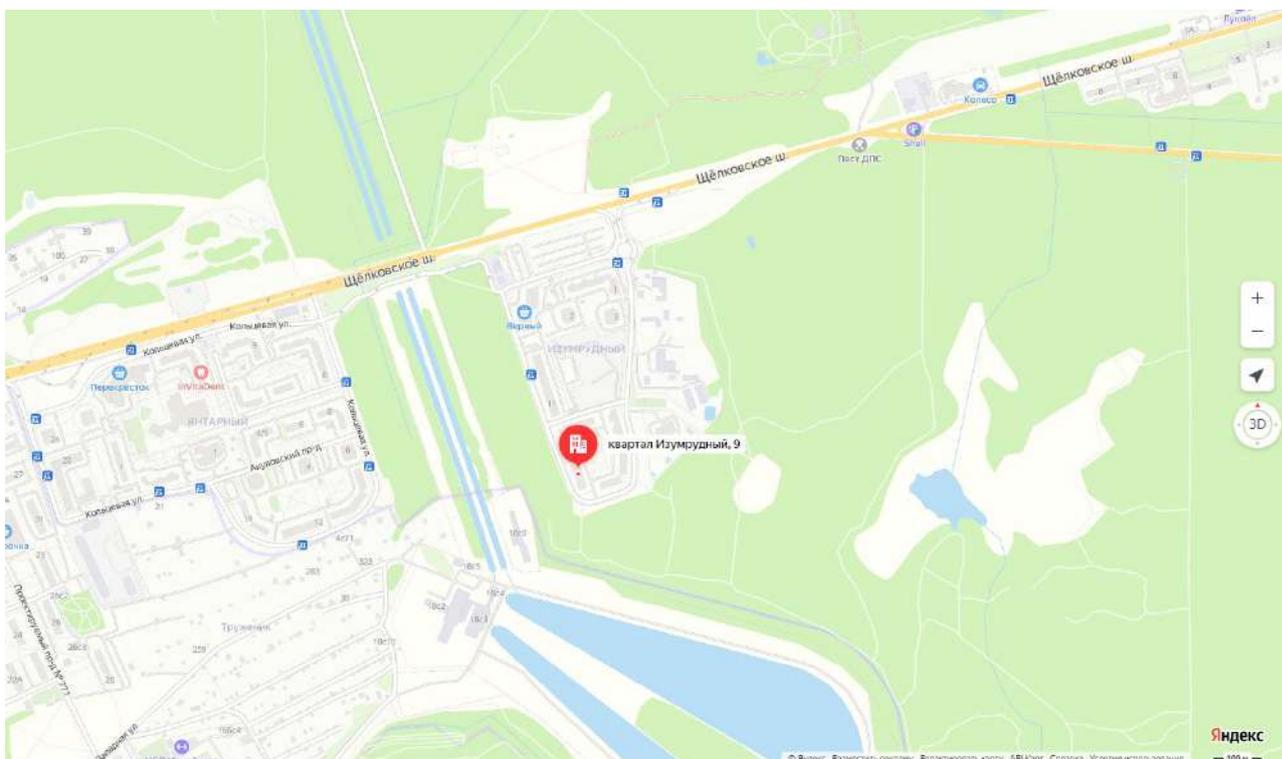


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
50:15:0041101:3922	ТЗ №2	520,962	61,411	ТЗ №3

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

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

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

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

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

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 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).

Описание классов объектов 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.)

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+» как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	<p>Торговая недвижимость</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p>
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).

5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торговых/развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины
Объекты свободного назначения		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
Объекты свободного назначения		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
8 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

Таблица 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, шпательвание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).

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

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

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

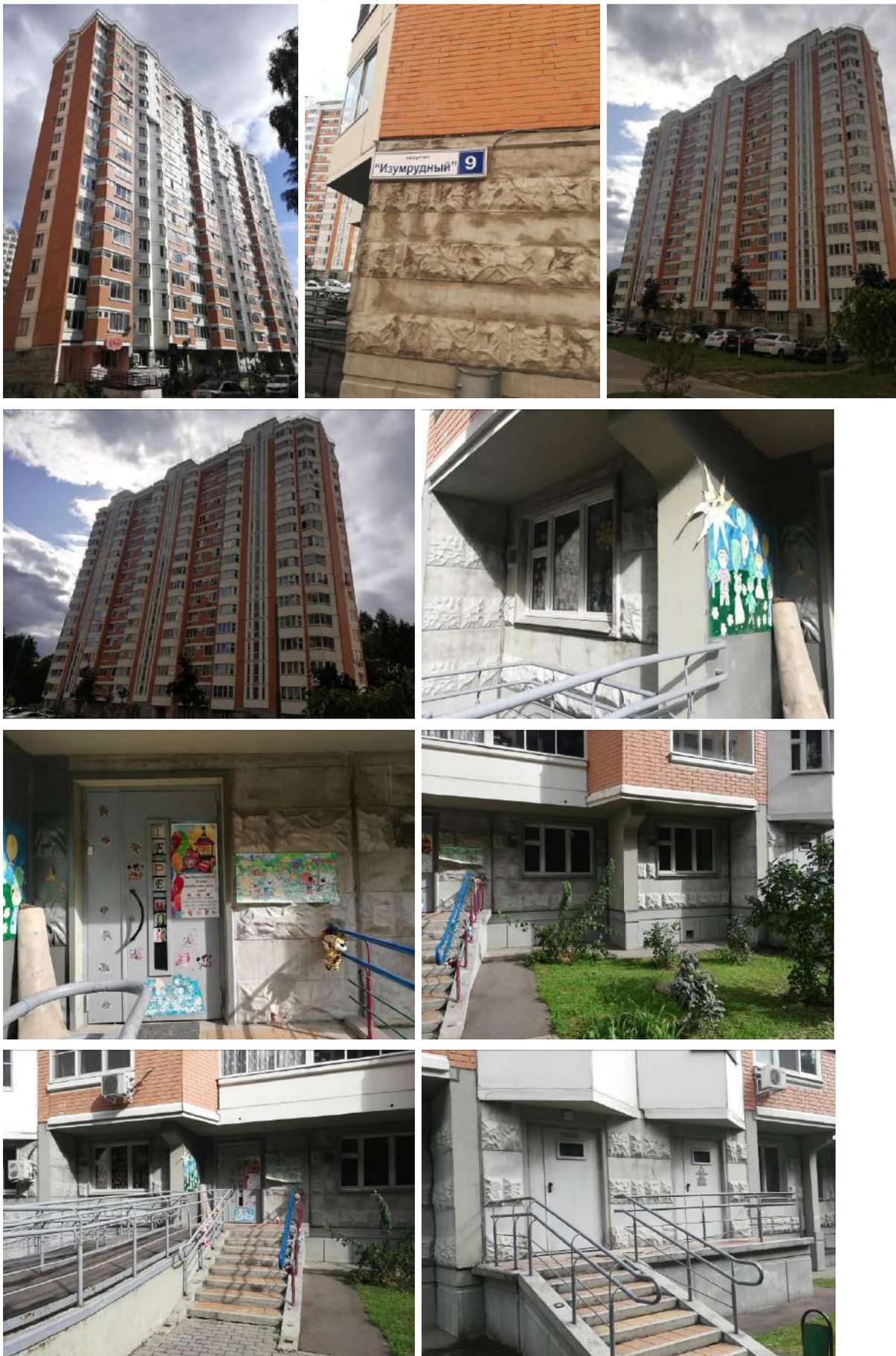
Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены ниже на фото.

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



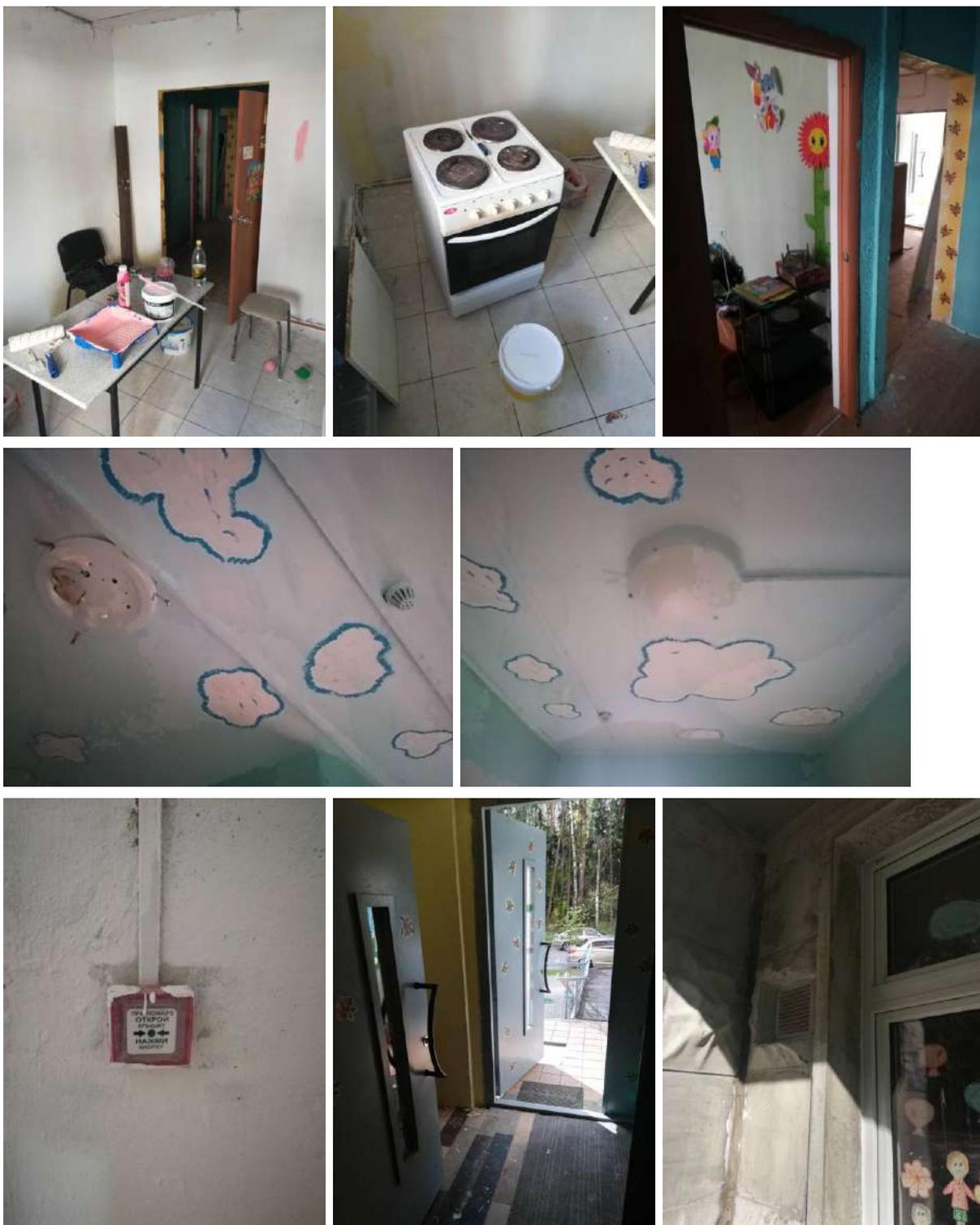


Внутренняя отделка помещения площадью 76,8 кв.м. (кадастровый номер: 50:15:0041101:3922)::









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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к нему (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 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/req1/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/req1/b22_01/Main.htm).
2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2022 г. (данные за декабрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

2. В ноябре **рост промышленного производства** в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

2.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск **электрооборудования**: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство **компьютеров, электроники и оптики** в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди **экспортно ориентированных отраслей** в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в **химическом комплексе** +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). **Металлургическое производство** незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. **Производство кокса и нефтепродуктов** незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение **грузооборота транспорта** (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в **трубопроводном транспорте** (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в **железнодорожном транспорте** (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. **Потребительский спрос** в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота **общественного питания**: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём **платных услуг населению** в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение **оборота розничной торговли** замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. **Индекс потребительских цен** в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. **Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной.** Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в **номинальном выражении** составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в **реальном выражении** – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-6,5	-7,1	-4,1	-6,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,6	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,4	-0,9	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	-2,1	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,4	-6,5	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,3	-4,0	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,1	0,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,5	0,8	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,5	1,0	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,3	-1,2	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-9,4	3,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
лёгкая промышленность в т.ч.	-2,8	0,6	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-6,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,7	-8,6	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	1,3	8,7	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-6,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из неё	-1,4	-4,7	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревособрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,7	-8,2	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из неё	-11,6	-21,4	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	0,9	-0,5	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	1,8	9,6	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	16,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	-1,0	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь.22	ноябрь.22	октябрь.22	IIIкв.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	IIкв.22	июнь.22	май.22	апрель.22	IIкв.22	март.22	февраль.22	январь.22	2021
химический комплекс	-0,6	-6,2	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,7	-5,7	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	14,3	-14,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-1,2	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,9	-3,6	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,2	2,5	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,6	0,9	17,1	3,7
в т.ч.																
металлургия	-0,1	-1,9	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	5,2	15,9	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,0	-6,5	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,0	-9,5	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	8,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электросборочное машиностроение и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,1	1,7	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
автотранспортные средства и легковые автомобили	2,9	-5,3	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
прочие транспортные средства и оборудование	-44,4	-52,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-85,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие производства	-2,0	16,5	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
в т.ч.																
мебель	-3,7	-7,1	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	5,7	12,3	4,4
прочие готовые изделия	-1,0	1,1	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,8	-5,4	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-9,2	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,5	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,2	-10,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПП

Показатели промышленного производства, в % м/м, представлены на рис. 5.

в % к предыдущему периоду	ноябрь.22	октябрь.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	июнь.22	май.22	апрель.22	март.22	февраль.22	январь.22
Промышленное производство	1,6	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	-1,7	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	1,4	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	-1,0	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,9	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	-26,4	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,3	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	2,0	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	-0,7	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.											
пищевые продукты	-1,7	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	4,2	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	2,8	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
текстильная промышленность	-0,1	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,9	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	1,6	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из неё	-1,2	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	-2,1	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-5,6	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	-0,3	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,3	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	1,3	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,3	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-1,3	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-16,7	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс в т.ч.	3,6	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
металлургия	-3,4	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	25,2	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	5,9	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
компьютеры, электроника, оптика	6,0	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	2,5	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,6	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не экл. в другие группировки	-1,3	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-8,3	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,0	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства в т.ч.	7,1	5,2	5,2	1,2	-8,8	11,0	-8,4	-6,4	18,5	16,9	-55,0
мебель	7,3	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	11,2	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,4	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-8,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,2	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,8	-0,6	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % м/м

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

	январ.-ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв.22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв.22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,7	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам			7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																
Кредиты экономике	13,4	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	15,5	12,9
Кредиты организациям	12,7	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты			16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	16,3	20,9	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты			3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)			-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Рис. 6. 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/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства октябрь 2022 года

В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей. В целом рост в промышленности составил +5,3% м/м относительно сентября после +0,5% м/м ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце.

Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счёт роста производства прочих транспортных средств и оборудования (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падения в -14,8% г/г в сентябре.

В октябре сохранилась положительная динамика в металлургическом комплексе – улучшилась

динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее).

Динамика **нефтепереработки** вернулась в положительную область – в месячном выражении рост на +4,4% м/м после падения на -4,2% в сентябре и околонулевой рост в годовом выражении после отрицательной динамики последних двух месяцев.

Химический комплекс показал сдержанный прирост в октябре (+0,5% м/м после -0,8% м/м в сентябре) при увеличении темпов спада к уровню прошлого года (-6,1% г/г после -1,9% г/г).

В **пищевой промышленности** рост сохраняется 5 месяц подряд: +2,9% м/м после +2,8% м/м в сентябре. Положительная динамика и в годовом выражении: +0,2% г/г и +2,2% г/г месяцем ранее.

Благоприятная динамика в октябре отмечалась и в **лёгкой промышленности**. В месячном выражении рост ускорился до +3,9% м/м после +1,8% м/м ранее, а в годовом – динамика показывает наилучшие значения в 2022 году (+1,2% г/г после -2,7% г/г в сентябре и -8,2% г/г на пике в апреле).

В **добывающей промышленности** наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.															
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,8	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные прицепы и полуприцепы	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	-3,3	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.															
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/54dee93aa8eb484d64fb6b433141fc3c/2022_11_23.pdf)

Показатели промышленного производства, в % м/м, представлены на рис. 8.

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.										
пищевые продукты	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-18,3
напитки	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-28,7
табачные изделия	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.										
текстильные изделия	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январь.22
металлургический комплекс	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
в т.ч.										
металлургия	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	5,2	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
в т.ч.										
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,6	4,2	7,5	-8,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % м/м

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/54dee93aa8eb484d64fb6b433141fc3c/2022_11_23.pdf

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

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

Таблица 14.

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

Наименование показателя	ноябрь 2022 г.	В % к		январь - ноябрь 2022 г. в % к январю - ноябрю 2021 г.	Справочно		январь - ноябрь 2021 г. в % к январю - ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 года	октябрю 2022 г.		ноябрю 2021 г. в % к ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 года	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	92,7	107,2	98,4	132,4 ²⁾	102,3 ²⁾	126,2 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1502,7	116,3	74,8	132,3	124,1 ²⁾	92,6 ²⁾	107,5 ²⁾
обрабатывающие производства	369111,4	103,6	112,8	106,6	120,5 ²⁾	103,8 ²⁾	126,2 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	33856,0	111,9	115,7	104,2	101,8 ²⁾	107,6 ²⁾	111,7 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11166,3	93,7	93,9	103,6	149,3 ²⁾	105,5 ²⁾	149,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	67240,8	88,5	105,4	118,3	85,8 ³⁾	120,4 ³⁾	90,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	444,0	122,6	39,4	151,4	19,7	30,4	127,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	256442,4	83,0	99,1	85,5	102,7	95,0	112,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	13344,7	107,3	92,1	99,3	122,2	91,3	126,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	58729,4	97,0	101,4	103,3	111,3	103,5	120,2
Индекс потребительских цен, %	х	114,0	100,8	115,9	110,2	101,3	107,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	18180	62,2	94,5	27,8	21,0	82,9	76,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	69878,1	109,3	102,1	110,4	110,0	101,7	110,1
реальная	х	95,4	101,7	95,1	100,4	104,0	102,9

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) Данные за октябрь 2022 г., октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г., октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г., январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г., октябрь 2021 г. к октябрю 2020 г., октябрь 2021 г. к сентябрю 2021 г., январь-октябрь 2021 г. к январю-октябрю 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-ноябре%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 II полугодия 2022 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/> (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 представляется 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.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Шёлковское (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.Держинский;	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; Иланское (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. Озеречье; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; 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.Электротугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудинское
	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; Иланское (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.Электроргорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белозерский; 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.Верей	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/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного

назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа представлены в табл. 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	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	44 700	9 000	4,97
	за пределами МБК (А-108)	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 000	12 300	5,77
	за пределами МБК (А-108)	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 900	10 700	5,69
	за пределами МБК (А-108)	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	23 900	3 500	6,83
	за пределами МБК (А-108)	16 000	2 600	6,15

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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	43 500	187 300	107 000	46 400	285 700	143 900	43 500	279 400	132 200	27 900	91 000	53 300
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	89 500	37 000	300 000	116 100	37 000	283 900	113 500	16 700	99 800	58 000
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	91 900	38 100	325 000	132 000	32 300	276 000	122 700	21 400	99 700	59 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	92 300	33 300	343 600	175 500	34 700	251 400	148 600	17 900	76 000	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	113 000	42 800	350 000	156 600	45 300	295 200	151 700	17 100	121 100	48 700
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	149 000	55 500	350 000	222 600	50 000	296 400	167 100	19 700	125 000	65 800
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	105 500	42 500	358 400	170 300	46 200	311 600	164 100	35 000	100 000	60 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	124 500	51 300	333 500	151 600	51 300	250 000	146 800	27 500	103 100	55 000
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	76 200	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	21 800	94 900	41 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	67 500	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	16 000	79 800	37 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	8 000	65 000	34 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	56 100	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	10 000	68 700	38 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	65 000	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	13 600	85 000	47 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	65 100	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	19 800	101 000	50 900
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	76 800	45 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	86 400	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	19 100	72 000	51 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	44 500	20 000	153 100	65 000	23 000	120 000	59 400	7 500	60 000	26 300
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	48 100	15 200	144 100	65 600	15 200	130 000	63 400	7 000	64 500	27 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 900	15 200	123 500	58 300	17 100	100 000	51 400	3 300	38 800	16 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	37 800	18 300	149 900	63 000	22 400	121 400	53 200	3 400	48 400	16 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	51 200	17 000	171 800	73 800	21 600	135 600	65 100	5 900	56 100	24 000
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	41 900	18 800	161 700	78 600	24 000	133 000	67 000	8 000	67 100	30 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	39 300	21 400	170 500	82 800	22 900	114 500	58 600	8 000	55 000	25 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	55 500	18 000	185 000	80 900	21 500	125 000	69 300	5 000	70 000	24 900
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	39 600	19 500	150 000	59 600	22 000	107 500	57 400	5 100	50 000	19 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	31 600	11 500	88 900	46 100	16 300	81 600	43 100	3 000	34 300	12 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	43 600	12 700	133 300	63 400	17 700	112 100	59 700	1 500	56 600	14 800
за пределами БМК (А-108)	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	36 700	16 700	146 400	64 400	17 000	146 400	57 200	2 300	65 000	16 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 200	15 000	124 500	55 100	20 000	100 000	39 000	4 000	50 000	18 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 500	15 000	135 000	46 300	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 северо - восточном направлении 89 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 149 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 109 100 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 53 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 86 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 65 500 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 37 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 55 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в юго - западном направлении 29 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 43 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 35 200 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. 9.

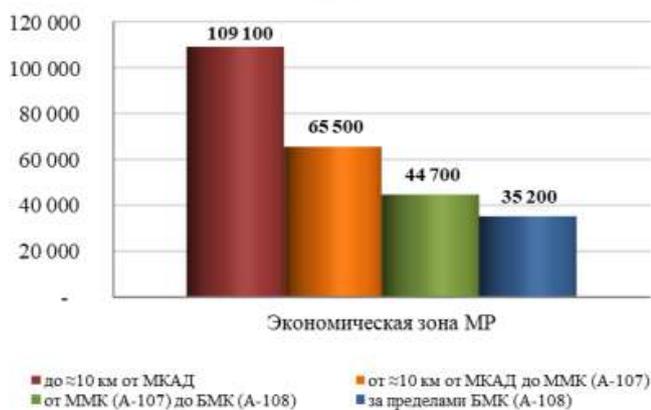


Рис. 9. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	109 100	65 500	44 700	35 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-39,96%	-31,76%	-21,25%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-39,96%	-59,03%	-67,74%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 67,74% 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 116 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 222 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 158 600 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 69 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 133 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 58 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 82 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 000 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 46 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 64 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 800 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. 10.

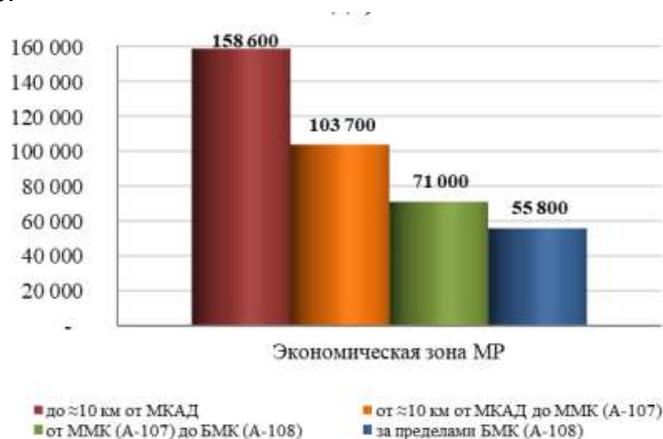


Рис. 10. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	158 600	103 700	71 000	55 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,62%	-31,53%	-21,41%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,62%	-55,23%	-64,82%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 64,82% 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 113 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 167 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 143 300 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 64 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 119 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 93 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 51 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 69 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 36 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 59 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 900 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. 11.

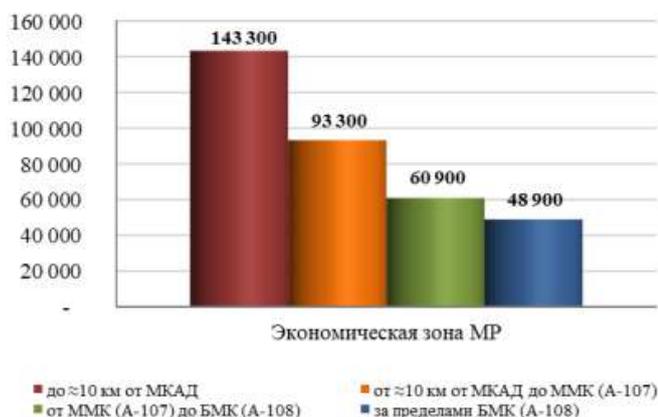


Рис. 11. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	143 300	93 300	60 900	48 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,89%	-34,73%	-19,70%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,89%	-57,50%	-65,88%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 65,88% 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 65 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 200 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 34 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 51 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 16 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 30 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 12 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 19 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 000 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. 12.

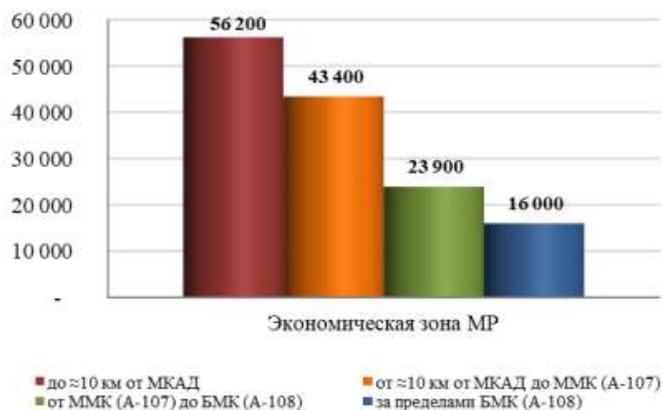


Рис. 12. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	56 200	43 400	23 900	16 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,78%	-44,93%	-33,05%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,78%	-57,47%	-71,53%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 71,53% 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	2-ое пол. 2022	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	84 100	91 300	103 600	109 100
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600	
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300	
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100	56 200	
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	65 500	
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300	
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000	43 400	
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	44 700	
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000	
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900	
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000	23 900	
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	35 200	
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800	
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900	
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500	16 000	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 13 – 16.

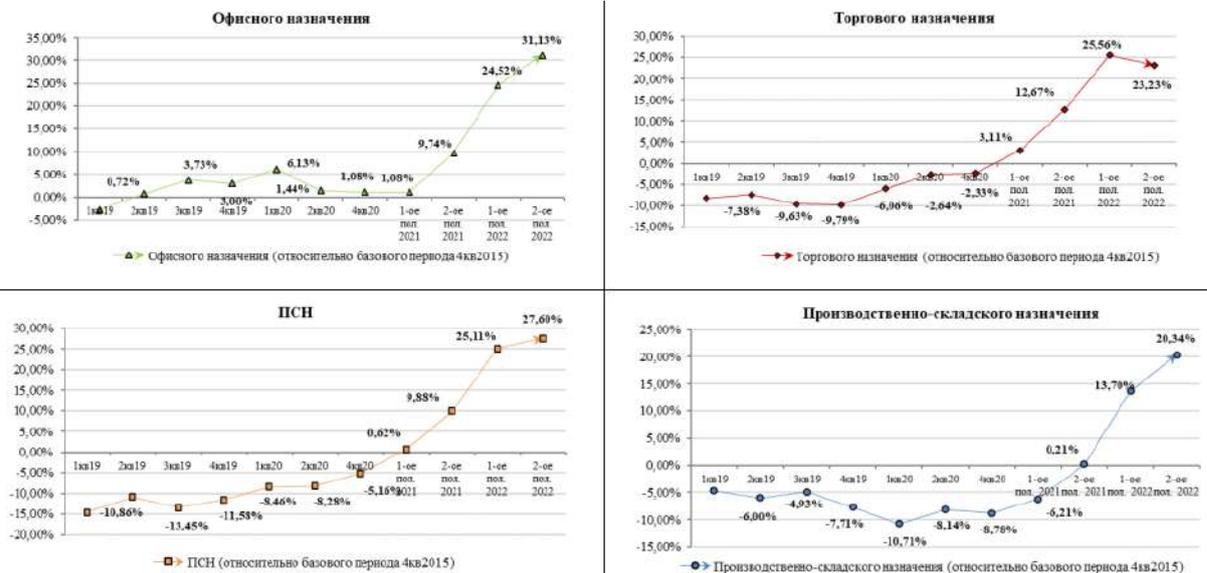


Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

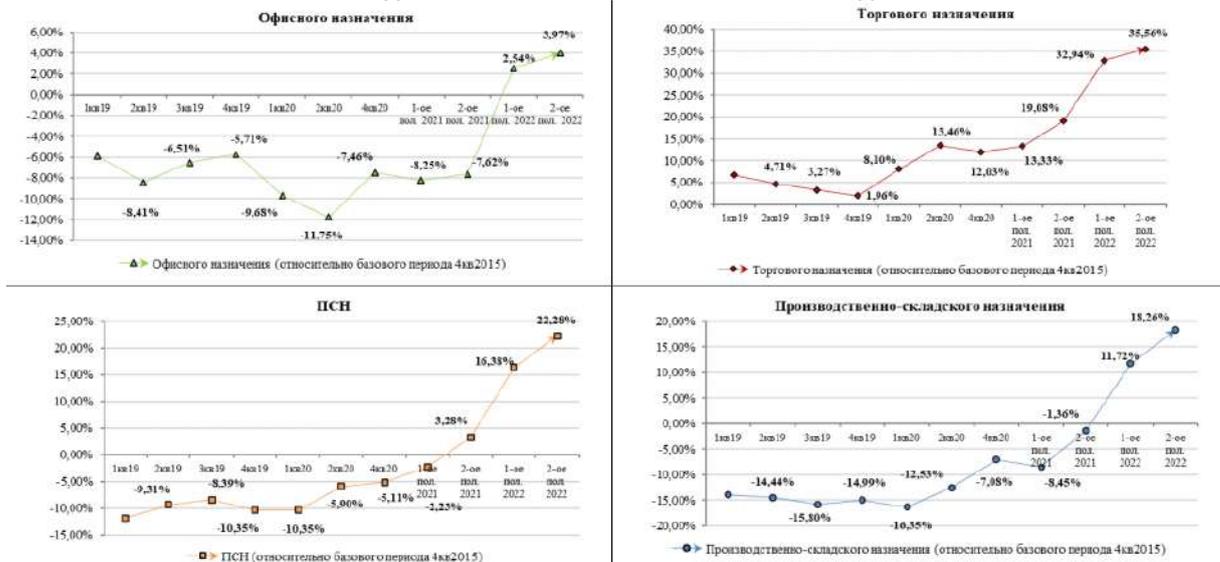


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)»

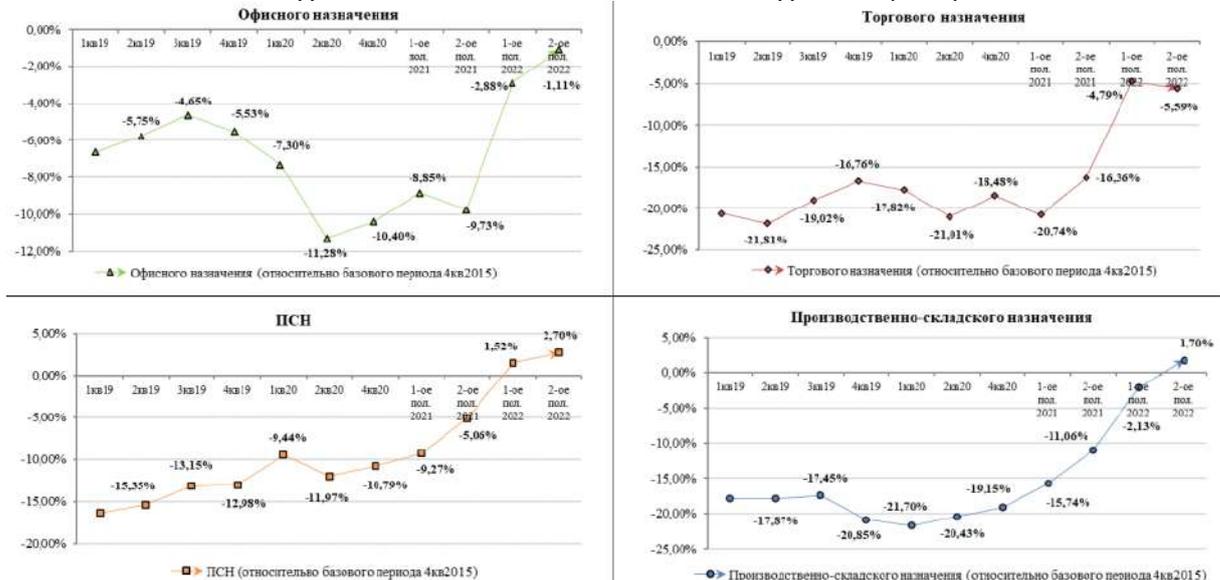


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от МКАД (А-107) до БМК (А-108)»

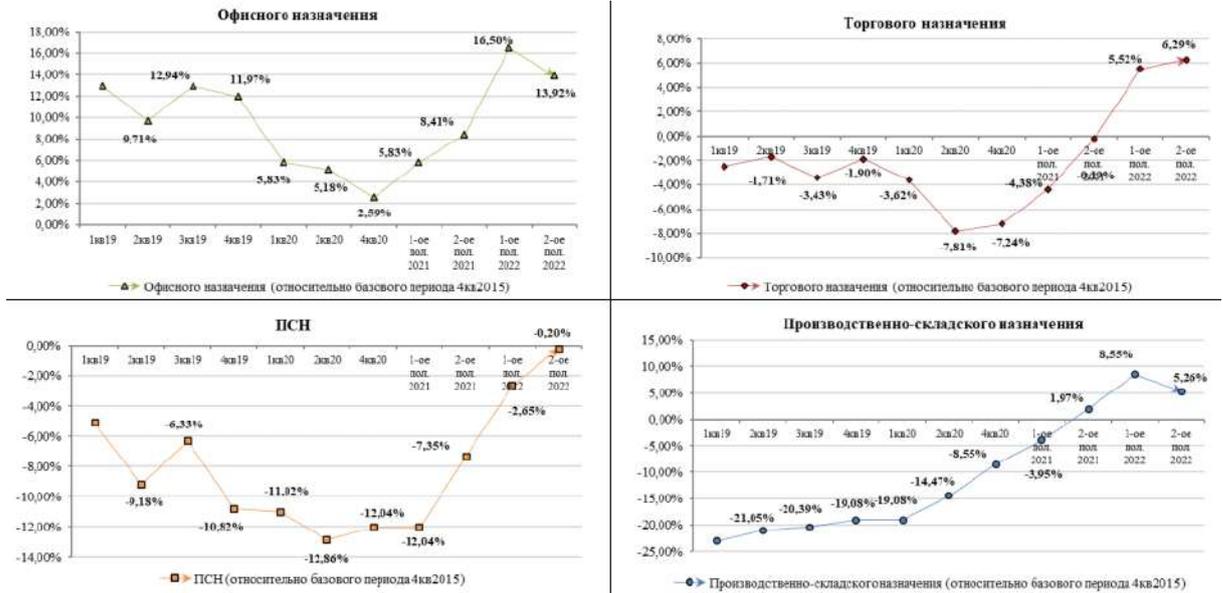


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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	12 200	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	12 900	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300	3 000	12 200	7 600
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	17 300	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	15 800	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	15 800	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 500	7 400
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	10 300	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	9 300	3 800	40 600	13 800	3 900	23 900	11 600	1 300	8 000	4 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 000	9 700	6 800
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	10 800	4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	12 200	5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 800	7 100
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	9 300	4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 900	3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400	1 200	7 800	3 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	1 100	6 700	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	9 100	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600	1 000	7 900	3 000
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	1 100	7 200	3 400
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 400	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	9 800	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	6 600	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700	700	4 000	1 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	7 700	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	7 700	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	600	6 000	2 900	
Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	7 100	3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700	
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700	
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 10 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 17 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 500 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 3 000 руб./кв.м./год с НДС.

км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 8 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 7 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 10 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 000 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго – восточном и южном направлении 7 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 100 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. 17.



Рис. 17. 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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 500	10 200	9 000	7 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,44%	-11,76%	-21,11%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,44%	-33,33%	-47,41%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 47,41% 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 17 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 26 200 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 13 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 17 900 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 10 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 700 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 9 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 10 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 200 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. 18.

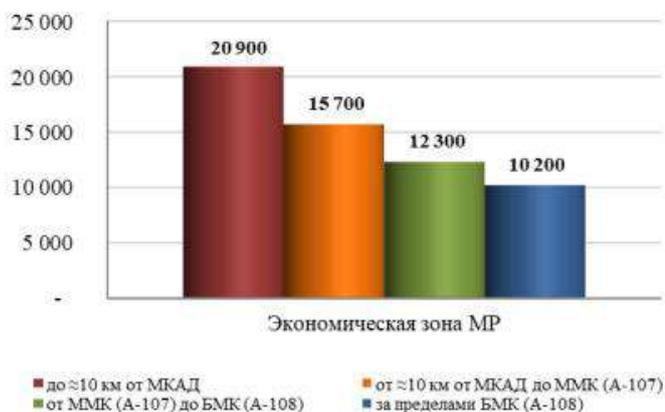


Рис. 18. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	20 900	15 700	12 300	10 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,88%	-21,66%	-17,07%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,88%	-41,15%	-51,20%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 51,2% 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 северном направлении 14 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 21 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 17 600 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 11 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в северо - восточном направлении 9 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 11 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 7 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 9 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 500 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. 19.

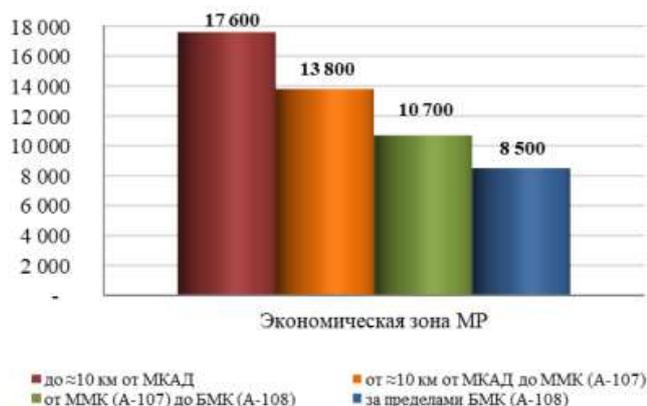


Рис. 19. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	17 600	13 800	10 700	8 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-21,59%	-22,46%	-20,56%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-21,59%	-39,20%	-51,70%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 51,70% 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 6 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 8 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 600 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 4 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 7 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 2 400 руб./кв.м./год с НДС.

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

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по

экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 2 900 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. 20.

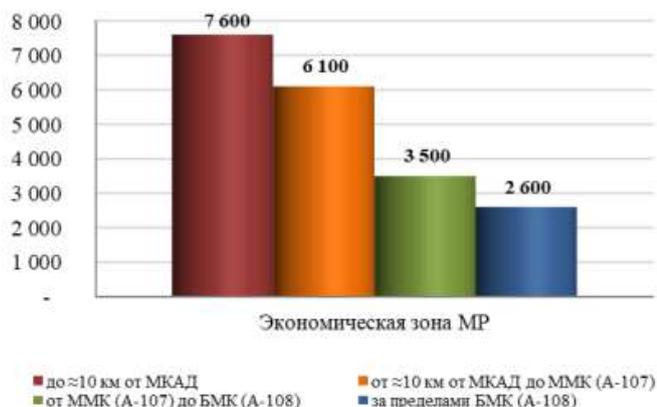


Рис. 20. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	7 600	6 100	3 500	2 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,74%	-42,62%	-25,71%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,74%	-53,95%	-65,79%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfa-group.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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 65,79% 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	Период с 2015 по 2018											
			3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18
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	10 600	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	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 900
		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	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	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 700
		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
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	7 300	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	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 700
		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	2 600
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	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
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Период с 2019 по 2022											
			1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-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	13 500	
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900	
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600	
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000	6 700	7 600	
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	10 200	
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200	15 700	
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800	
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500	6 100	
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	9 000	
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300	12 300	
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700	
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	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	7 100	
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200	
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500	
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3db3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 21 - 24.

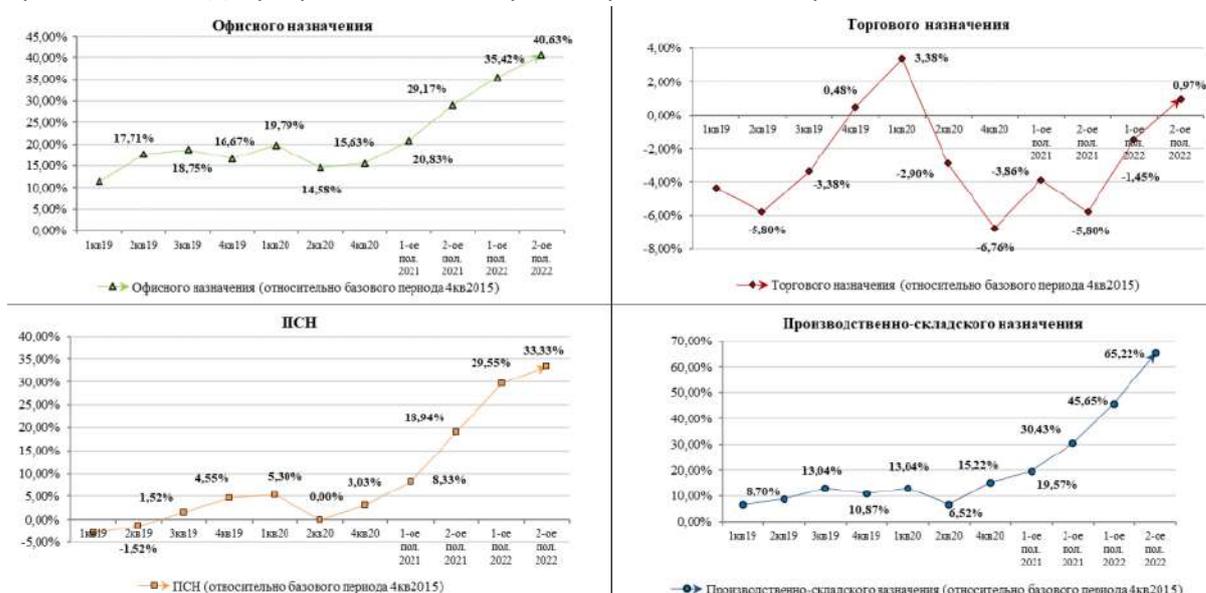


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД»

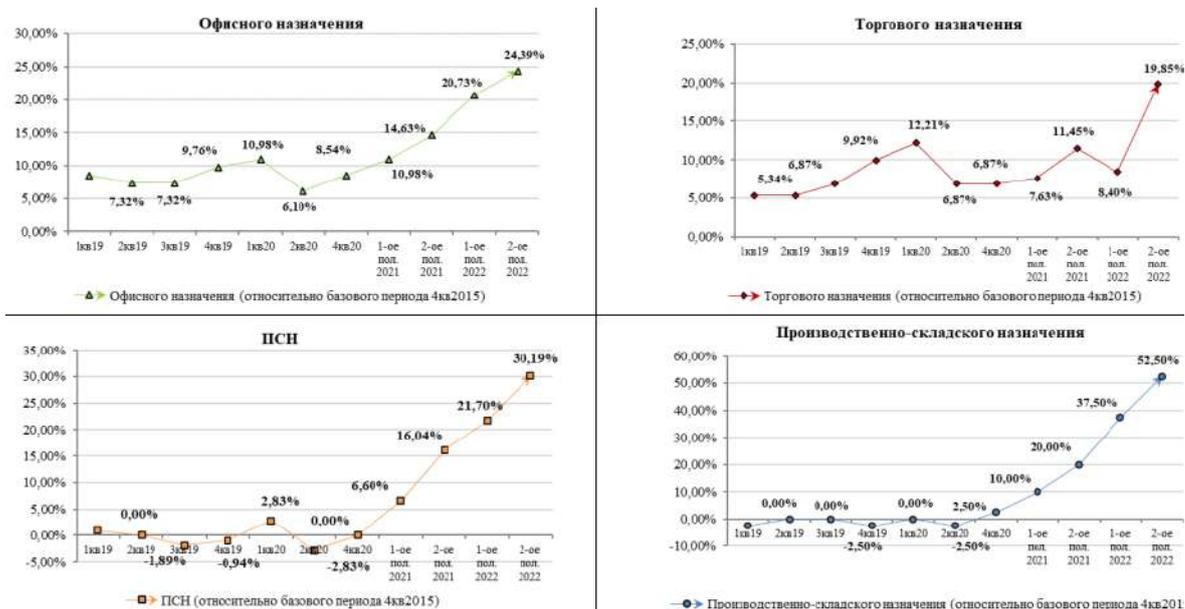


Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

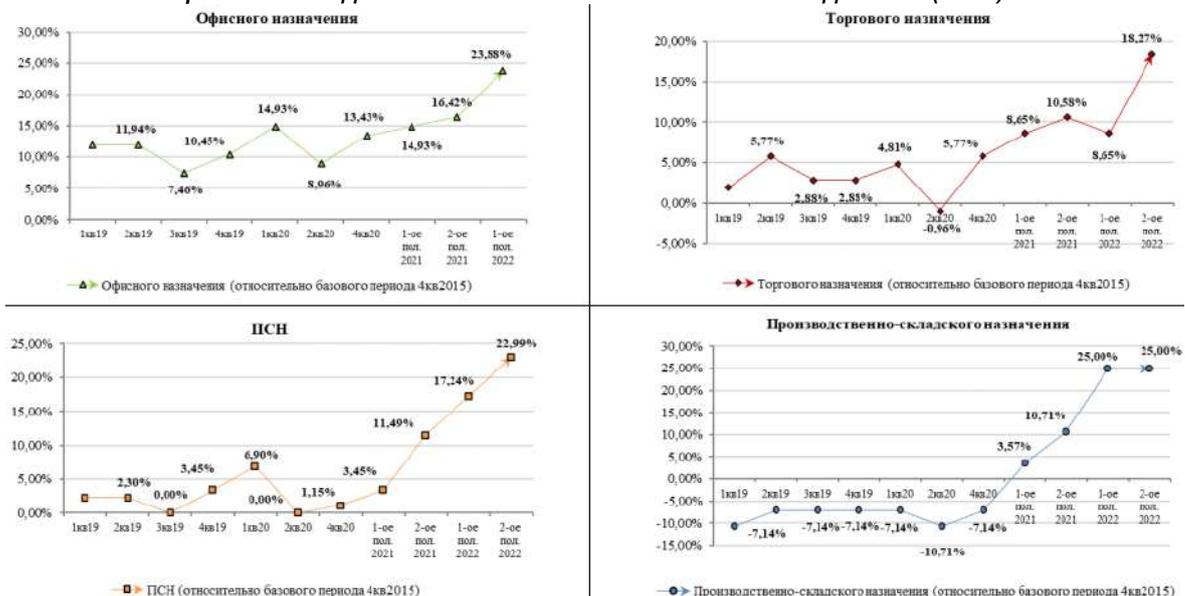


Рис. 23. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

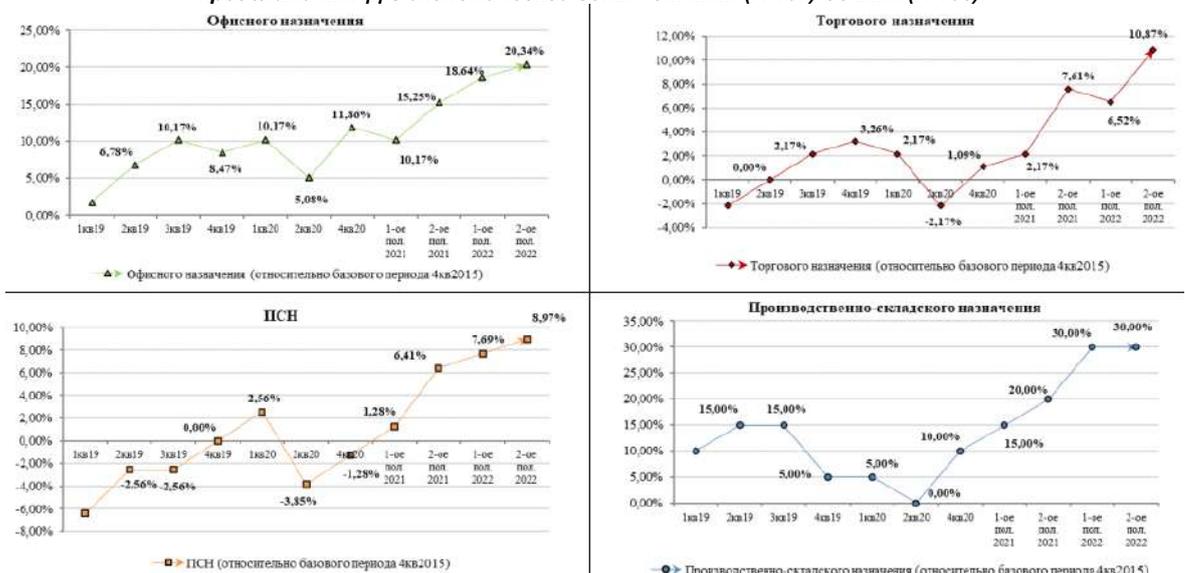


Рис. 24. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab32d03a8db4df4cc14b34.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	49 600	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	6 000	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	7 300	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 МБК (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами МБК (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 МБК (А-108)	60 800	11 700	5,20	66 500	11 300	5,35	66 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами МБК (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 МБК (А-108)	52 400	9 000	5,82	56 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами МБК (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 МБК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами МБК (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 МБК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами МБК (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 МБК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами МБК (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 МБК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	

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	113 600	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			2-ое пол. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36	103 600	13 000	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	16 000	2 600	6,15

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

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

- по итогам II 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 II 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 № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 25.

Помещения (здания)										
1	Производственные									
	Иркутск	4...6	3...6	4...5	3...6	4...7	5...8	5...8	6...8	
	Киров	5...7	3,5...6	5...7	4...7	5...8	5...8	6...9		
	Москва	4,5...7	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)	6...8	5,2...7	6...8	5...9	6...10	8...11	7...10	6...9	8...10
	Санкт-Петербург	5...9	4,3...6	6...9	5...8	5...8	7...9	6...8	5...9	5...8
2	Торговые									
	Иркутск	5...7	4,5...7	4...7	4...6	3...6	4...6	4...5	3...5	4...6
	Киров	5...8	4,3...6	4...7	4...6	4...6	4...7	3...6	4...5	4...5
	Москва	4...6	4,4...6	4...7	4...7	3...6	4...7	3...6	3...7	4...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...8	5,5...6	5...9	5...8	4...8	5...9	5...8	4...7	5...8
	Санкт-Петербург	5...9	4,3...6	6...9	5...8	5...8	7...9	6...8	5...9	5...8
3	Офисные									
	Москва	4...7	3...5	4...7	4...5	3...8	4...8	4...7	4...6	4...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...8	5,5...7	6...8	5...9	6...8	6...9	7...9	7...11	8...10
	Иркутск	6...8	4,5...7	5...7	4...8	4...6	-	-	-	3...5
	Санкт-Петербург	5...8	4,4...7	5...8	4...9	4...8	5...7	4...8	4...7	5...8
	Санкт-Петербург	5...8	4,4...7	5...8	4...9	4...8	5...7	4...8	4...7	5...8
4	Гостиницы									
	Москва	9...11	8...9	8...10	7...9	8...11	8...10	7...9	7...8	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	10...12	7...9	8...11	6...9	8...10	9...11	8...10	-	9...11

Рис. 25. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому объекту, составляет от 6 до 8 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

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 страны в целом и рынка каждого региона.

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 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 экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада

¹ <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима 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, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российский внешний торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали 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 претендовавшим 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 мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, 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 ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире 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 в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

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 какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. 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 многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

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 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

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости. Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, 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 строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и 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 долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего 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 спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансирован 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, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом 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 быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и 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 к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран 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. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая 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://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

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

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 независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 31.

Таблица 31.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 32.

Исходные условия локализации объектов анализа

	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилые помещения
	Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2 – г. Балашиха
Характеристики местоположения	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 расчетах 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, микрорайон 1 Мая, д. 24
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 5
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31
Объект 6	Московская область, г. Балашиха, ул. Зелёная, д. 32к3
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10
Объект 8	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 10
Объект 9	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 мая, д. 36
Объект 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А
Объект 11	Московская область, г. Балашиха, мкрн. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4к2

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	T3 № 2	520,962	61,411	T3 № 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	126,80	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	132,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	50,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	58,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	105,50	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	130,00	хорошее состояние	без отделки
Объект 7	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 8	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,70	хорошее состояние	без отделки (выполнена чистовая отделка)
Объект 9	объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	91,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 10	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	71,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 11	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	11 880 000	93 691	предложение
Объект 2	12 000 000	90 909	предложение
Объект 3	6 600 000	132 000	предложение
Объект 4	6 350 000	109 483	предложение

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 5	12 000 000	113 744	предложение
Объект 6	6 500 000	50 000	предложение
Объект 7	7 799 999	104 000	предложение
Объект 8	7 300 000	96 433	предложение
Объект 9	6 700 000	73 626	предложение
Объект 10	8 875 000	125 000	предложение
Объект 11	10 540 800	144 000	предложение
	мин	50 000	
	макс	144 000	
	среднее	102 990	
	медиана	104 000	
	стандартное отклонение	26 669	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	25,89%	

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

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 50 000 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 – неоднородной².

Рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

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

² Коэффициент вариации (Variation coefficient) - <https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html>.

над предложениями;

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 41).

Таблица 41.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 42.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9	указан в табл. 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	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
- тип объекта	встроенное помещение	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
- этаж расположения объекта	1	1, цоколь	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых возможно	1. <i>Исследование влияния фактора возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору необходима.</i>
- общая площадь, кв. м	76,8	от 50,0 до 132,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. <i>Исследование влияния фактора возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору необходима.</i>
- 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. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
- состояние отделки	требуется косметического ремонта	указан в табл. 36	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. <i>Исследование влияния фактора возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору необходима.</i>
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>

Источник: 1. Анализ оценщика.

Данные представленные в табл. 42 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- 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 11 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве

характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 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. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)».

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. Высококласные 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	10.3%	9.5% - 10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7% - 12.3%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные 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.)

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.6%	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%	12.4% - 13.6%
4. Стрит-ритейл	12.3%	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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.6%	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	12.6%	11.6% - 13.4%
4. Стрит-ритейл	12.3%	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 оценки 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 интервалов³³

Таблица 453. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные 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. Высококласные 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	0.06 - 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 оценки 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 оценки 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

Источник: 1. «Справочник оценки 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.

Справочник оценки 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 оценки 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	0.08	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 оценки 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	0.03 - 0.14
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

Таблица 45.

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

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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. Высококласные 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. Высококласные 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%	10,9%

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов²⁴

Таблица 481. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Высококласные 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. Высококласные 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 оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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	0,04	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 оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	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	12,6%	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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,3%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,2%	13,6%
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 оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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 оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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 оценки недвижимости: 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Справочник оценки 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 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	0.05 - 0.17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.07 - 0.16

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 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 Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторговывание 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 ноябре 2022 г.	5-7% (6%)	6-10% (8%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	8-9% (8,5%)	10-12% (11%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2022 г.	3-5% (4%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	5-7% (6%)	8-12% (10%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

СРД-31, ноябрь 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторговывание 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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-3 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	2-3 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-3 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ максимальные 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 № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 47.

Таблица 47.
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.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.61	0.54 - 0.67
2	Санкт-Петербург	0.65	0.41 - 0.89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.61	0.52 - 0.69
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.57	0.47 - 0.67
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.64	0.55 - 0.73

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. 48.

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 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	0.46	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

Таблица 48.

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

Справочник оценки 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 дороговому 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 оценки 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 городов⁸

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.88	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 дороговому 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	0.86
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 оценки 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 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 оценки 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 дороговому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.73	0.64	0.83
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	0.68	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 дороговому 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

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 дороговому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.71	0.61	0.81
2	Санкт-Петербург	0.73	0.65	0.81
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 дороговому 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

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. 49.

Таблица 49.
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 ставке объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0.84	0.77	0.91
Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставке 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 объект оценки	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
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 объект оценки	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
Класс А	1.00	1.28	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 объект оценки	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
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 объект оценки	аналог		
	Класс А	Класс В	Класс С
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	1.18
	Класс В	0.87	1.00	1.03
	Класс С	0.84	0.97	1.00

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

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.16	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. 50.

Таблица 50.

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 городов¹⁵

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. 51.

Таблица 51.

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	0.96
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 оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные 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	1.36	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

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

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

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-Петербурга)

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 оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные 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	1.14	1.23
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

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

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

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складные 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

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 оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складские 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 оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складские 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 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 оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складские 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

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складские 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

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

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
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

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

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении корректирующих коэффициентов цен/арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены в табл. 52.

Таблица 52. 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 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 продаж

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	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 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продаж

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	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 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продаж

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	
до 125	1,00	1,14	1,20	1,55	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	

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
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

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

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	
до 125	1,00	1,10	1,12	1,38	1,84	
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	

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 продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.07	1.34	1.86	1.95	2.00
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.24	1.56	1.82	1.85
	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

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 продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.07	1.19	1.30	1.65	1.74
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.11	1.21	1.64	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 продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.49	1.50	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 продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.49	1.50	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

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. 53.

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

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	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	1.63
	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

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

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.26	1.48	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

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.26	1.37	1.55	1.81	1.95
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.09	1.23	1.44	1.55
	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

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.26	1.37	1.55	1.81	1.95
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.09	1.23	1.44	1.55
	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 53.

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 июль 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 июль 2020 г.

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

Таблица 113

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

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

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

Таблица 114

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

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

Состояние отделки объекта недвижимости

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

Существуют различные виды ремонта офисно – торговой недвижимости.

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

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

- косметический;
- эконом;
- стандарт;

- премиум.

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

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. 55.

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.)

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

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. 56.

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 городов¹³

№	Категория городов	Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,78 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,78 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75 - 0,85
8	Курортные регионы	-	-
9	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

№	Категория городов	Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	
		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 уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 6 до 8 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.

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 независимым 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 объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки.

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

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Планировочные решения предполагают использование оцениваемого объекта как встроенного помещения свободного назначения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемое помещение представляет собой встроенное помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать его использование в качестве встроенного помещения нежилого (свободного) назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом

специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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 объектов 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 объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объектов 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 объектов 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 оцениваемых объектов 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 объектов 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 объектов 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 объектов затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объектов 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 объектов недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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 оцениваемыми объектами 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 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 объектов 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 оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других

расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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 объектов 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. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого объекта 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. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 57.

Таблица 57.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного)

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	подхода используются 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 объекта оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить, не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

6.2.1 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

В настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости объектов недвижимости сравнительным (рыночным) подходом.

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 единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
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 (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор 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.

Выбор объектов-аналогов.

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

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объекту оценки, расположенные на 1-ых этажах многоквартирных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта оценки («50 – 125 кв. м»). Соответственно близкие к данному диапазону площади это граничащие диапазоны площади, т.е. соседние диапазоны площади;
- также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 5 объектов-аналогов.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 11	73,2	10 540 800	144 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	58,0	6 350 000	109 483
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	105,5	12 000 000	113 744
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	75,0	7 799 999	104 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	75,7	7 300 000	96 433

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002

- 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.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 59.

Таблица 59.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 4к2	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роцца, ул. Дмитриева, д. 10	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.	61,411	61,411	61,411	61,411	61,411	61,411	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	76,8	73,2	58	105,5	75	75,7	Различия в площади, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась					
- состояние отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки (выполнена чистовая отделка)	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки			
Экономические характеристики	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 59 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади);
- поправку на физические характеристики (в части состояния отделки).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (использование источника обусловлено наиболее свежими данными по величине поправок на торг).

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7% (6%)	6-10% (8%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	8-9% (8,5%)	10-12% (11%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2022 г.	3-5% (4%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	5-7% (6%)	8-12% (10%)	9-12% (10,5%)

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-31, ноябрь 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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
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 № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего отчета использовались средние значения поправок для объектов офисного и торгового назначения в Московской области, т.к. объект оценки представляет собой помещение свободного назначения и может быть использован в качестве объекта как торгового, так и офисного назначения.

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 10,75% $((10,5+11)/2=10,75)$.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи)

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты) представлены в табл. 61.

Таблица 61.

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

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 продаж

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
		от 0 до 50	1,00	1,07	1,34	1,98	1,95
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.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 61).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 62.

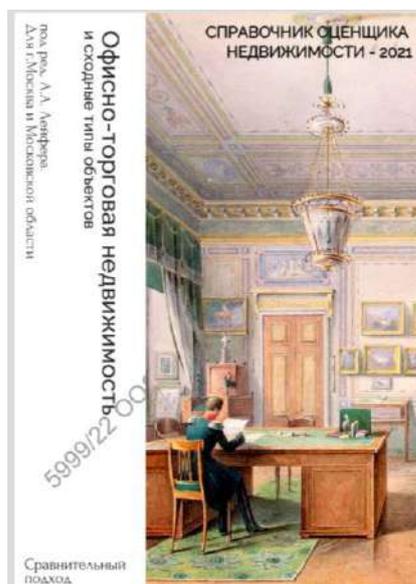
Таблица 62.

Значения поправки на площадь объекта

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	76,8	73,2	58,0	105,5	75,0	75,7
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1	1	1,2	1	1
Значение коэффициента для торговой недвижимости		1	1	1	1	1
Среднее значение коэффициента		1	1	1,1	1	1
Поправка на площадь объекта, %		0,0	10,0	0,0	0,0	0,0

Источник: 1. Анализ оценщика.

В рамках настоящего отчета, использовались данные вышеуказанного Справочника для г. Москвы, т.к. в данной серии имеется аналогичный справочник.



составленный для г. Москвы и Московской области с идентичными поправками (коэффициентами):

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

Таблица 145. Средние значения диапазонов (метров общей площади объекта недвижимости), и средняя удельная цена продажи (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам и указанием количества данных, попавших в каждый кластер, г. Москва

Общей площади объекта недвижимости, кв. м.	Поправочный коэффициент
от 0 до 100	1.00
от 100 до 200	0.83
от 200 до 400	0.76
от 400 до 1000	0.62
от 1000 до 3000	0.49

Таблица 146. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

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

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Кроме того, объект оценки находится в ближайшем Подмоскowie и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>) г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов относятся к одной экономической зоне Московского региона – «Восток до 12 км от МКАД».

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

В общем случае состояние отделки оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости.

Ввиду того, что оцениваемый объект и выбранные для расчета объекты-аналоги имеют различное состояние внутренней отделки, а именно:

- оцениваемый объект – требует косметического ремонта;
- объект-аналог № 5 – выполнена чистовая отделка;
- объекты-аналоги № 1, 2, 3 и 4 – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, оцениваемый объект и объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом техническом состоянии.

В рамках настоящего отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки

для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 63.

Таблица 63.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Объект оценки	Объект-аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Подтверждение информации

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»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

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

При проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100,$$

где:

K - коэффициент, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой (коэффициент, учитывающий различия в отделке).

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на состояние отделки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	требует косметического ремонта	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	выполнена чистовая отделка
Коэффициент		0,9	0,9	0,9	0,9	1,065 (среднее значение между отделкой «требует капитального ремонта» и «требует косметического ремонта») $(1,13+1)/2=1,065$
Поправка на состояние отделки, %		-10	-10	-10	-10	6,5

Примечание: для объекта-аналога № 5 значение коэффициента, учитывающего внутреннюю отделку объекта, определялось как среднее значение между отделкой «требует капитального ремонта» и «требует косметического ремонта», т.к. в табл. 63 отсутствует понятие «выполнена чистовая отделка».

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	73,20	58,00	105,50	75,00	75,70
Цена, руб.	10 540 800	6 350 000	12 000 000	7 799 999	7 300 000
Удельная цена, руб./кв.м.	144 000	109 483	113 744	104 000	96 433
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	128 520	97 714	101 517	92 820	86 066
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	128 520	97 714	111 669	92 820	86 066
Поправка на состояние отделки, %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	6,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	115 668	87 943	100 502	83 538	91 660
минимальное значение	83 538				
максимальное значение	115 668				
среднее значение между минимальным и максимальным	99 603				
стандартное отклонение	12 709				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	13,26%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	16%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет около 13%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 16%. что по данным

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объекта оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	144 000	109 483	113 744	104 000	96 433
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	115 668	87 943	100 502	83 538	91 660
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	28 332	21 540	13 242	20 462	4 773
Суммарное отклонение, руб./кв. м	88 349				
Веса	17,0%	18,9%	21,3%	19,2%	23,6%
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	19 644	16 626	21 360	16 048	21 677
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	95 400				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов

Кадастровый номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
50:15:0041101:3922	76,8	95 400	7 330 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. 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 6.1. настоящего отчета.

6.4. 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 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объекта недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению, представленному в табл. 68.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости объекта оценки без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС

Кадастровый номер объекта	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, без учета НДС и с учетом округлений, руб.,
50:15:0041101:3922	7 330 000	1,20	6 108 000

Источник. 1. Расчеты оценщика.

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

6 108 000
(Шесть миллионов сто восемь тысяч)
рублей

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 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://cre.mirkvartir.ru/283785674/>

ПСН (помещение свободного назначения), 126 м², 1/24 этаж 11 880 000 ₽ 94 266 руб./м²

размещено 11.04.22 в 21:03, обновлено 11.11.22 в 21:00

СБЕРБАНК
Ипотечные программы
Ипотека по двум документам от 5,3%
Самая низкая ипотека от 5,3%
Ипотека с господдержкой от 7,3%
Ипотека на вторичное жилье от 10,9%
Ипотека на новостройку от 10,9%

Реалти
Агентство недвижимости
119 объектов

+7 499 286-71-21

Средняя стоимость от: **Стартап** **12 700 000 ₽**
Открыто: 27 Октября 2024 в 20:21 | Скрыто: 21 Сентября 2022 в 9:18

Haier
Восстановленная техника с гарантией!

ПСН (помещение свободного назначения), 126 м², 1/24 этаж 11 880 000 ₽ 94 266 руб./м²

размещено 11.04.22 в 21:03, обновлено 15.11.22 в 21:00

126 м² 1 из 24 этаж 11 880 000 ₽ стоимость

Московская область, Балашиха, мкр. 1 Мая, 4

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Продается помещение свободного назначения 126,6 кв.м. Расположено на 1 этаже 24-х этажного дома ЖК комфорт класса "1 мая". Первая линия от дороги, хороший трафик, помещение с ремонтом и коммуникациями. Подходит для любого вида бизнеса (мед.центр, аптека, магазин, салон и т.д.). 1 собственник более 5 лет, свободная продажа, полный пакет документов, быстрый выход на сделку!

Связаться с продавцом

Реалти
Агентство недвижимости
119 объектов **+7 499 286-71-21**

Haier
Восстановленная техника с гарантией!
в новом дисконт-центре

от 8 995 ₽

Продажа псн (помещение свободного назначения) 126 м², 1/24 этаж на микрорайоне 1 Мая, 4 в Балашихе, Жилой микрорайон "1 Мая" (г. Балашиха) • МИР КВАРТИР, объявление 283785874

ПСН (помещение свободного назначения), 126 м², 1/24 этаж

11 880 000 руб. за 286 руб./м²

размещено 11.04.22 в 21:03, обновлено 18.11.22 в 21:03



Информация о псн (помещение свободного назначения)

д/п

Площадь	126 м ²	Дорожность	свободный
Этаж	1 из 24		
Инфраструктура	магазин		

Связаться с продавцом

Редли
Агентство недвижимости
118 объявлений

+7 499 286-71-21

Источник объявления: Сравни.ру

Haier

Восстановленная техника с гарантией!

в новом дисконт-центре



от 8 995 руб.

2. <https://cre.mirkvartir.ru/296722731/>

ПСН (помещение свободного назначения), 132 м², 1/17 этаж 12 000 000 ₽ 90 910 руб./м²

размещено 13.11.22 в 20:33 обновлено 19.12.22 в 10:25

СБЕРБАНК
Ипотечные программы
Ипотека по двум документам от 5,3%
Самая низкая ипотека от 5,3%
Ипотека с господдержкой от 7,3%
Ипотека на вторичное жилье от 10,9%
Ипотека на новостройку от 10,9%

Подать заявку
Михаил
Человек года
8000 объектов

+7 499 286-71-21

Средняя стоимость от: **12 500 000 ₽**
От: 13 Ноябрь 2022 в 23:00 Обновлено: 27 Ноябрь 2022 в 00:00

Haier
Восстановленная техника

ПСН (помещение свободного назначения), 132 м², 1/17 этаж 12 000 000 ₽ 90 910 руб./м²

размещено 13.11.22 в 20:33 обновлено 19.12.22 в 10:25

132 м² 1 из 17 2010 г.
общая площадь этаж год постройки

Московская область, Балашиха, мкр. Янтарный, Кольцевая ул., 5

Нежилое помещение 132 м с тремя отдельными входами на первом этаже жилого дома (один выход на проезжую часть и два во двор). Дом находится в первой линии от дороги, в многоквартирном районе с хорошей проходимостью. Электроэнергия от МосэнергоСбыта.

Связаться с продавцом

Михаил
Человек года
8000 объектов

+7 499 286-71-21

Haier
Восстановленная техника с гарантией
в новом дисконт-центре по доступным ценам

от 8 995 ₽

Продажа пси (помещение свободного назначения) 132 м², 1/17 этаж на Кошачьей улице, 5 в микрорайоне Янтарный, Мкр. Янтарный (г. Балашиха) - МИР КВАРТИР, объявление 296722731

ПСН (помещение свободного назначения), 132 м², 1/17 этаж **12 000 000** ₽ 30 910 ₽/м²

размещено 13.11.22 в 20:33 обновлено 19.12.22 в 10:25 1

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)



Информация о пси (помещение свободного назначения)

Площадь	132 м²	Безопасность	свободной
Этаж	1 из 17		
Здание	2010 г.		

Связаться с продавцом

Михаил
Последнее обновление: 19.12.22

[+7 499 286-71-21](tel:+74952867121)

Haier

Восстановленная техника с гарантией!

в новом дисконт-центре по доступным ценам

от 8 995 ₽

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_132_m_2637359847

Avito 50. Все категории Поиск по объявлениям Балашиха Найти

Балашиха Продажа Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 132 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

12 000 000 ₽ 90 909 ₽ за м² или предложите свою цену

8 958 483-71-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Маслен: Частное лицо На Avito с августа 2016 Завершено 25 объявлений Экологичный вклад - 8 кг CO₂

3 объявления пользовались Подписаться на продавца

Сообщения

Свободного назначения, 132 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Avito

О помещении

Вид: с улицы Этаж: 1

Отдельный вход: есть Отделка: офисная

Общая площадь: 132 м² Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Балашиха, микрорайон Янтарный, Копыцева ул., 5 [Скрыть карту](#)

12 000 000 ₽ 90 909 ₽ за м² или предложите свою цену

8 958 483-71-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Маслен: Частное лицо На Avito с августа 2016 Завершено 25 объявлений Экологичный вклад - 8 кг CO₂

3 объявления пользовались Подписаться на продавца

Сообщения

Описание

Нижнее помещение 132 м² с тремя отдельными входами на первом этаже жилого дома (один выход на проезжую часть и два во двор). Дом находится в первой линии от дороги, в многоквартирном районе с хорошей проходимостью. Электроподъем от МосэнергоСбыта, отопление, водоснабжение, вывоз мусора. Два санузла. Крыльцо у всех входов с пандусом.

www.avito.ru

Свободного назначения, 132 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Московская область, Балашиха, микрорайон Янтарный, Копыцевал ул., 5

Скрыть карту

12 000 000 Р

90 509 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 483-71-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще варианты? Торги известны? Когда можно посмотреть?

Михаил
Частное лицо
На Авито с августа 2016
Завершено 25 объявлений
[Экспертный вклад - 8 из 100](#)

3 объявления пользователю

Подписаться на продавца

Описание

Новилое помещение 132 м² с тремя отдельными входами на первом этаже жилого дома (один выход на проезжую часть и два во двор)
Дом находится в первой линии от дороги, в микрорайонном районе с хорошей проходимостью. Электроснабжение от МосЭнергоСбыта, отопление, водоснабжение, вывод мусора. Два санузла.
Крыльцо у всех входов с пандусом.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: жилой дом

№ 263702847 - здание в 09:10 - 251 просмотр (14 заявок)

Сообщения

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/280047495/

Купить помещение свободного назначения 132м² ул. Кольцевая, 5, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный - база ЦИАН, объявление 280047495

Аренда Покупка Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения > Балашиха > Янтарный мкр. > Школьная улица > Янтарный > улица Кольцевая

08 дек. 11:45 • 133 просмотра, 0 за год

Свободное назначение, 132 м²

в ЖК «Штильовое Янтарный», 5, сдн в 4 кв. 2016
 Московская область, Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, 5 - на карте
 Школьное шоссе, 3 км от МКАД

3 фото

132 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

12 000 000 Р +
 90 910 Р за м²

+7 909 997-65-54
 +7 985 506-61-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан телефонный номер

Показать фото, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после визита

Написать

ID 29998170

TALLER - офисы класса «А»
 М/Площадь: Парковая по ДДП
 Собственный офис с первичными видами от 1 992 000 Р
 +7 495 845 01 05

Решаемые и готовые ООО «Специализированный застройщик «А/У/П/С» ОГРН 1101746024379. Москва, С.Добинская ул, дом 19Б1, строение 12, этаж 10А, этаж 2. Рабочая 0% от застройщика.

Перейти на сайт

БЦ «Симонес Плат»

Купить помещение свободного назначения 132м² ул. Кольцевая, 5, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный - база ЦИАН, объявление 280047495

Аренда Покупка Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения > Балашиха > Янтарный мкр. > Школьная улица > Янтарный > улица Кольцевая

08 дек. 11:45 • 133 просмотра, 0 за год

Свободное назначение, 132 м²

в ЖК «Штильовое Янтарный», 5, сдн в 4 кв. 2016
 Московская область, Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, 5 - на карте
 Школьное шоссе, 3 км от МКАД

5 фото

132 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

12 000 000 Р +
 90 910 Р за м²

+7 909 997-65-54
 +7 985 506-61-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан телефонный номер

Показать фото, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после визита

Написать

ID 29998170

TALLER - офисы класса «А»
 М/Площадь: Парковая по ДДП
 Собственный офис с первичными видами от 1 992 000 Р
 +7 495 845 01 05

Решаемые и готовые ООО «Специализированный застройщик «А/У/П/С» ОГРН 1101746024379. Москва, С.Добинская ул, дом 19Б1, строение 12, этаж 10А, этаж 2. Рабочая 0% от застройщика.

Перейти на сайт

БЦ «Симонес Плат»
 Аренда офиса и торговые помещения от 30 м², 5 минут от метро. Акции до 01.01.2023!
 +7 (495) 333-26-96

Решаемые ООО «Ан в Девелоп» Парфюмерия, ОГРН 1110794885394.

Нежилое помещение 132 м² с тремя отдельными входами на первом этаже жилого дома (один выход на проезжую часть и два во двор).
 Дом находится в первой линии от дороги, в многоквартирном районе с хорошей транспортной доступностью.
 Электроснабжение от МосЭнергосбыта, отопление, водоснабжение, вывоз мусора. Два санузла.
 Крыльцо у всех входов с пандусом.

Возможное назначение

☒ Офис

БЦ, магазин, клиника, фото студия, швейная, кондитерская, гостиница, аптека, салон красоты, медицинский центр, парикмахерская, продукты, стоматология, кофейный дворик, туризм.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 909 997-65-54, +7 985 506-61-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан телефонный номер

3.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_1046235557

Два офиса | Avito PRO | Помощь | каталог

50. Все категории | Поиск по объявлениям | Балашиха | Найти

Балашиха | Продажа | Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 50 м² **6 600 000 Р** 132 000 Р за м² или предложите свою цену

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 958 484-09-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще варианты? | Торги уместны? | Когда можно посмотреть?

Михаил
частное лицо
На Avito с июня 2017
Завершено 42 объявления

Подписаться на продавца

Сообщения

Два офиса | Avito PRO | Помощь | каталог

50. Все категории | Поиск по объявлениям | Балашиха | Найти

Балашиха | Продажа | Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 50 м² **6 600 000 Р** 132 000 Р за м² или предложите свою цену

8 958 484-09-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще варианты? | Торги уместны? | Когда можно посмотреть?

Михаил
частное лицо
На Avito с июня 2017
Завершено 42 объявления

Подписаться на продавца

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 50 м ²	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Этаж: 1	Отопление: центральное
Высота потолков: 3 м	Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Балашиха, микрорайон Янтарный, Копыцева ул., 10. [Скрыть карту](#)

Описание

Продается 50 м² - первый этаж жилого 17-этажного дома, отдельный вход, с/у, рольставни на окнах. Ремонт, потолки натяжные. Профессиональная вентиляция. Ранее была кафельная, в данный момент свободна. Посушателю в подарок работы

Куплю коммерцию | Помещение свободн... | Помещение свободного назначения, 50 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Московская область, Балашиха, микрорайон Янтарный, Косицкая ул., 10



6 600 000 Р

132 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 484-09-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще варианты? Торги известны?
Когда можно посмотреть?

Микелел
Частное лицо
На Авито с июня 2017
Завершено 62 объявления

Подписаться на продавца

Описание

Продается 50 м2 - первый этаж жилого 17-этажного дома, отдельный вход, с/у, розетки/табл. на стенах. Ремонт: потолки натяжные. Профессиональная вентиляция. Ранее были сыпья/наводнения в данный момент свободно. Посетителю в подарок работы по электрике, если будет потребность. Можно в аренду 6000мес/ц.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Удаленность от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 104023257 - 21 декабря 2022 - 25:49 просмотров (+3 ссылки)

Сообщения

4. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/281499905/>

Свободное назначение, 58 м²
 ЖК «Шаткино Изумрудный», к.33, сдан в 2 кв. 2015
 Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 10 На карте
 Шелковское шоссе, 3 км от МКАД

6 350 000 Р
 109 483 Р за м²
+7 962 365-59-92

Наталья Давлатова
 ✔ Документы готовы проверки
 Наталья Давлатова
 Нет отзывов
 Ещё 3 объекта

58 м²
 Платище
 1 из 17
 Этаж
 Свободно
 Помещение

Свободное назначение, 58 м²

Продается помещение. Ранее размещалась стоматология. Все коммуникации центральные.

Возможное назначение
 Ещё: стоматология, салон красоты

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 962 365-59-92

Условия сделки

Цена	6 350 000 Р	Налог	
Ставка	109 483 Р за м²	НДС включен	1 068 333 Р
		Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Юридический адрес:	Предоставляется
Высота потолка:	3 м
Вход:	Отдельный с улицы
Состояние:	Типовой ремонт
Количество окон/панелей:	1

Купить офис, торговлю | Поиск на карте (3Мет.к) | Продажа помещений | К

balashihka.dian.ru | Продажа помещений свободного назначения 58 м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 10 - база ЦИАН, объявление 281499905

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо | Положение объявления

Свободное назначение, 58 м² | В избранное

Высота потолка: 3 м
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Количество машин мест: 1

в ЖК «Штитово Изумрудный», КЗЗ, сдан в 2 кв. 2015
Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 10
Шедловское шоссе, 3 км от МКАД

Понедельно рядом | Инфраструктура | Планировка



6 350 000 Р +
309 403 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 962 365-59-92

СМС и объявления в мобильном приложении на базе Яндекс

Позвоните, чтобы узнать подробности об объявлении на ЦИАН. Мы готовы ответить после звонка

Написать

Наталья Давлатова
✓ Документы готовы просмотреть
Наталья Давлатова
Менеджер
Был 3 объект

Галерея - офисы класса «А»
Многокомнатные квартиры по ДДУ
Собственный офис с персональным входом от 1 845 000 р
+7 495 845 01 05

Вышегородцы и застройщик ООО «Специализированный застройщик «АУРА» ОГРН 102770024376 Москва, 1-й километр 4а, дом №12, строение 12, этаж 20А, этаж 2. Вокзалная ОПС от метро «Савиновское», станция «Аэровокзал» МЖД, станция «Аэровокзал» МЖД, станция «Аэровокзал» МЖД

Перейти на сайт

Продажи в ЕЦ «Омега-2»
Продажа объекта от 27 м². Типовой корпусный бизнес «Аэровокзал» Площадь от 120 000 кв.м²

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Действующее
Общая площадь	58 м²	Статус участка	В собственности

Оценки и сайты

5. <https://gorobmen.com/catalog/2774651/>

ГорОбмен
Ректорская платформа

База объектов | Почему мы? | Партнеры | Офисы

Квартира | Комната | **Дом** | Участок | Гараж | Коммерческая

Продается помещение свободного назначения, 105.5 м², этаж 1/25 - Московская область, Балашиха, Заречная улица, 31

Продается помещение
свободного назначения, 105.5 м², этаж 1/25
12 000 000 руб.
☎ +7 (926) 106-22-02

Московская область, Балашиха, Заречная улица, 31
метро Щелковская - 10 минут транспортом

СОЛДАТОВ ДМИТРИЙ МИХАЙЛОВИЧ
☎ +7 (926) 106-22-02
Подробнее о ректоре

Описание объекта
Ст. собственник, Срочно! Продается помещение на 1-м этаже с свободного назначения. Ранее был офис. Помещение идеально подойдет под сдачу в аренду. По соседству

Продается помещение свободного назначения, 105.5 м², этаж 1/25 - Московская область, Балашиха, Заречная улица, 31

бизнес-центр	Этаж: 1/25
Здание	
медицинский центр	
Назначение	
105.5	
Площадь м2	

Характеристики
 до МКАД (км): 8
 Эскизные: да
 Ремонт: евро
 Высота потолков в метрах: 3
 Кондиционер: да
 Категория комн. объекта: помещения свободного назначения
 Комнат в помещении: 5
 Вход в помещение: отдельный
 Вентиляция: да
 Пожарная сигнализация: да
 Охраняемая парковка: нет

Объект на карте

Новый Городок | Медвежье Озеро | Восточный Жилой
Дорога Пискаво
Скверная остановка
Балашиха
Москва

ГорОбмен | **РИС.РФ** | **ФОРАБАНК** | +7 495 120-00-10 | info@gor-obmen.ru

6. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/275073718/>

Свободное назначение, 130 м²
 в ЖК «Жемчужина Балашкино», Корпус 3, сдан в 3 кв. 2014
 Московская область, Балашкино, мкр. 15-й, Зеленая ул., 32к3. На карте
 Новокосино
 Щелковское шоссе, 9 км от МКАД | Горьковское шоссе, 11 км от МКАД

6 500 000 Р
 50 000 Р за м²
 +7 962 365-06-22

130 м² Площадь
 1 из 17 Этаж
 Свободно Помещение

130 м² Площадь
1 из 17 Этаж
Свободно Помещение

Продажа нежилого помещения свободного назначения, общая площадь 130 кв.м. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. В соседних помещениях располагаются арендаторы: "детский сад", "медицинский центр". Имеется два входа. Рядом находится ТЦ "Жемчужина". Два входа, один из них находится рядом с подъездом! По всем вопросам звоните, пока не договорились.

№ объекта: #1/549543/1515

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки		Налог		НДС включен	
Цена	6 500 000 Р	Налог		НДС включен	1 083 335 Р
Стоимость	50 000 Р за м²	Вид сделки	Без сделки	Свободная продажа	

Общая информация
 Вид: Общий с улицы

в ЖК «Жемчужина Балашкино», Корпус 3, сдан в 3 кв. 2014
 Московская область, Балашкино, мкр. 15-й, Зеленая ул., 32к3
 Новокосино
 Щелковское шоссе, 9 км от МКАД | Горьковское шоссе, 11 км от МКАД

<https://afy.ru/balashiha/kupit-psn/90002776791>

6 500 000 Руб. Помещение свободного назначения в Московская область, Балашиха Зеленая, Продажа помещений свободного назначения в Балашихе. ID объекта - 90002776791

В базе 2 169 512 предложений от 129 094 агентов

Недвижимость в Балашихе Земельные участки в Балашихе Агентства недвижимости в Балашихе Риэлторы в Балашихе Консультации по недвижимости PRO-аккаунт путь к успеху

СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ АФУ Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов

Помещение свободного назначения в Московская область, Балашиха Зеленая.

6 500 000 Р Рассчитать ипотеку
96 190 5 или 83 900 €
Оценка стоимости

СИУ
+7 (967) 385 06 22

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

6 500 000 Р Рассчитать ипотеку
96 190 5 или 83 900 €
Оценка стоимости

СИУ
+7 (967) 385 06 22

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

Информация об помещении

Состояние и оснащение	
Количество этажей	17

Описание объекта

Продана нежилого помещения свободного назначения, общая площадь 130 кв.м. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. В соседних помещениях располагаются арендаторы: детский сад, медицинский центр. Имеется доступ к парковке. Рядом находится ТЦ Жемчужный. Два этажа, один из них находится рядом с подъездом. По всем вопросам звоните, пока по договоренности. Номер объекта: 15095431519

Санта.Гугл

7. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/262734890/>

Свободное назначение, 75 м²
 в ЖК «Штутгитово Янтарный», 19, сдан в 4 кв. 2016
 Московская область, Балашиха, мкр. Янтарный ул. Кольцевая, 10 На карте
 Шелковская - 10 мин. на транспорте
 Шелковское шоссе, 3 км от МКАД

7 799 999 Р
 104 000 Р за м²
 +7 987 370-26-25
 +7 966 056-85-83

Светлана Баранова
 Профи
 Документы-agenta проверены
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2007 года
 Еще 14 объектов

Свободное назначение, 75 м²

Продается высококачественного нежилого помещения. Великолепные виды: характеристики. Первый этаж жилого дома. Отдельный вход с улицы с эскалатором на полочках с мальшанин и инвалидов. Большие окна. Звонкая планировка. Свободное назначение, магазин, отделение банка, аптека, кофейня, салон красоты и др. Документы готовы к продаже.

Возможное назначение
 Бар, свободное назначение, магазин, банк, фото студия, шоурум, кафешка, аптека, салон красоты, медицинский центр, парикмахерская, ювелир, кафе, салон, бутик, вендинговый бизнес, олео-анка, кондитерия

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 987 370-26-25, +7 966 056-85-83

Цена	7 799 999 Р	Налог	
Скидка	104 000 Р за м²	НДС включено	1 299 999 Р
		Тип сделки	Свободная продажа

+7 987 370-26-25, +7 966 056-85-83

Светлана Баранова
 Профи
 Документы-agenta проверены
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2007 года
 Еще 14 объектов

balashikhadom.ru Продажа помещения свободного назначения 75м² ул. Кольцевая, 10, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 262734880

Свободное назначение, 75 м²

7 799 999 Р
304 000 Р за м²

+7 987 370-26-25
+7 966 056-85-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время.

Помогите, проверьте, что вы не ошиблись на ЦИАН. Иначе стейт потеряете.

Написать

Светлана Баранова
Люби
Документы всегда проверены
Нет отзывов
Отмет работы с 2007 года
Еще 14 объявлений

Купить Хендай Крета 2022 у Официального дилера Аванта! Автомат от 1.9%

Ликвидация склада HYUNDAI и ROLF — Выгода до 980 000Р

Общая информация

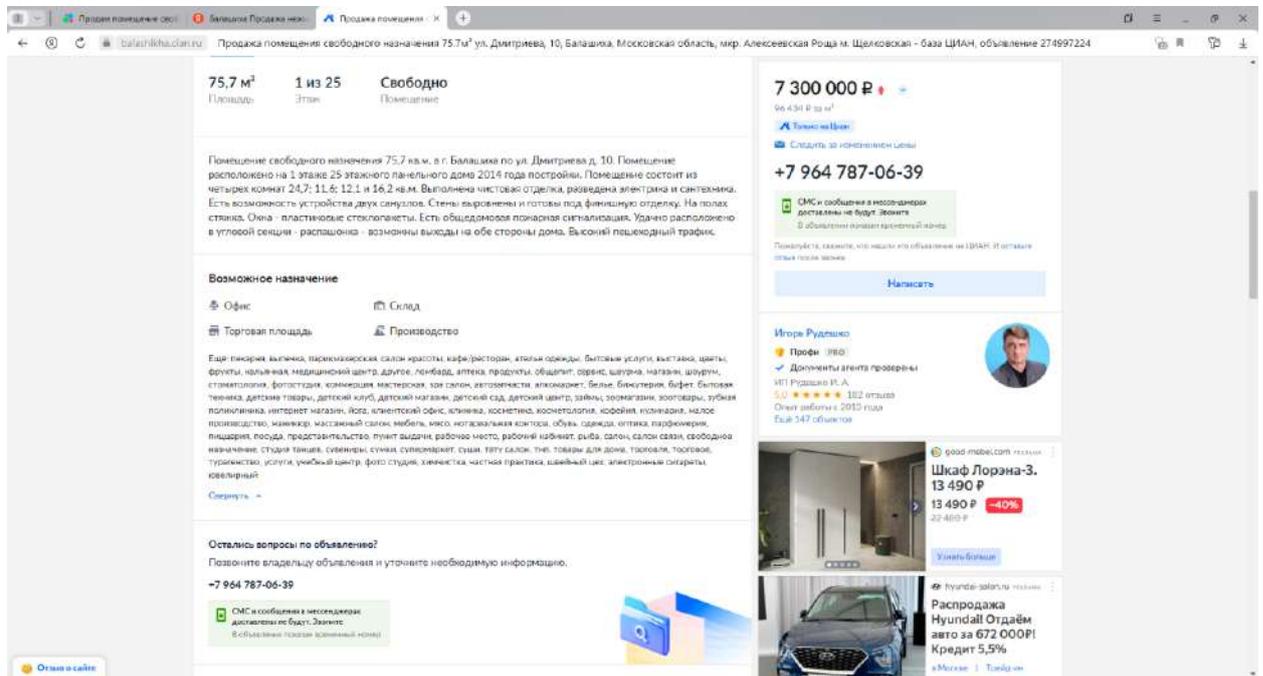
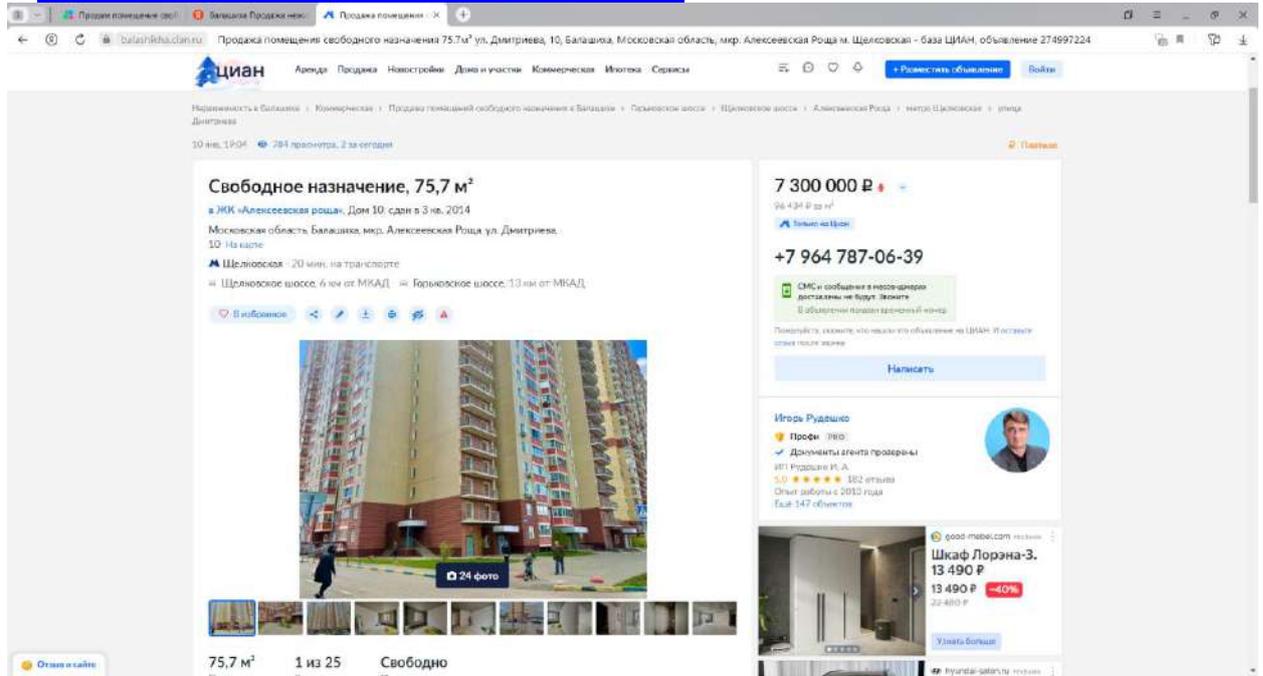
Юридический адрес	Предоставляется
Вид	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество комнат	2

в ЖК «Щитниково Янтарный», 19, сдан в 4 кв. 2016
Московская область, Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, 10
Щелковская 10 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 3 км от МКАД

Положение района

Страница 1 из 1

8. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274997224/>



Продажа помещений - свободное назначения 75,7 м², ул. Дмитриева, 10, Балашиха, Московская область, мкр. Алексеевская Роща м. Щелковский - база ЦИАН, объявление 274997224

Свободное назначение, 75,7 м²

7 300 000 Р
50 434 Р за м²

+7 964 787-06-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по базе Элемент. В объявлении указаны примерные значения.

Понедельник, 14:00. Не забудьте это объявление на ЦИАН. И оплатите сразу после звонка.

Написать

Игорь Рудничко
Полное РЭО
Достоинства легко проверить
181 Отзывов 4,5 А
5,0 ★★★★★ 182 отзыва
Открыл работу в 2013 году
Еще 247 объектов

Шкаф Лорана-3. 13 490 Р
-40%
23 480 Р
Узнать больше

Распродажа Hyundai! Отдаём авто за 672 000Р!
Кредит 5,5%

Общая информация

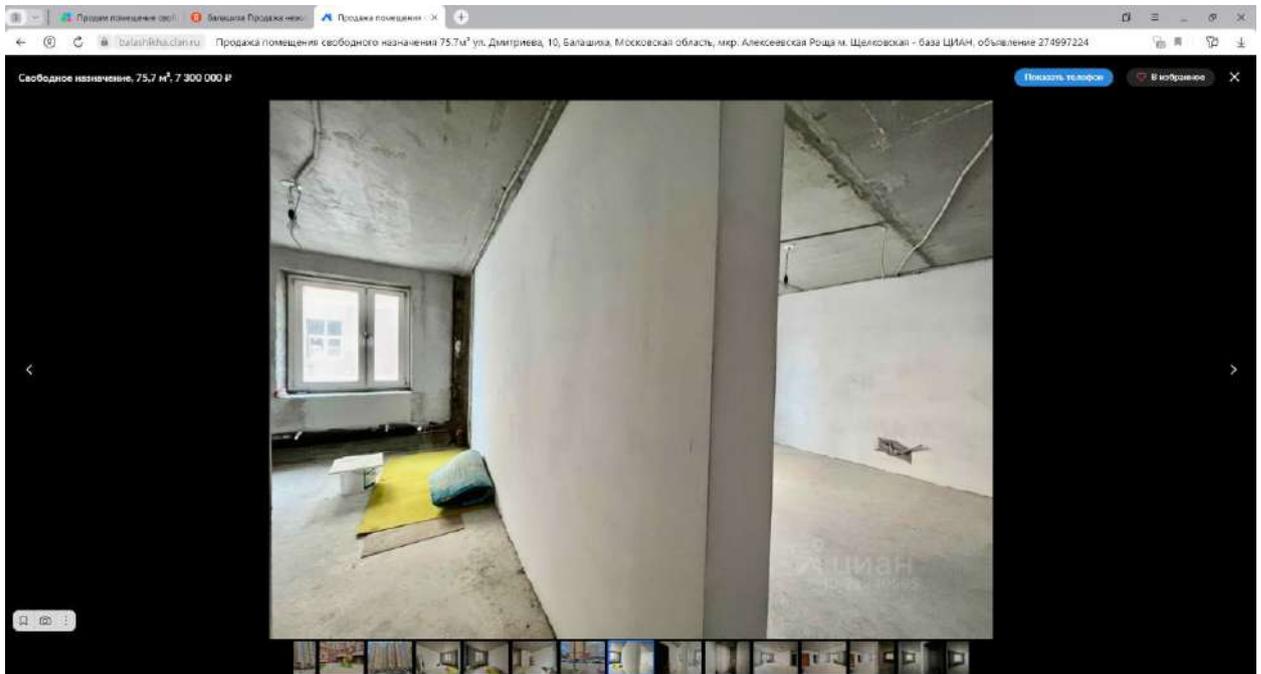
Юридический адрес:	Предоставляется
Высота потолков:	2,7 м
Вход:	Общий со двора
Состояние:	Под чистовую отделку
Количество возможных этажей:	2

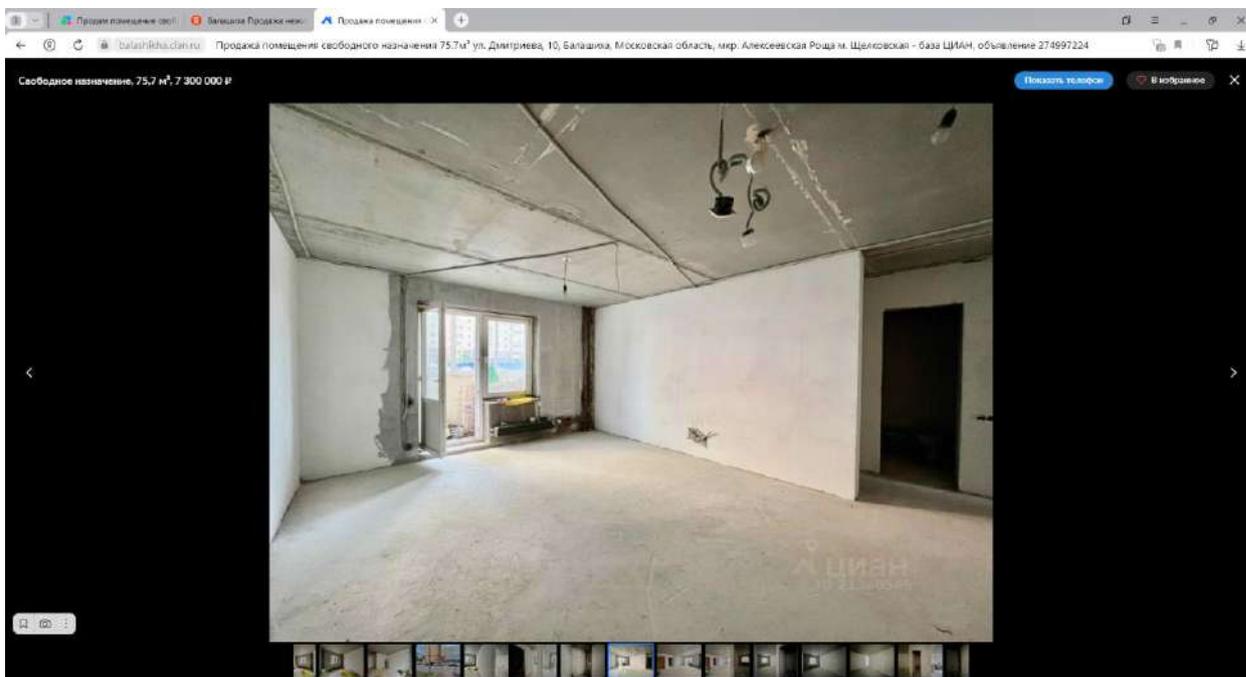
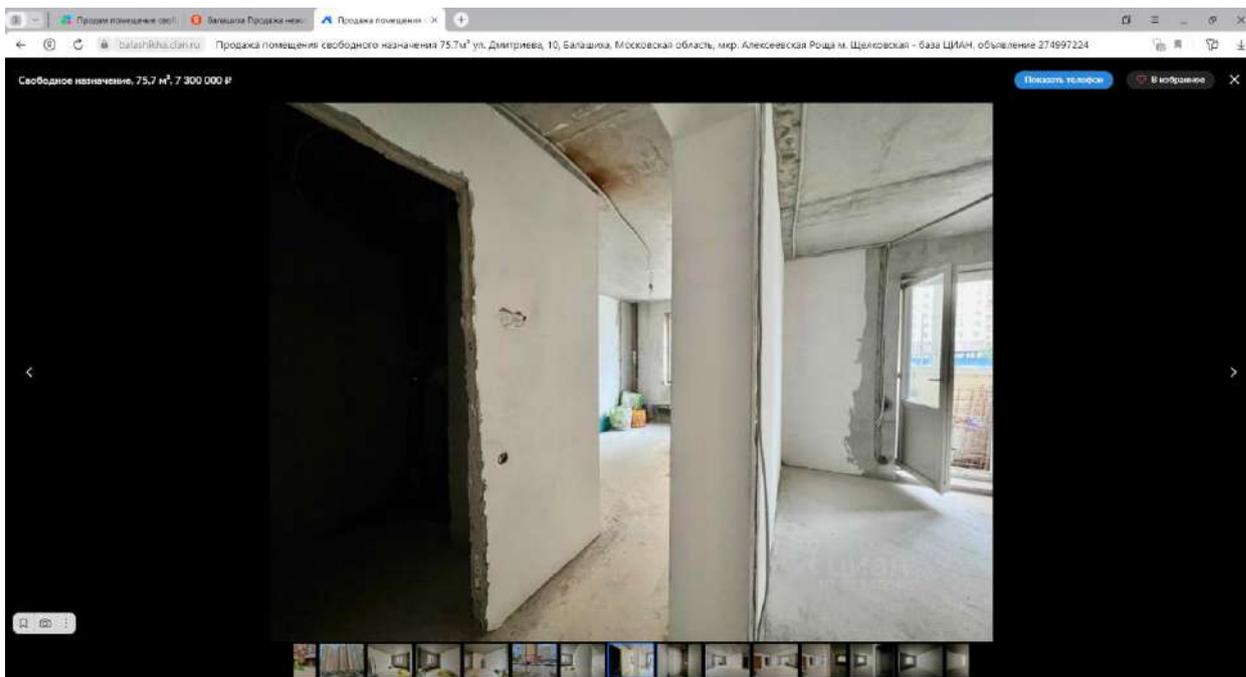
в ЖК «Алексеевская роща», Дом 10, сдан в 3 кв. 2014
Московская область, Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, 10
Щелковская 20 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 6 км от МКАД | Боровское шоссе, 13 км от МКАД

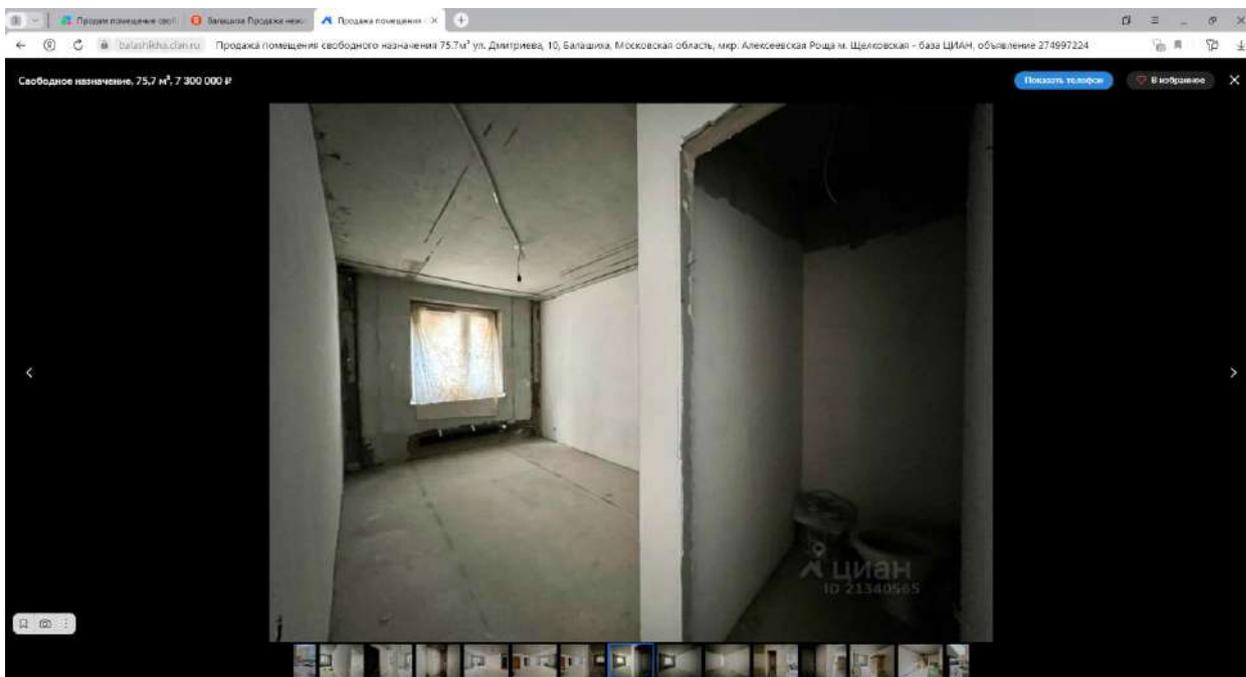
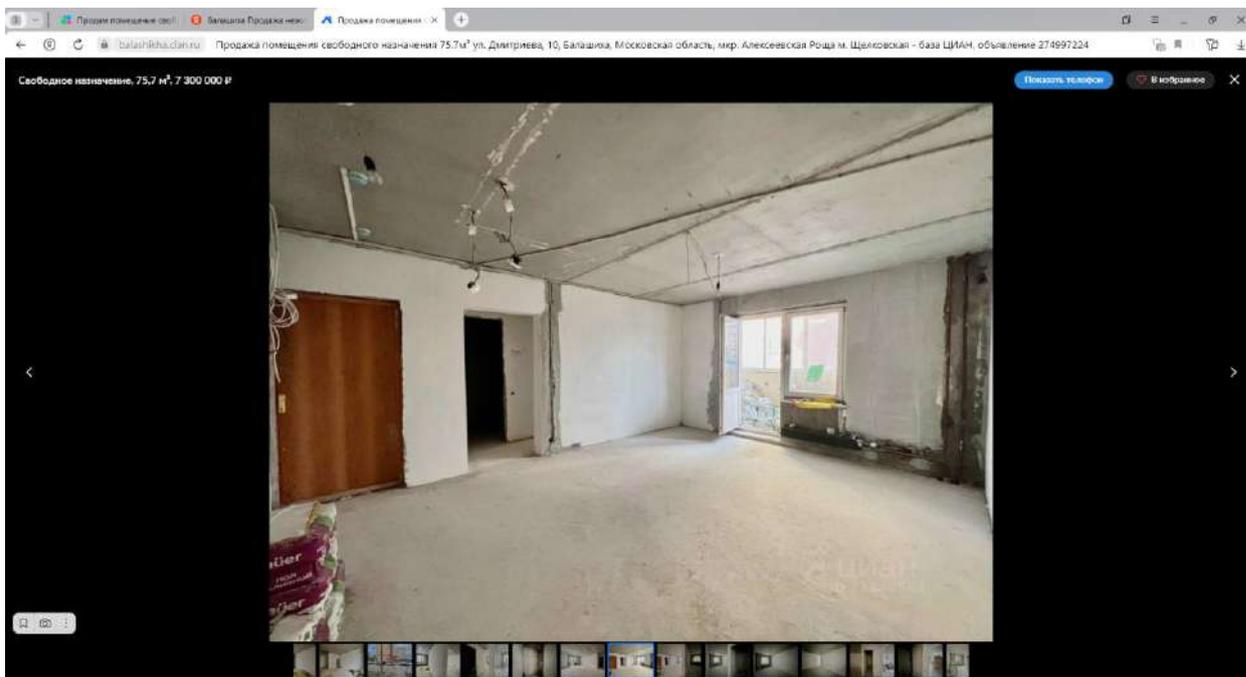
Пожалуйста оцените | **Информация** | **Панорама**



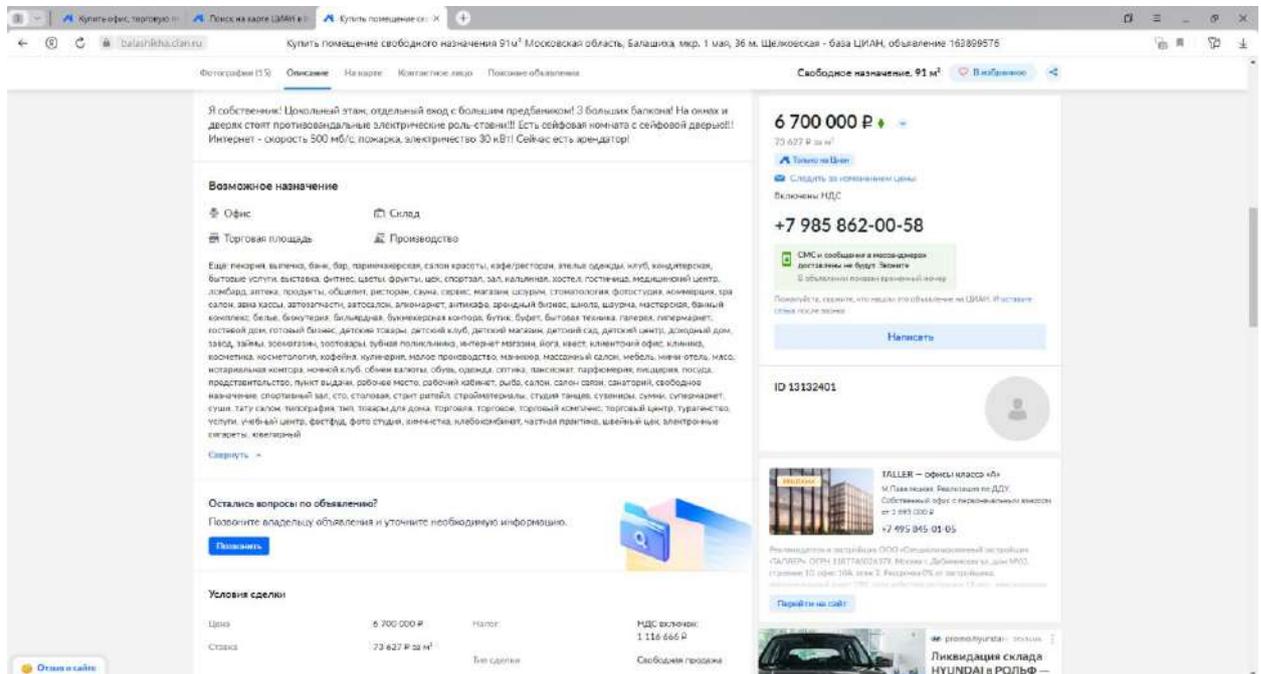
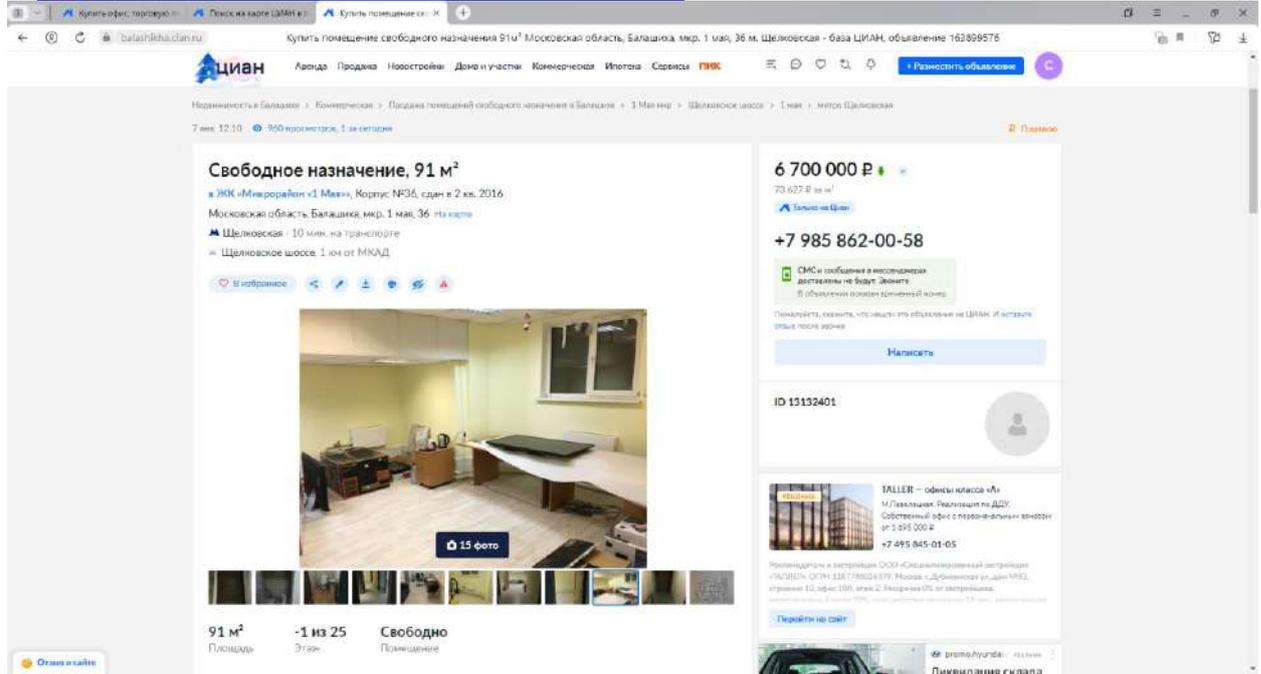
Открыть в Яндекс.Спутник | **СЕРВИСЫ ЦИАН**







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



Свободное назначение. 91 м²

Юридический адрес:	Предоставляется
Высота потолков:	3 м
Витражные окна:	Есть
Вход:	Отдельный со двора
Состояние:	Типовой ремонт
Количество оконных рам:	2
Мощность, кВт:	30

ЖК «Миротройка «1 Мая», Корпус №26, сдан в 2 кв. 2016
Московская область, Балашиха, мкр. 1 мая, 36
Щелковское 10 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 5 км от МКАД

6 700 000 Р
79 627 Р за м²
+7 985 862-00-58

ID 13132401

TALLER — офисы класса «А»
М.Лесковский. Разрешение на ДДУ.
Собственный офис с лицензионным оборудованием
+7 495 845-01-05

Ликвидация склада
HYUNDAI в РОЛЬФ —
Выгода до 980 000Р
HYUNDAI в наличии

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

Свободное назначение, 71 м²
в ЖК «20 Парковая»
Московская область, Балашиха, мкр. Луино, 49А На карте
Щелковская - 13 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 7 км от МКАД | Горьковского шоссе, 13 км от МКАД

8 875 000 Р
125 000 Р за м²

+7 915 142-58-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан ориентировочный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на CИАН. Иначе вы рискуете стать жертвой мошенника

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 69050662
Документы проверены

РАСПРОДАЖА
ГК ФСК

Ликвидация склада HYUNDAI в РОЛЬФ — Выгода до 980 000Р
HYUNDAI в наличии. Скидки-распродажа

Узнать больше

Распродажа HYUNDAI CRETA!
Спец.цена до 23.01!

71 м² Площадь | 1 из 17 Этаж | Свободно Назначение

Предлагается в продажу торговое помещение, расположенное в ЖК «20-я Парковая». Дом сдан, введен в эксплуатацию и заселен. Плотная застройка. Торговое помещение имеет отдельный вход и расположено на первой линии домов. Кабинетная планировка. Первый этаж. Вся современная инженерия. Помещение с обособленной территорией. Высота потолков 2,7 метра. Выделенная электрическая мощность 0,2 кВт на кв.м. (#37232239)

Возможное назначение
Еще другое

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 915 142-58-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан ориентировочный номер

Условия сделки

Цена	8 875 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	125 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Высота потолков	2,7 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

8 875 000 Р
125 000 Р за м²

Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 915 142-58-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан ориентировочный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на CИАН. Иначе вы рискуете стать жертвой мошенника

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 69050662
Документы проверены

РАСПРОДАЖА
ГК ФСК

Ликвидация склада HYUNDAI в РОЛЬФ — Выгода до 980 000Р
HYUNDAI в наличии. Скидки-распродажа

Узнать больше

Распродажа HYUNDAI CRETA!
Спец.цена до 23.01!

Продажа помещений

Продажа помещения свободного назначения 71 м² Московская область, Балашиха, мкр. Луино, 49А м. Щелковская - база ЦИАИ, объявление 267626332

Свободное назначение, 71 м² [В избранное](#)

8 875 000 Р
125 000 Р за м²

[Телефон ЦИАИ](#)
[Ссылка на комментарии](#)
Включены НДС

+7 915 142-58-78

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Почему?](#)
В объявлении указан электронный номер

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАИ. И оставьте отзыв после сделки.

Актуальное уведомление
ID 69050662
[Дополнить информацию](#)

РАБОТОДАТЕЛИ
ФСК **ГК ФСК**

Ликвидация склада HYUNDAI в РОЛЬФ — Выгода до 980 000Р
HYUNDAI в наличии
Склад-предпродажа
[Узнать больше](#)

Распродажа HYUNDAI CRETA!
Спец.цена до 23.0!!
[Узнать цену](#)

Общая информация

Высота потолков: 2,7 м
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт

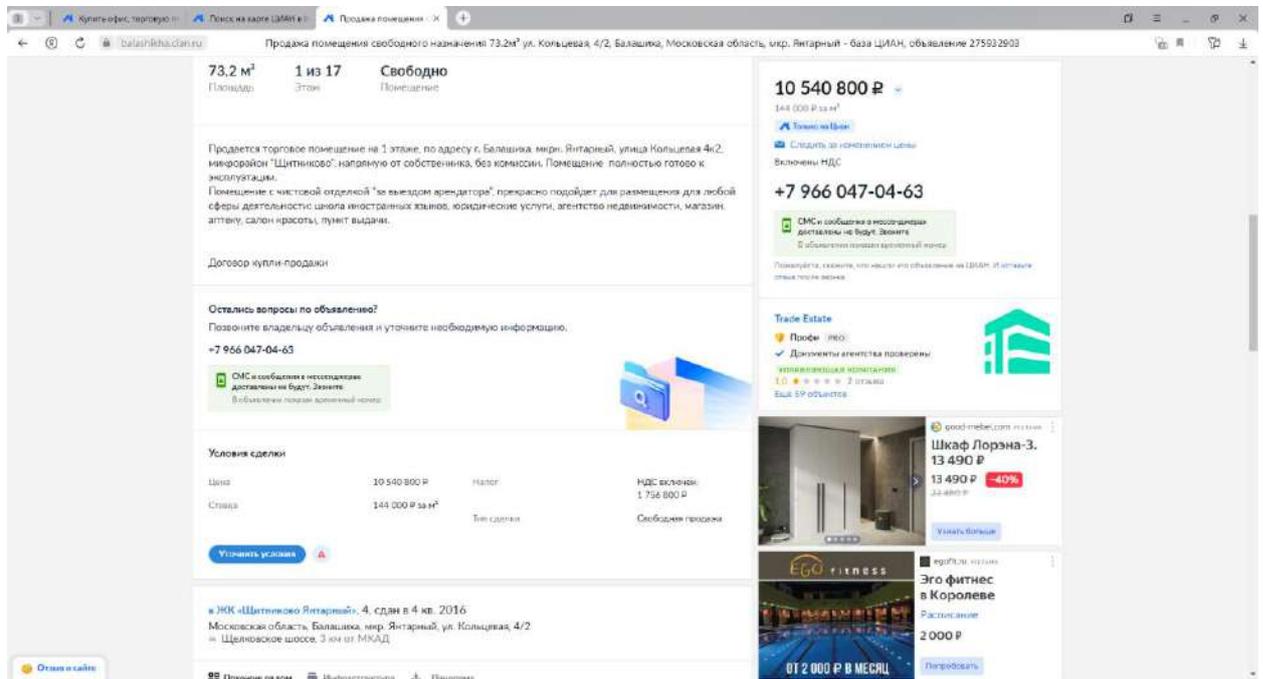
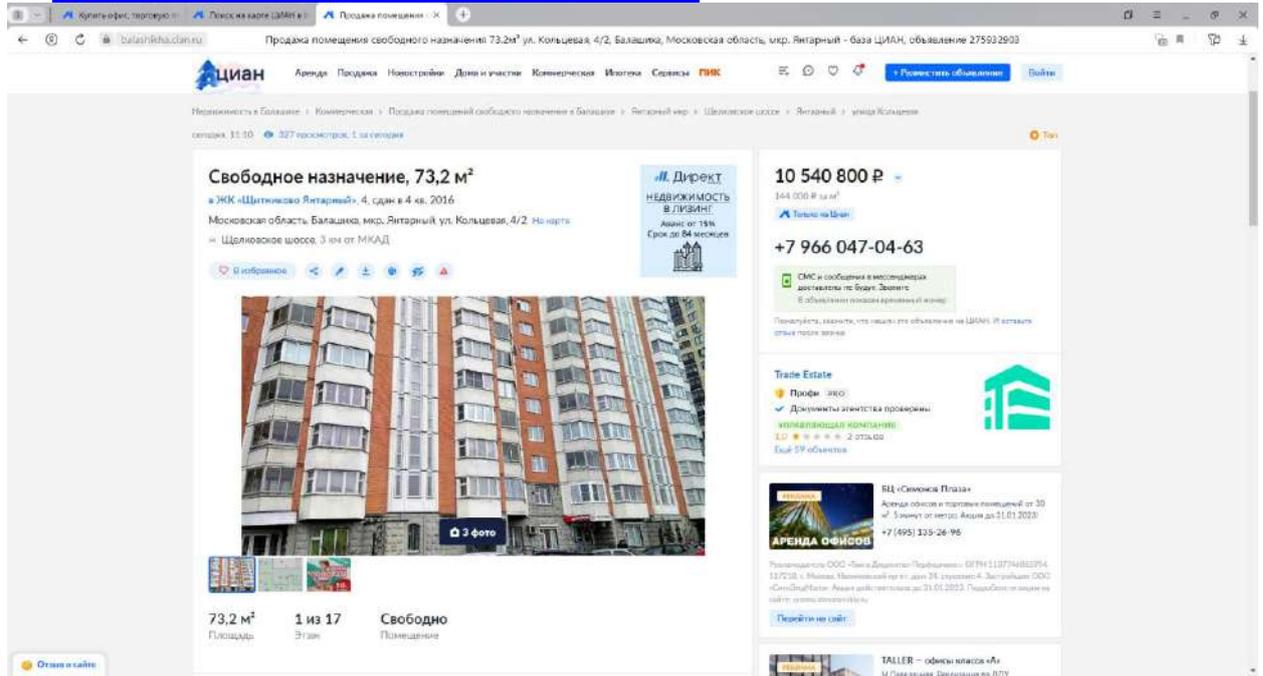
ЖК «20 Парковка»
Московская область, Балашиха, мкр. Луино, 49А
Щелковская 13 мин. на транспорте
Щелковское шоссе, 7 км от МКАД | Боровское шоссе, 13 км от МКАД

Положение рядом | **Инфраструктура** | **Панорама**



Девелопер: **ФСК Лидер** | Общая площадь: **71 м²**

11. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/275932903/>



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/375917845			
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922		

Номер кадастрового квартала:	50:15:0041101
Дата присвоения кадастрового номера:	17.07.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, город Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1
Площадь:	76.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5984461.82

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/375917845			
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:15:0041101:3759
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Верещагина Екатерина Геннадьевна №77-13-165

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям не жилого дома социального использования или не жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
16.02.2021 № 99/2021/375917845		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0041101:3922	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
16.02.2021 № 99/2021/375917845	
Кадастровый номер: 50:15:0041101:3922	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/127/2014-352 от 25.12.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.12.2014 по 30.11.2025
вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кал.№ 50:15:0041101:3922, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76, 8 кв.м, этаж 1
дата государственной регистрации:	25.12.2014
номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2014-352
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правотриггерами и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

форма №46002/ГО

№

ПОЛУЧЕНО

28.10.2013

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)
17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

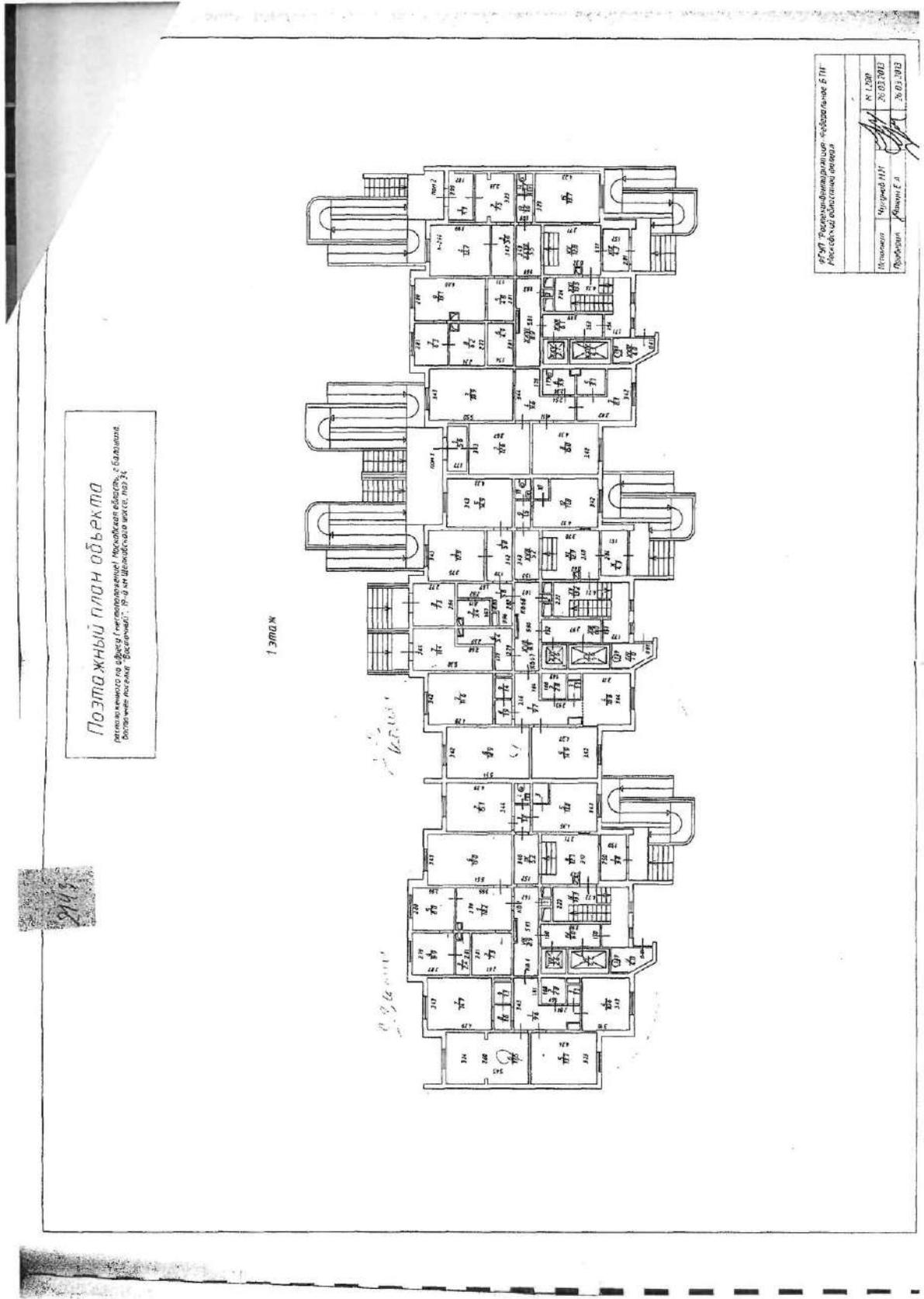
Начальник отдела ТИ

М.П.



(подпись)

Бахмутов О. А.
(Фамилия И.О.)



Поздний план объекта
реставрированного по адресу: г. Москва, Мещеряковская область, с/д. Балтийская,
Волжский переулок, "Воскресенский", 19-й км Шелеховского шоссе, 10/3, 2к

1 этаж

ФГУП "Росрегистрация" - Федеральное БТИ Адрес: Санкт-Петербург, Невский район	
Исполнитель	Муромов И.И.
Проверил	Климова Е.А.
№ 12/200	26.03.2013
30.03.2013	

Литера	Номер помещен.	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота, м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	1	Тамбур	3.19*1.77	5.6		5.6	2.66	
			2	Офис	3.67*3.43	12.6	12.6		2.66	
			3	Офис	3.43*5.50	18.9	18.9		2.66	
			4	Коридор	3.44*4.12-2.54*1.79	9.6		9.6	2.66	
			5	Санузел	1.73*1.84-0.49*0.24	3.1		3.1	2.66	
			6	Санузел	1.73*2.34-0.49*0.24	3.9		3.9	2.66	
			7	Офис	3.42*3.42-1.96*1.84	6.1	6.1		2.66	
			8	Офис	3.42*4.38	15.0	15.0		2.66	
Итого по 1-му помещению:						76.8	54.6	22.2		
	2		1	Тамбур	2.99*1.82-1.46*0.23	5.1		5.1	2.66	
			2	Коридор	2.39*3.23-0.33*0.31*2	7.5		7.5	2.66	
			3	Коридор	3.42*1.47	5.0		5.0	2.66	
			4	Офис	3.99*3.42	13.7	13.7		2.66	
			5	Коридор	1.71*2.81	4.8		4.8	2.66	
			6	Санузел	1.74*2.81	4.9		4.9	2.66	
			7	Офис	2.81*2.24	6.3	6.3		2.66	
			8	Кухня	2.36*2.77-0.83*0.52	6.2		6.2	2.66	
			9	Офис	2.80*4.80-0.54*0.61	13.1	13.1		2.66	
Итого по 2-му помещению:						66.6	33.1	33.5		
Итого по 1-му этажу:						143.4	87.7	55.7		



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

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 организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года 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 21 г.

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.

ИО-ОЦЕНОЧН-1 Москва, 2017 г. - 61 73 № 494



016690 - КА1



ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 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 ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 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 сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 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 ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.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	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 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



М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
155 (Сто пятьдесят пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко