# Общество с ограниченной ответственностью
# «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

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

***Р.С. Луценко***

# ОТЧЕТ № РЭМ/23-280
## от 19 июля 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 № 280 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. |
| **Дата проведения оценки:** | 19 июля 2023 г. |
| **Дата составления отчета:** | 19 июля 2023 г. |

**г. Королёв МО, 2023 г.**

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

## 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 | 32 |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки | 32 |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 33 |
| 3.1. Общие положения | 33 |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости | 33 |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 95 |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ | 96 |
| 5.1. Общие положения | 96 |
| 5.2. Основные понятия оценки | 96 |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений) | 97 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 103 |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 104 |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки | 104 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом | 106 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом | 115 |
| 6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом | 115 |
| 6.5. Согласование результатов оценки | 115 |
| VII. ВЫВОДЫ | 116 |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ | 117 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 118 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 132 |


Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

***Генеральному директору***
***Общества с ограниченной ответственностью***
***Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»***
***Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости***
***«Сельскохозяйственный» под управлением***
***Общества с ограниченной ответственностью***
***Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»***
***госпоже Борзовой Е.В.***

«19» июля 2023 г.

***Уважаемая Елена Валентиновна!***

В соответствии с Дополнительным соглашением № 280 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 19 июля 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 раздельно, 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:**

**6 417 000**
***(Шесть миллионов четыреста семнадцать 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***

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

# 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 № 280 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 | 6 108 000 |

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:

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 19.07.2023 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 – 19.07.2023 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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- 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».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).<br>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| | |
|---|---|
| | профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.<br>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2016 года.<br>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| 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 | chuzhmakov@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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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».

Переданчерез Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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 советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

*В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета 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;

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- 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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях 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 | 7 700 000 | не использовался | 7 700 000 | 6 417 000 |

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

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

### Ограничения и пределы применения 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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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.*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

# 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 |
| 2 | Техническое описание здания 17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз. 34) | б/н | копия |

*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 объект оценки входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующей записью в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

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

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

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

При оценке объекта 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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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);

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- 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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта:

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

| | Наименование типовой зоны | Описание типовой зоны | код |
|---|---|---|---|
| ТЗ № 1 | Областной центр | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения | I |
| ТЗ № 2 | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра | II |
| ТЗ № 3 | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | III |
| ТЗ № 4 | Райцентры сельскохозяйственных районов | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ТЗ № 5** | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) | V |

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (вся территория города разделена на территориальные и функциональные зоны):

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города (Дополнено 29.05.2023 г.)

| | Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|---|
| | **Территориальные зоны** | | |
| **ТЗ № 1** | Исторический центр города | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны | I |
| **ТЗ № 2** | Центры деловой активности | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |
| **ТЗ № 3** | Прочие | Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города. | III |
| **ТЗ № 4** | Окраины города | Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города. | IV |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Функциональные зоны | | |
| ФЗ № 1 | Зоны автомагистралей | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений | I |
| ФЗ № 2 | Жилая зона | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки - кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей); индивидуальное жилищное строительство, а также многофункциональные зоны. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры. | II |
| ФЗ № 3 | Промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. | III |

8489/23 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"

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).

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

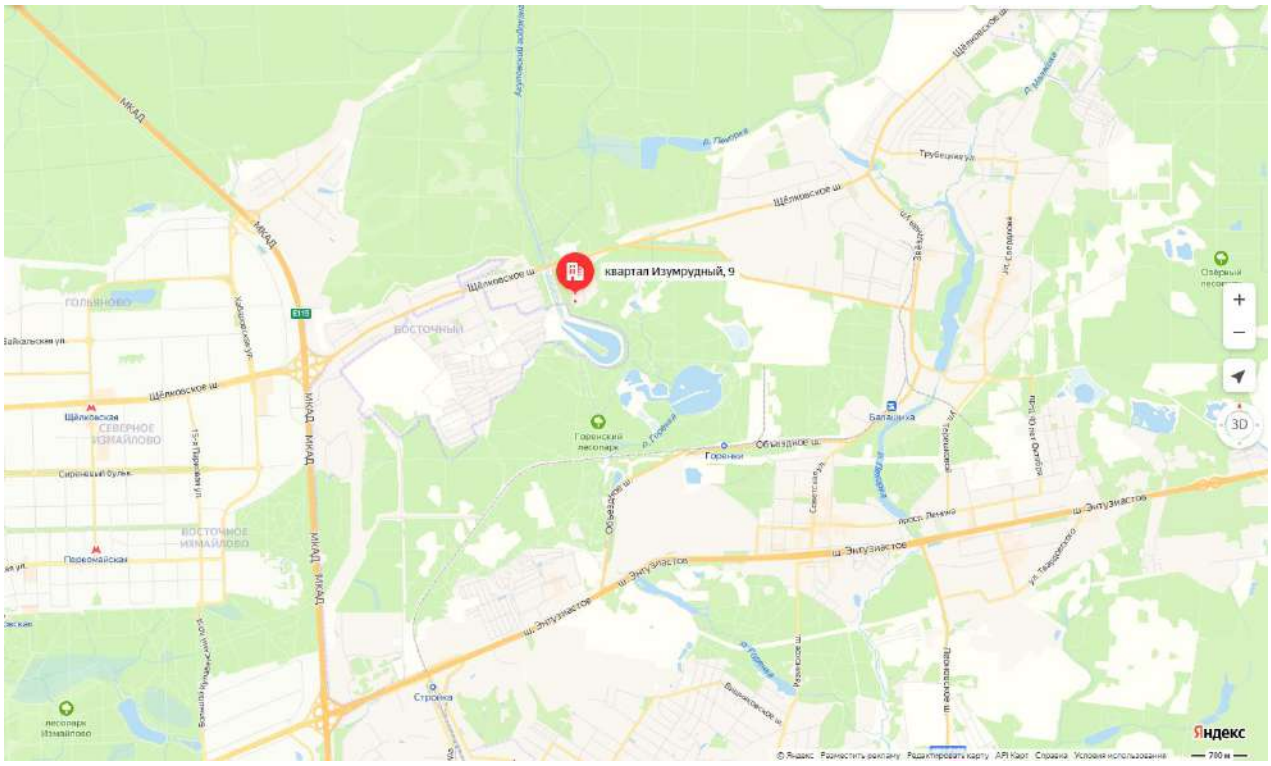



***Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.***

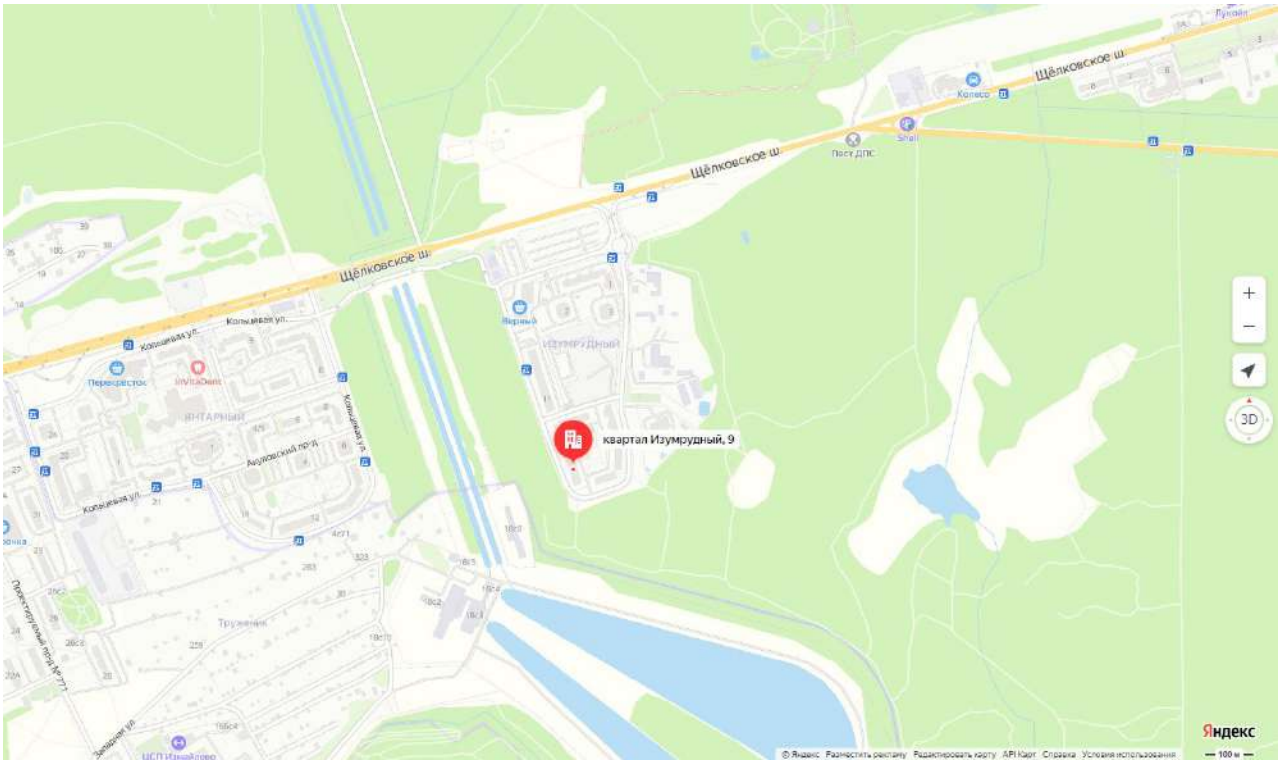



***Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.***

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 зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Территориальная зона | Функциональная зона |
| 50:15:0041101:3922 | ТЗ №2 | 526,851 | 62,618* | ТЗ №3 | ФЗ № 2 |

* - по состоянию на июнь 2023 г.

*Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.*

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx)
4. https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха
5. https://maps.yandex.ru/

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (табл. 8).

**Таблица 7.**

**Описание классов объектов офисной недвижимости**

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.

| № п.п. | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|---|---|---|
| | | ***Офисная недвижимость*** |
| 1 | Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*) | Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. 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, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года. |

* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы). Ссылка: https://asros.ru/upload/iblock/740/xjo4p0j30burtjta4x4bfkprr13rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf

ООО "Центр оценки инвестиций"

| № п.п. | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|---|---|---|
| 1.1 | Высококлассные 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, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. |
| 1.2 | Высококлассные 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. |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| № 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. |
| | ***Объекты свободного назначения*** | |
| 3 | 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. |
| ***4*** | ***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса*** | |
| 4.1 | Загородные отели | Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д |
| 4.2 | Специализированные спортивные объекты | Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д |
| 4.3 | Культурно-развлекательные центры | Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д |
| 4.4 | Объекты общественного питания | Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания |
| 4.5 | Автоцентры | Автоцентры, дилерские центры, автосалоны |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

**Таблица 8.**

**Описание типов ремонта (виды ремонтных работ)**

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| Вид ремонта | Характеристика | |
|---|---|---|
| ***Стандарт*** | Стандарт | Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок.<br>Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта. |
| ***Премиум*** | Премиум | 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 офисного 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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 |

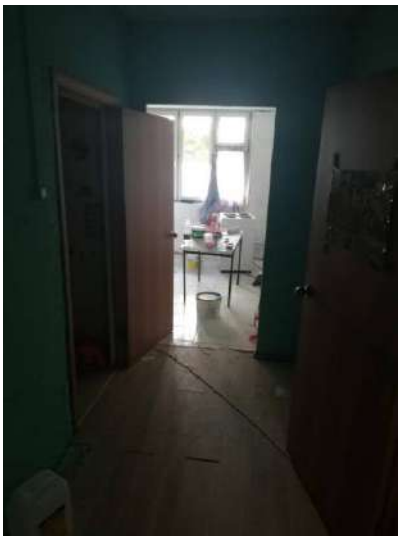
*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.*

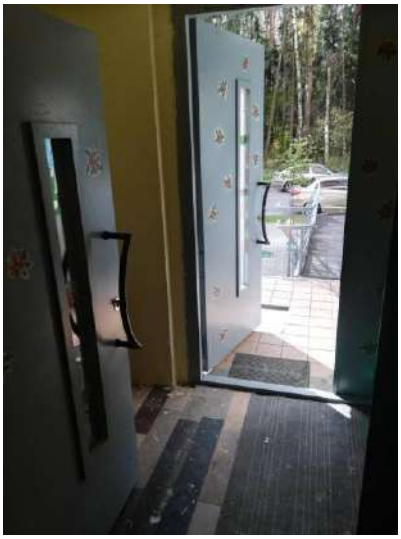
Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены ниже на фото.

**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)::**

ТЕРЕМОК
ПЕРЕРЫВ
15 мин





## 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.*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

## 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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

# 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 определение исходных данных для методов оценки.

## 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

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

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

## 1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 13.

**Таблица 13.**

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 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. | 2022 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 | 97,9 |
| 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 | 114,3 |
| 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 | 111,9 |
| 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 | 106,3 | 99,4 |
| 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 | 98,7 |
| 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 | 110,2 |
| 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 | 105,9 к январю – сентябрю 2021 г. |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 118,2 | 112,8 | 86,8 | 105,0 | 105,10 | 102,50 | 100,10 | 97,70 | 93,0 | 95,70 | 100,5 | 105,3 | 102,1 | 100,7 | 106,0 | 105,2 |
| 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 | 111,0 |
| 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 | 99,0 |
| 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 | 99,0 |
| 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 | 64 191 |
| 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 | 3,9 |
| 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 | 93,3 |
| 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 | 103,2 |
| 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 | нет данных |
| 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 | нет данных |
| 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 | 76,09 |

*Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm;*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

https://gks.ru/bgd/regl/b23_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%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

## 2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам мая 2023 г. (данные за июнь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

**1.** По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

**2. Рост промышленного производства** в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

**2.1. В обрабатывающих производствах** в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить **машиностроительный** и **металлургический комплексы** (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – **машиностроительный комплекс** (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство **электрического оборудования** (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство **автотранспортных средств** (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

**Металлургический комплекс** в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста **металлургического**

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**производства** (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в **химическом комплексе** (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. **Выпуск резиновых и пластмассовых изделий** вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла **фармацевтическая отрасль**: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы **деревообрабатывающий комплекс** вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства **бумаги и бумажных изделий** (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

**2.2. В добывающей промышленности** в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали **добыча прочих полезных ископаемых** (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и **добыча угля** (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

**3.** Объём **работ в строительстве** в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

**4.** Выпуск **в сельском хозяйстве** в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство **мяса** до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – **молока** и **яиц** до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

**5. Грузооборот транспорта** с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт **трубопроводного транспорта**. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота **автомобильного транспорта** до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

**6. Объём оптовой торговли** с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее *(данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле).* В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

**7. Рост кредитования экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

**Корпоративное кредитование** в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

**8. Потребительская активность** в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

**Оборот розничной торговли** в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

**Платные услуги населению** в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

**Оборот общественного питания** в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

**9.** В мае **инфляция** составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по **промышленности** в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

**10.** Ситуация на **рынке труда** сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. **в номинальном выражении** заработная плата выросла на +13,0% г/г, **в реальном выражении** – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

*Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.*

Уровень **безработицы** в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

## *Показатели деловой активности*

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | 0,6 | 5,4 | 3,4 (3,3)[1] | -1,8 | -0,6 | -2,6 | -2,6 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,0 | 5,6 |
| **Сельское хозяйство** | 3,0 | 2,9 | 3,2 | 2,9 | 3,3 | 2,6 | 2,7 | 10,2 | 9,4 | 12,7 | 8,4 | 5,4 | -0,4 |
| **Строительство** | 8,9 | 13,5 | 5,7 | 8,8 | 6,0 | 11,9 | 9,9 | 5,2 | 6,9 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| **Суммарный оборот** | 0,7 | 8,8 | 7,3 | -3,9 | -1,8 | -5,4 | -4,6 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,5 | 10,4 |
| **Розничная торговля** | -0,7 | 9,3 | 7,8 | -6,9 | -4,8 | -8,7 | -7,5 | -6,5 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,8 | 7,8 |
| **Платные услуги населению** | 3,5 | 5,2 | 4,3 | 2,8 | 4,5 | 2,5 | 1,4 | 5,0 | 3,0 | 3,9 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| **Общественное питание** | 15,2 | 22,4 | 16,9 | 12,2 | 16,4 | 8,0 | 11,8 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| **Оптовая торговля** | -3,0 | 14,5 | 5,0 | -10,7 | -8,0 | -15,0 | -9,7 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| **Грузооборот транспорта** | -2,6 | -4,6 | -3,0 | -1,7 | -3,3 | 0,0 | -1,7 | -2,5 | -5,5 | -5,3 | -2,9 | 4,2 | 5,6 |
| **Инвестиции в основной капитал** | - | - | - | 0,7 | - | - | - | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| **Промышленное производство** | 1,8 | 7,1 | 5,2 | -0,9 | 1,2 | -1,7 | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,0 | 1,9 | 3,1 | -3,3 | -3,6 | -3,2 | -3,1 | 0,8 | -2,5 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 4,8 | 12,8 | 8,0 | 1,1 | 6,3 | -1,2 | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| **Инфляция** | | | | | | | | | | | | | |
| **Индекс потребительских цен** | 6,0 | 2,5/ 3,21[2] | 2,3 | 8,6 | 3,5 | 11,0 | 11,8 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | -7,9 | -3,6 | -12,7 | -7,7 | -10,6 | -7,5 | -4,6 | 11,4 | -1,5 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -24,3 | -7,7 | -33,1 | -26,2 | -32,1 | -26,3 | -18,6 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | -5,1 | -4,6 | -8,3 | -4,2 | -5,8 | -3,9 | -2,7 | 11,3 | 0,7 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,2[3] | - | 10,4 | 1,9 | 2,7 | 2,0 | 0,6 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| **Номинальная заработная плата** в % к соотв. периоду предыдущего года | 11,4[3] | - | 13,0 | 10,7 | 6,3 | 13,2 | 12,4 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| **Реальные денежные доходы** в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,5 | 0,9 | -4,3 | -1,7 | -0,7 | 3,9 |
| **в % к соотв. периоду предыдущего года** | **янв.–май.23** | **май.23** | **апр.23** | **I кв. 23** | **мар.23** | **фев.23** | **янв.23** | **2022** | **IV кв. 22** | **III кв. 22** | **II кв. 22** | **I кв. 22** | **2021** |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,0 | 1,5 | -5,3 | 0,0 | -0,5 | 3,3 |
| **Численность рабочей силы** в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 1,2 | 1,3 | 1,1 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,7 | 75,8 | 75,8 | 75,6 | 75,6 | 75,4 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| **Численность занятых** в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 1,9 | 2,3 | 1,5 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,1 | 73,4 | 73,3 | 72,9 | 73,0 | 72,8 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,4 | 73,5 | - | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| **Численность безработных** в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,5 | -18,3 | -18,0 | -15,5 | -15,2 | -14,2 | -17,1 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,6 | 2,4 | 2,5 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,6 | 2,5 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| **Уровень занятости** в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0 | 61,0 | 61,1 | 61,0 | 61,1 | 60,9 | 61,0 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| **Уровень безработицы** в % к рабочей силе | 3,4 | 3,2 | 3,3 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,6 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| SA | 3,4 | 3,3 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*
*[1] Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценка Росстата)*
*[2] В мае / по состоянию на 26 июня*
*[3] Январь-апрель 2023 г.*

***Рис. 3. Показатели деловой активности***

## *Показатели промышленного производства*

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **1,8** | **7,1** | **5,2** | **-0,9** | **1,2** | **-1,7** | **-2,4** | **-0,6** | **-3,0** | **-1,2** | **-2,6** | **5,1** | **6,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-1,0** | **1,9** | **3,1** | **-3,3** | **-3,6** | **-3,2** | **-3,1** | **0,8** | **-2,5** | **0,1** | **-1,1** | **7,4** | **4,2** |
| добыча угля | 1,0 | 6,3 | 8,4 | -2,9 | -0,8 | -4,7 | -3,5 | -0,8 | 0,9 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | ...[1] | ...[1] | ...[1] | ...[1] | ...[1] | -1,8 | -3,2 | 0,7 | -2,5 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,7 | -2,5 | 0,5 | -3,8 | -3,8 | -4,6 | -3,1 | -4,5 | -7,3 | -7,4 | -3,3 | 0,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -3,2 | 2,4 | -12,4 | -1,4 | 3,9 | -20,6 | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,7 | 1,6 | 3,6 | -6,4 | -6,1 | -6,8 | -6,5 | 5,6 | -3,1 | 5,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **4,8** | **12,8** | **8,0** | **1,1** | **6,3** | **-1,2** | **-2,3** | **-1,3** | **-3,4** | **-1,8** | **-3,9** | **4,9** | **7,4** |
| пищевая промышленность | **4,8** | **7,2** | **4,8** | **3,9** | **4,8** | **2,9** | **3,9** | **0,5** | **0,6** | **-1,2** | **-0,9** | **4,0** | **4,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 5,3 | 6,9 | 5,4 | 4,7 | 5,5 | 4,2 | 4,4 | 0,4 | 0,6 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| *напитки* | 2,8 | 6,6 | 1,5 | 1,7 | 0,4 | -1,4 | 7,1 | 3,1 | -0,9 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7,6 |
| *табачные изделия* | 0,2 | 16,8 | 4,8 | -6,3 | 5,2 | -9,2 | -16,6 | -7,1 | 6,6 | -6,6 | -22,7 | -4,8 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | **3,9** | **12,6** | **4,0** | **1,2** | **3,2** | **-1,2** | **1,3** | **-2,0** | **1,0** | **-2,2** | **-6,1** | **-0,4** | **11,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -1,3 | 7,4 | 1,1 | -4,9 | -2,3 | -4,0 | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -10,7 | -8,5 | -4,5 | 15,1 |
| *одежда* | 5,2 | 13,4 | 3,3 | 3,2 | 5,7 | -1,6 | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 4,0 | -5,8 | -0,1 | 7,4 |
| *кожа и изделия из неё* | 10,5 | 20,4 | 11,5 | 6,9 | 6,7 | 5,5 | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-7,0** | **0,1** | **-4,8** | **-9,8** | **-5,6** | **-11,5** | **-12,7** | **-3,7** | **-9,4** | **-6,9** | **-3,5** | **6,3** | **10,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -12,5 | -1,4 | -9,7 | -16,7 | -11,3 | -17,7 | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| *бумага и бумажные изделия* | -3,0 | 3,2 | 2,1 | -6,6 | -1,7 | -8,8 | -9,4 | 0,0 | -3,7 | 0,9 | -3,2 | 6,7 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | -5,9 | -6,7 | -15,0 | -2,2 | -3,4 | -3,8 | 1,4 | 7,8 | 1,2 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **5,9** | **6,7** | **15,9** | **2,7** | **9,3** | **-1,1** | **0,0** | **-0,4** | **0,1** | **0,8** | **-5,4** | **3,0** | **3,6** |
| химический комплекс | **-0,1** | **9,0** | **5,1** | **-4,6** | **-1,1** | **-8,1** | **-4,6** | **-1,5** | **-7,2** | **-1,7** | **-1,5** | **6,1** | **8,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 0,8 | 7,9 | 7,7 | -3,6 | 0,7 | -6,6 | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -4,6 | -6,7 | 2,0 | 7,1 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | -9,7 | 3,7 | -9,0 | -13,5 | -11,0 | -22,0 | -6,2 | 8,6 | -19,2 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 4,1 | 17,8 | 6,7 | -1,4 | -0,1 | -2,6 | -1,7 | -0,8 | -2,5 | -3,5 | -3,6 | 7,4 | 10,5 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **-1,0** | **6,8** | **0,2** | **-5,0** | **-0,7** | **-6,3** | **-9,0** | **-0,2** | **-8,0** | **-2,0** | **1,8** | **11,0** | **9,3** |
| **в % к соотв. периоду предыдущего года** | **янв.–май.23** | **май.23** | **апр.23** | **I кв. 23** | **мар.23** | **фев.23** | **янв.23** | **2022** | **IV кв. 22** | **III кв. 22** | **II кв. 22** | **I кв. 22** | **2021** |
| металлургический комплекс | **9,6** | **14,7** | **11,0** | **7,3** | **13,5** | **10,3** | **-2,0** | **1,1** | **-0,2** | **3,4** | **-3,9** | **6,0** | **4,1** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 4,2 | 10,0 | 4,8 | 2,0 | 8,0 | 1,1 | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| *готовые металлические изделия* | 26,2 | 29,2 | 30,0 | 23,5 | 30,3 | 38,8 | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 15,3 | -6,5 | 14,7 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | **9,4** | **44,6** | **14,4** | **1,1** | **10,0** | **-2,6** | **-2,6** | **-8,6** | **-11,6** | **-12,4** | **-10,3** | **2,8** | **11,8** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 21,6 | 31,5 | 23,8 | 16,7 | 22,5 | 19,3 | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| *электрооборудование* | 19,8 | 49,5 | 29,3 | 8,0 | 21,5 | -0,5 | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | -9,5 | 10,2 | -17,4 | -12,4 | -5,1 | -13,0 | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -18,5 | 86,3 | 27,3 | -40,2 | -6,8 | -49,8 | -54,6 | -44,7 | -48,5 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 21,0 | 48,1 | 11,7 | 15,7 | 13,1 | 10,3 | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| прочие производства | **-0,2** | **11,4** | **-1,3** | **-3,4** | **-2,0** | **-4,3** | **-3,7** | **-4,2** | **-5,1** | **-9,5** | **-3,3** | **2,4** | **4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 10,7 | 36,9 | 14,4 | 2,7 | 11,9 | -4,6 | 0,5 | -2,6 | 0,2 | -9,1 | -8,2 | 7,0 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | -2,4 | 10,4 | 0,4 | -7,0 | -1,4 | -14,3 | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -2,3 | 5,9 | -5,0 | -4,1 | -5,1 | -2,7 | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **-0,6** | **-1,1** | **-1,4** | **-0,2** | **-4,0** | **2,7** | **0,7** | **0,1** | **-0,2** | **-0,2** | **2,0** | **-0,8** | **7,1** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-7,6** | **-6,3** | **-1,2** | **-10,2** | **-13,3** | **-9,4** | **-7,5** | **-6,1** | **-8,9** | **-10,1** | **-8,9** | **5,0** | **12,6** |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*

[1] *Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

***Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ***

## *Показатели кредитной активности и финансовых рынков*

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

| | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Курс доллара (в среднем за период)** | 79,2 | 80,9 | 72,7 | 76,1 | 73,0 | 69,2 | 67,5 | 62,3 | 59,4 | 66,0 | 84,7 | 73,6 |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 9,5 | 20,0 | 8,50 |
| **Процентные ставки (в % годовых)** | | | | | | | | | | | | |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 9,1 | 8,7 | 8,9 | 9,0 | 8,2 | 10,1 | 8,8 | 9,0 | 11,5 | 11,2 | 7,8 |
| По рублёвым жилищным кредитам | | 8,5 | 8,0 | 8,2 | 8,1 | 7,9 | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 6,7 | 8,0 | 7,5 |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 7,4 | 7,2 | 7,4 | 7,1 | 7,1 | 7,9 | 7,3 | 7,1 | 8,7 | 8,5 | 5,3 |
| **Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)** | | | | | | | | | | | | |
| *Кредит экономике* | 23,2 | 21,3 | 19,3 | 19,3 | 17,5 | 18,0 | 18,7 | 18,7 | 16,2 | 13,5 | 19,5 | 19,0 |
| *Кредиты организациям* | 27,2 | 26,2 | 24,8 | 24,8 | 23,0 | 23,4 | 24,3 | 24,3 | 19,9 | 14,1 | 18,4 | 16,6 |
| *Жилищные кредиты* | | 18,6 | 16,0 | 16,0 | 16,2 | 17,0 | 17,7 | 17,7 | 16,9 | 18,3 | 27,1 | 26,6 |
| *Потребительские кредиты* | | 8,3 | 5,1 | 5,1 | 1,6 | 2,4 | 2,6 | 2,6 | 4,6 | 7,3 | 15,9 | 20,0 |
| **Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)** | | 249,8 | -3,9 | 9,2 | -11,4 | -13,9 | -15,5 | -2,2 | -2,3 | -63,7 | 13,8 | 28,1 |

*Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России*

***Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков***

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

*Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf)*

## О динамике промышленного производства март 2023 года

**Промышленное производство** в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%.

Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно – март 2022 г. +2,3% г/г благодаря более позднему спаду в добывающем секторе.

**В обрабатывающих производствах** в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс:** +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подоотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск **готовых металлических изделий** +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск **металлургии** +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и **производстве прочих транспортных средств** (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск **электрического оборудования** (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале).

Производство **в пищевой промышленности** сохраняет рост на протяжении последних 5 месяцев (+4,8% г/г после +2,9% г/г в феврале). К марту 2021 г. рост на +6,5%. Рост демонстрируют все подотрасли комплекса, в т.ч. в положительную область вышло **производство табачных изделий** (+5,2% г/г после -9,2% г/г месяцем ранее, преимущественно за счёт низкой базы предыдущих периодов).

Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в **нефтепереработке** по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%.

В **химическом комплексе** наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%.

Спад производства сохраняется **в деревообрабатывающем комплексе**, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%.

**В добывающей промышленности** в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 6.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| в % к соотв. периоду предыдущего года | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **-0,9** | **1,2** | **-1,7** | **-2,4** | **-0,6** | **-3,0** | **-1,2** | **-2,6** | **5,1** | **6,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-3,3** | **-3,6** | **-3,2** | **-3,1** | **0,8** | **-2,5** | **0,1** | **-1,1** | **7,4** | **4,2** |
| добыча угля | -2,9 | -0,8 | -4,7 | -3,5 | -0,8 | 0,9 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | ... | ... | -1,8 | -3,2 | 0,7 | -2,5 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -3,8 | -3,8 | -4,6 | -3,1 | -4,5 | -7,3 | -7,4 | -3,3 | 0,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -1,4 | 3,9 | -20,6 | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -6,4 | -6,1 | -6,8 | -6,5 | 5,6 | -3,1 | 5,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **1,1** | **6,3** | **-1,2** | **-2,3** | **-1,3** | **-3,4** | **-1,8** | **-3,9** | **4,9** | **7,4** |
| пищевая промышленность | 3,9 | **4,8** | **2,9** | **3,9** | **0,5** | **0,6** | **-1,2** | **-0,9** | **4,0** | **4,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 4,7 | 5,5 | 4,2 | 4,4 | 0,4 | 0,6 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| *напитки* | 1,7 | 0,4 | -1,4 | 7,1 | 3,1 | -0,9 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7,6 |
| *табачные изделия* | -6,3 | 5,2 | -9,2 | -16,6 | -7,1 | 6,6 | -6,6 | -22,7 | -4,8 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | **1,2** | **3,2** | **-1,2** | **1,3** | **-2,0** | **1,0** | **-2,2** | **-6,1** | **-0,4** | **11,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -4,9 | -2,3 | -4,0 | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -10,7 | -8,5 | -4,5 | 15,1 |
| *одежда* | 3,2 | 5,7 | -1,6 | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 4,0 | -5,8 | -0,1 | 7,4 |
| *кожа и изделия из неё* | 6,9 | 6,7 | 5,5 | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-9,8** | **-5,6** | **-11,5** | **-12,7** | **-3,7** | **-9,4** | **-6,9** | **-3,5** | **6,3** | **10,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -16,7 | -11,3 | -17,7 | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| *бумага и бумажные изделия* | -6,6 | -1,7 | -8,8 | -9,4 | 0,0 | -3,7 | 0,9 | -3,2 | 6,7 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | -2,2 | -3,4 | -3,8 | 1,4 | 7,8 | 1,2 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **2,7** | **9,3** | **-1,1** | **0,0** | **-0,4** | **0,1** | **0,8** | **-5,4** | **3,0** | **3,6** |
| химический комплекс | **-4,6** | **-1,1** | **-8,1** | **-4,6** | **-1,5** | **-7,2** | **-1,7** | **-1,5** | **6,1** | **8,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | -3,6 | 0,7 | -6,6 | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -4,6 | -6,7 | 2,0 | 7,1 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | -13,5 | -11,0 | -22,0 | -6,2 | 8,6 | -19,2 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | -1,4 | -0,1 | -2,6 | -1,7 | -0,8 | -2,5 | -3,5 | -3,6 | 7,4 | 10,5 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **-5,0** | **-0,7** | **-6,3** | **-9,0** | **-0,2** | **-8,0** | **-2,0** | **1,8** | **11,0** | **9,3** |
| металлургический комплекс | **7,3** | **13,5** | **10,3** | **-2,0** | **1,1** | **-0,2** | **3,4** | **-3,9** | **6,0** | **4,1** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 2,0 | 8,0 | 1,1 | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| *готовые металлические изделия* | 23,5 | 30,3 | 38,8 | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 15,3 | -6,5 | 14,7 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | **1,1** | **10,0** | **-2,6** | **-2,6** | **-8,6** | **-11,6** | **-12,4** | **-10,3** | **2,8** | **11,8** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 16,7 | 22,5 | 19,3 | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| *электрооборудование* | 8,0 | 21,5 | -0,5 | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | -12,4 | -5,1 | -13,0 | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | -40,2 | -6,8 | -49,8 | -54,6 | -44,7 | -48,5 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 15,7 | 13,1 | 10,3 | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| прочие производства | **-3,4** | **-2,0** | **-4,3** | **-3,7** | **-4,2** | **-5,1** | **-9,5** | **-3,3** | **2,4** | **4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 2,7 | 11,9 | -4,6 | 0,5 | -2,6 | 0,2 | -9,1 | -8,2 | 7,0 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | -7,0 | -1,4 | -14,3 | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -4,1 | -5,1 | -2,7 | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **-0,2** | **-4,0** | **2,7** | **0,7** | **0,1** | **-0,2** | **-0,2** | **2,0** | **-0,8** | **7,1** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-10,2** | **-13,3** | **-9,4** | **-7,5** | **-6,1** | **-8,9** | **-10,1** | **-8,9** | **5,0** | **12,6** |

***Рис. 6. 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/78ce28b20c193b48057c896c0895373d/2023_04_26.pdf)*

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

## 3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам мая 2023 года (данные за июнь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2023 года представлены в табл. 14.

**Таблица 14.**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2023 года**

| Наименование показателя | май 2023 г. | В % к | | январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | май 2022 г. в % к | | январь – май 2022 г. в % к январю – маю 2021 г. |
| | | маю 2022 года | апрелю 2022 г. | | маю 2021 года | апрелю 2022 г. | |
| Индекс промышленного производства[1)] | x | 137,0 | 110,5 | 111,6 | 95,9[2)] | 90,1[2)] | 102,8[2)] |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей | | | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 2098,9 | 141,8 | 106,4 | 128,9 | 133,1[2)] | 111,4[2)] | 142,3[2)] |
| обрабатывающие производства | 392281,7 | 131,6 | 105,1 | 113,2 | 102,0[2)] | 93,4[2)] | 116,2[2)] |
| обеспечение электрической энергией, | 25995,9 | 113,0 | 79,6 | 113,8 | 98,5[2)] | 76,5[2)] | 101,0[2)] |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| Наименование показателя | май 2023 г. | В % к | | январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | май 2022 г. в % к | | январь – май 2022 г. в % к январю – маю 2021 г. |
| | | маю 2022 года | апрелю 2022 г. | | маю 2021 года | апрелю 2022 г. | |
| газом и паром; кондиционирование воздуха | | | | | | | |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 15051,8 | 124,5 | 103,0 | 117,4 | 111,2[2)] | 108,8[2)] | 115,1[2)] |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей | 56140,8 | 84,5 | 91,5 | 88,2 | 172,6[3)] | 109,7[3)] | 163,6[3)] |
| Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)] | 1019,4 | 101,5 | 115,4 | 69,3 | 270,1 | 73,1 | 251,5 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 313340,8 | 114,1 | 101,6 | 97,4 | 80,4 | 103,7 | 92,8 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 15326,8 | 147,1 | 106,4 | 117,8 | 77,9 | 105,0 | 94,5 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей | 66449,2 | 98,1 | 97,6 | 98,8 | 109,7 | 96,0 | 115,4 |
| Индекс потребительских цен, % | x | 105,3 | 10086 | 108,4 | 119,1 | 100,3 | 116,0 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 14147 | 64,7 | 93,0 | 77,2 | 28,0 | 101,2 | 19,8 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[5)] | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 78723,1 | 115,1 | 100,6 | 112,7 | 109,4 | 94,8 | 112,7 |
| реальная | x | 109,7 | 99,99 | 103,2 | 91,1 | 93,2 | 97,8 |

[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 приведены за апрель 2023 г., апрель 2023 г. к апрелю 2022 г., апрель 2023 г. к марту 2023 г., январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г., апрель 2022 г. к апрелю 2021 г., апрель 2022 г. к марту 2022 г., январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г

*Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202023%20года».pdf)*

*По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.*

## 4. Анализ тенденций рынка

### Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I полугодия 2023 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/ (https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Таблица 16.**

**Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД**

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

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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.).

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

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

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

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

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа представлены в табл. 17.

**Таблица 17.**

**Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа**

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
|---|---|---|---|---|
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 110 200 | 14 000 | 7,87 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 500 | 10 200 | 6,72 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 47 000 | 8 800 | 5,34 |
| | за пределами МБК (А-108) | 36 900 | 7 600 | 4,86 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 160 400 | 21 900 | 7,32 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 107 300 | 15 400 | 6,97 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 72 100 | 12 100 | 5,96 |
| | за пределами МБК (А-108) | 56 500 | 10 300 | 5,49 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 148 200 | 18 200 | 8,14 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 95 400 | 13 200 | 7,23 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 61 400 | 10 600 | 5,79 |
| | за пределами МБК (А-108) | 50 600 | 8 600 | 5,88 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 58 700 | 8 000 | 7,34 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 44 300 | 6 300 | 7,03 |
| | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | 24 400 | 3 700 | 6,59 |
| | за пределами МБК (А-108) | 16 400 | 2 700 | 6,07 |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.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 | 45 000 | 187 100 | **117 500** | 46 400 | 285 700 | **146 700** | 46 400 | 279 400 | **137 700** | 27 800 | 92 600 | **57 800** |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 35 000 | 159 800 | **95 900** | 37 200 | 300 000 | **127 000** | 37 000 | 283 900 | **124 400** | 16 700 | 101 200 | **56 700** |
| | Восток | до ≈12 км | 28 200 | 142 800 | **97 100** | 38 100 | 325 000 | **144 200** | 32 300 | 276 000 | **134 400** | 23 500 | 98 800 | **60 500** |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 33 300 | 150 000 | **91 000** | 33 300 | 345 300 | **171 500** | 34 100 | 250 000 | **153 800** | 17 900 | 76 600 | **51 000** |
| | Юг | до ≈10 км | 28 500 | 175 100 | **116 000** | 42 200 | 351 600 | **148 300** | 45 300 | 295 200 | **140 500** | 17 100 | 121 100 | **50 500** |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 45 500 | 195 000 | **140 000** | 55 400 | 352 400 | **220 100** | 50 000 | 290 000 | **181 400** | 19 700 | 120 000 | **69 000** |
| | Запад | до ≈10 км | 42 700 | 170 000 | **102 400** | 42 900 | 359 700 | **171 000** | 46 200 | 312 200 | **164 300** | 35 600 | 106 200 | **66 200** |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 61 000 | 172 200 | **121 800** | 50 900 | 333 500 | **154 100** | 50 800 | 250 000 | **148 700** | 27 500 | 103 100 | **57 800** |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 30 000 | 120 000 | **78 400** | 36 800 | 212 500 | **95 200** | 50 000 | 137 600 | **88 700** | 21 600 | 94 400 | **45 100** |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 15 000 | 113 400 | **70 600** | 23 200 | 243 300 | **99 500** | 23 200 | 180 900 | **94 400** | 16 000 | 79 800 | **40 400** |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 20 000 | 110 500 | **49 300** | 20 000 | 200 000 | **72 200** | 20 000 | 131 300 | **61 100** | 8 000 | 65 000 | **31 900** |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 21 900 | 95 000 | **60 200** | 24 300 | 218 200 | **91 900** | 24 800 | 148 800 | **79 900** | 10 000 | 67 600 | **38 400** |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 20 600 | 111 100 | **70 700** | 31 800 | 238 600 | **136 600** | 26 300 | 199 000 | **124 900** | 13 600 | 86 300 | **49 600** |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 25 400 | 119 000 | **70 000** | 30 000 | 299 900 | **144 500** | 25 400 | 228 700 | **119 300** | 19 800 | 90 000 | **55 600** |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 30 000 | 91 900 | **56 100** | 26 700 | 245 600 | **99 700** | 30 000 | 171 700 | **82 900** | 15 000 | 77 800 | **44 600** |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 35 000 | 146 300 | **92 700** | 35 600 | 281 700 | **118 600** | 39 900 | 206 300 | **112 200** | 19 100 | 72 000 | **48 900** |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 21 000 | 78 000 | **47 900** | 20 000 | 153 100 | **67 500** | 23 000 | 120 000 | **63 000** | 7 500 | 60 000 | **26 000** |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 12 000 | 92 600 | **47 300** | 15 300 | 140 000 | **66 900** | 15 700 | 130 000 | **64 500** | 7 400 | 62 900 | **26 700** |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 11 400 | 75 800 | **38 700** | 15 100 | 127 300 | **57 000** | 17 100 | 102 500 | **54 000** | 3 100 | 37 000 | **16 900** |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 17 500 | 84 100 | **41 500** | 18 300 | 148 100 | **64 600** | 22 400 | 124 100 | **54 600** | 3 400 | 48 400 | **15 600** |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 18 000 | 118 200 | **56 100** | 17 000 | 180 000 | **79 300** | 21 800 | 142 100 | **67 300** | 5 900 | 55 100 | **26 400** |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 19 400 | 73 000 | **45 700** | 18 600 | 151 500 | **72 500** | 24 000 | 120 000 | **60 800** | 7 500 | 67 100 | **29 800** |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 20 000 | 100 000 | **41 700** | 21 400 | 170 500 | **87 600** | 22 900 | 114 500 | **56 900** | 8 000 | 55 000 | **26 400** |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 19 400 | 95 900 | **57 400** | 18 000 | 185 000 | **81 300** | 21 500 | 125 000 | **69 700** | 5 000 | 70 000 | **27 300** |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| 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 |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 15 000 | 65 000 | **41 400** | 19 500 | 161 500 | **64 400** | 22 000 | 107 500 | **62 400** | 5 100 | 50 000 | **19 900** |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 11 500 | 75 000 | **32 000** | 11 500 | 88 900 | **46 800** | 16 300 | 76 800 | **44 700** | 3 000 | 34 300 | **13 400** |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 10 900 | 110 500 | **47 200** | 12 700 | 120 200 | **63 200** | 17 700 | 103 800 | **61 600** | 1 500 | 53 800 | **15 800** |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 13 200 | 83 300 | **40 200** | 16 700 | 146 400 | **63 200** | 17 000 | 146 400 | **58 800** | 2 300 | 65 000 | **16 100** |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 15 000 | 65 000 | **29 700** | 15 000 | 113 700 | **55 300** | 20 000 | 97 600 | **39 400** | 4 000 | 50 000 | **18 600** |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 15 000 | 75 000 | **30 800** | 15 500 | 135 000 | **46 000** | 20 000 | 115 000 | **36 900** | 1 600 | 45 000 | **14 600** |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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 юго - восточном направлении 91 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 140 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 110 200 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 49 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 92 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 500 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 МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 38 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 57 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 000 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в юго - западном направлении 29 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 47 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 900 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. 7.

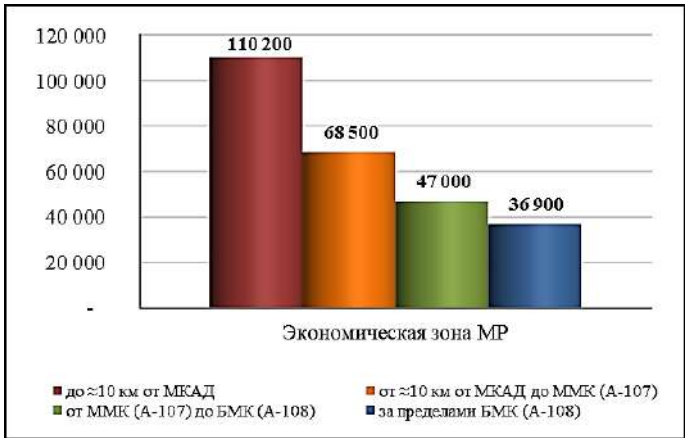



***Рис. 7. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)***

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

представлено в табл. 19.

**Таблица 19.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 110 200 | 68 500 | 47 000 | 36 900 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -37,84% | -31,39% | -21,49% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -37,84% | -57,35% | -66,52% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

*Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 66,52% 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 127 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 220 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 160 400 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 72 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 144 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 107 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 57 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 87 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 100 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 46 000 руб./кв.м. с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 500 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 8.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

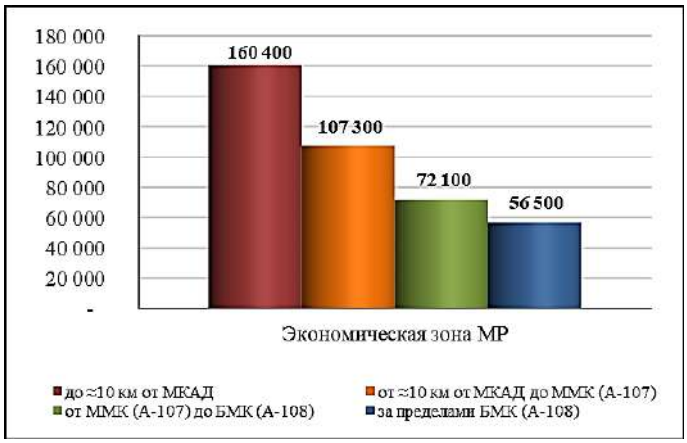



***Рис. 8. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)***

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

**Таблица 20.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 160 400 | 107 300 | 72 100 | 56 500 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -33,10% | -32,81% | -21,64% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -33,10% | -55,05% | -64,78% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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 64,78% 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 124 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 181 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 148 200 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 61 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 124 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 95 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 54 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 69 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 400 руб./кв.м.

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

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

Максимальное значение в северном направлении 62 400 руб./кв.м.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 600 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. 9.

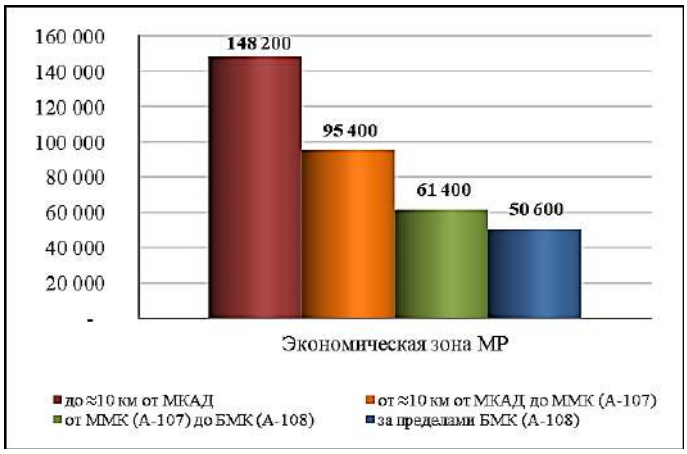



***Рис. 9. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).***

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

**Таблица 21.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 148 200 | 95 400 | 61 400 | 50 600 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -35,63% | -35,64% | -17,59% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -35,63% | -58,57% | -65,86% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

*Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 65,86% 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 50 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 69 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 700 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 восточном направлении 31 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 55 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 15 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 29 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 13 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 19 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 400 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость (руб./кв.м. с НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 10.

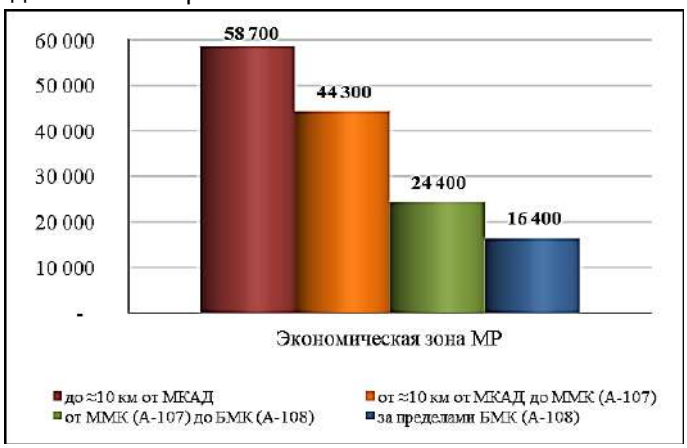



***Рис. 10. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)***

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

**Таблица 22.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 58 700 | 44 300 | 24 400 | 16 400 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -24,53% | -44,92% | -32,79% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -24,53% | -58,43% | -72,06% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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 72,06% 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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**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 | 1-ое пол. 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| до ≈10 км от МКАД | до 10 км. | Офисного назначения | 83 800 | 86 300 | 85 700 | 88 300 | 84 400 | 84 100 | 84 100 | 91 300 | 103 600 | 109 100 | 110 200 |
| | | Торгового назначения | 119 200 | 116 300 | 116 100 | 120 900 | 125 300 | 125 700 | 132 700 | 145 000 | 161 600 | 158 600 | 160 400 |
| | | ПСН | 100 100 | 97 200 | 99 300 | 102 800 | 103 000 | 106 500 | 113 000 | 123 400 | 140 500 | 143 500 | 148 200 |
| | | Производственно-складского назначения | 43 900 | 44 400 | 43 100 | 41 700 | 42 900 | 42 600 | 43 800 | 46 800 | 53 100 | 56 200 | 58 700 |
| 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 | 68 500 |
| | | Торгового назначения | 80 100 | 79 000 | 78 000 | 82 700 | 86 800 | 85 700 | 86 700 | 91 100 | 101 700 | 103 700 | 107 300 |
| | | ПСН | 69 200 | 69 900 | 68 400 | 68 400 | 71 800 | 72 400 | 74 600 | 78 800 | 88 800 | 93 300 | 95 400 |
| | | Производственно-складского назначения | 31 400 | 30 900 | 31 200 | 30 700 | 32 100 | 34 100 | 33 600 | 36 200 | 41 000 | 43 400 | 44 300 |
| 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 | 47 000 |
| | | Торгового назначения | 58 800 | 60 900 | 62 600 | 61 800 | 59 400 | 61 300 | 59 600 | 62 900 | 71 600 | 71 000 | 72 100 |
| | | ПСН | 50 200 | 51 500 | 51 600 | 53 700 | 52 200 | 52 900 | 53 800 | 56 300 | 60 200 | 60 900 | 61 400 |
| | | Производственно-складского назначения | 19 300 | 19 400 | 18 600 | 18 400 | 18 700 | 19 000 | 19 800 | 20 900 | 23 000 | 23 900 | 24 400 |
| 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 | 36 900 |
| | | Торгового назначения | 51 600 | 50 700 | 51 500 | 50 600 | 48 400 | 48 700 | 50 200 | 52 400 | 55 400 | 55 800 | 56 500 |
| | | ПСН | 44 500 | 45 900 | 43 700 | 43 600 | 42 700 | 43 100 | 43 100 | 45 400 | 47 700 | 48 900 | 50 600 |
| | | Производственно-складского назначения | 12 000 | 12 100 | 12 300 | 12 300 | 13 000 | 13 900 | 14 600 | 15 500 | 16 500 | 16 000 | 16 400 |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 11 – 14.

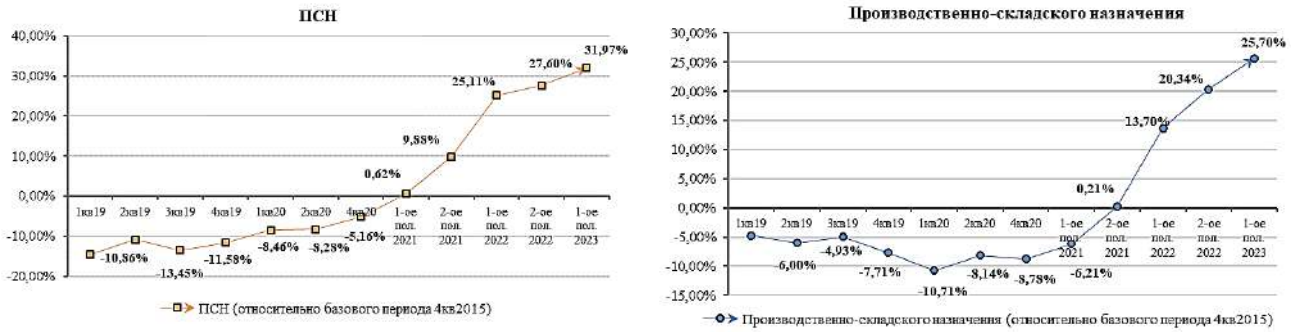



***Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»***

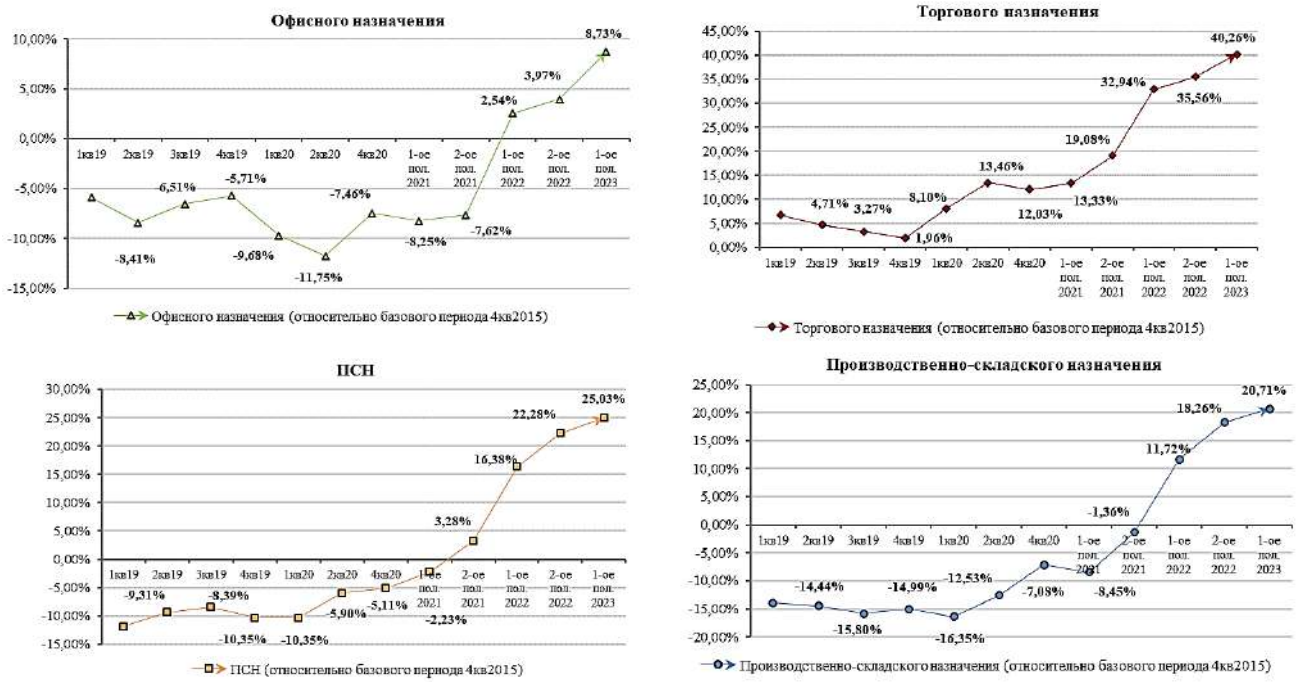



***Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»***

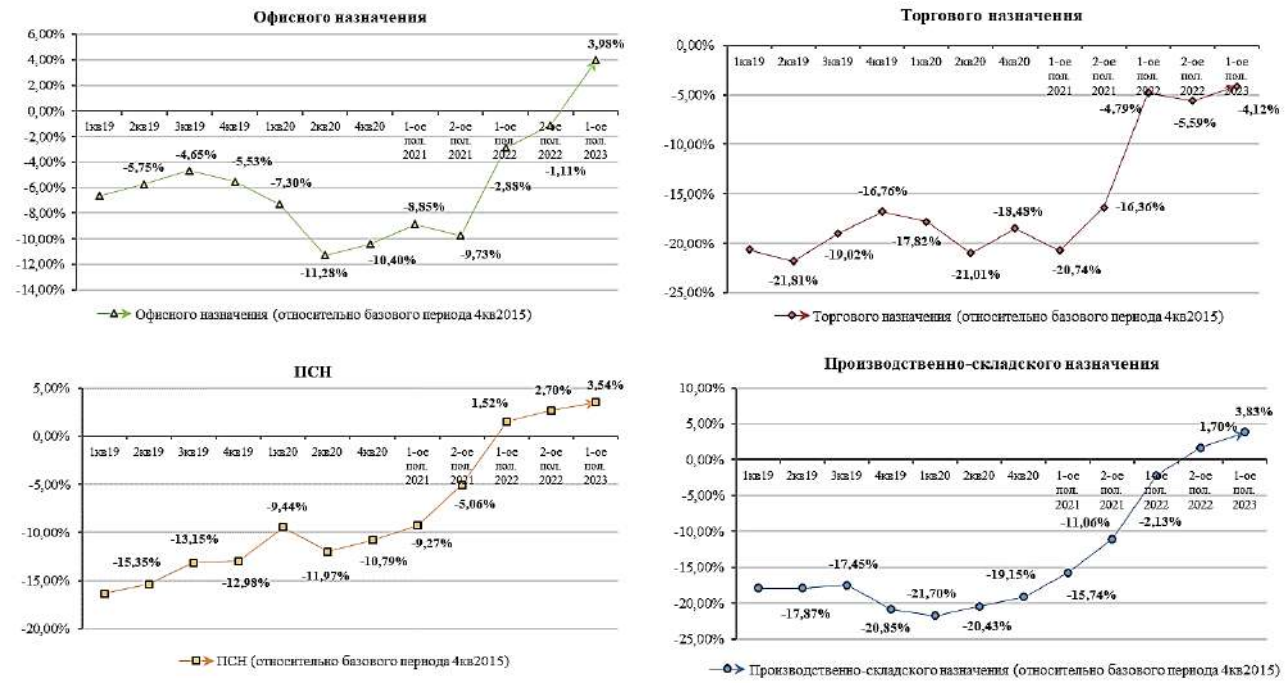



***Рис. 13. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»***

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

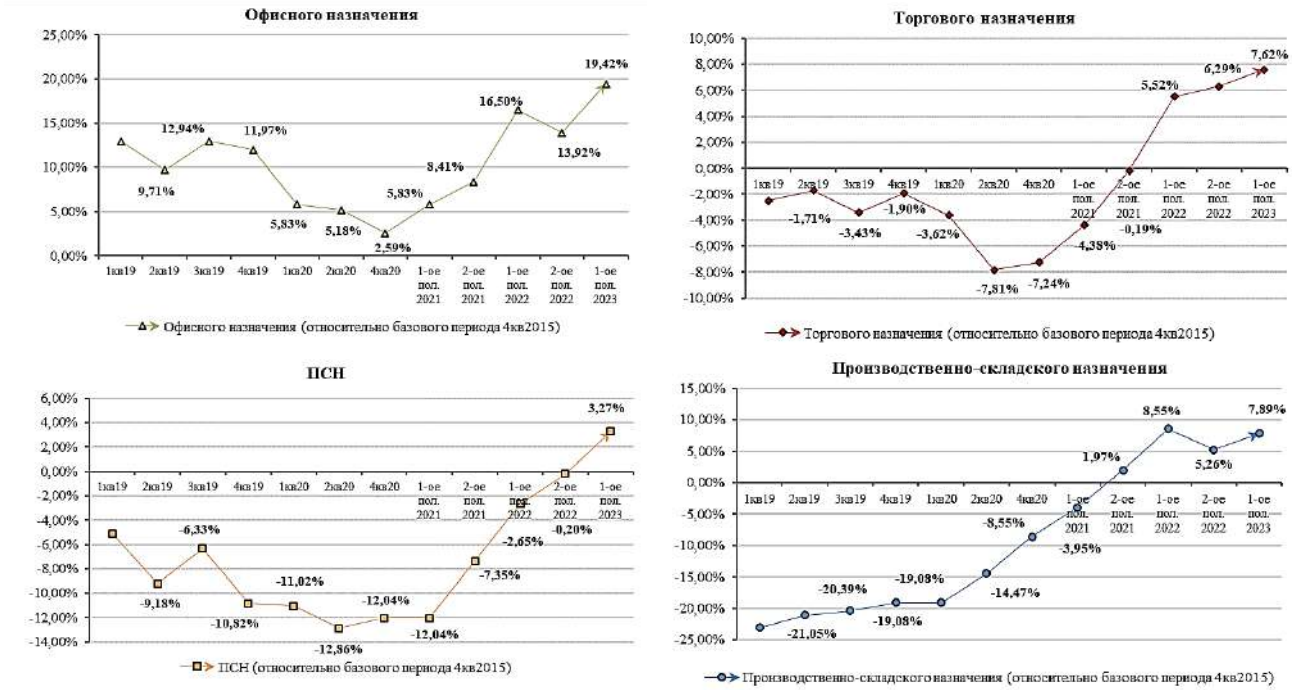



***Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»***

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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 | 19 200 | 13 100 | 6 600 | 63 400 | 18 500 | 7 000 | 39 500 | 16 200 | 3 000 | 12 000 | 8 800 |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 4 600 | 19 200 | 11 600 | 4 400 | 65 500 | 18 500 | 4 200 | 36 000 | 16 800 | 2 600 | 11 500 | 7 400 |
| | Восток | до ≈12 км | 4 200 | 17 500 | 10 900 | 5 400 | 60 000 | 21 300 | 4 100 | 39 800 | 16 300 | 2 200 | 11 000 | 7 200 |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 4 800 | 20 400 | 12 000 | 5 600 | 55 700 | 20 700 | 5 500 | 42 000 | 18 200 | 2 800 | 10 200 | 7 300 |
| | Юг | до ≈10 км | 4 700 | 20 900 | 13 600 | 4 500 | 64 600 | 23 700 | 4 500 | 32 800 | 19 000 | 2 900 | 12 600 | 8 300 |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 6 000 | 36 500 | 17 800 | 8 200 | 72 000 | 27 300 | 7 100 | 42 000 | 22 000 | 2 800 | 13 800 | 8 700 |
| | Запад | до ≈10 км | 6 000 | 26 400 | 16 500 | 5 400 | 60 000 | 21 000 | 4 900 | 42 400 | 19 800 | 3 000 | 12 000 | 8 300 |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 4 200 | 33 300 | 16 600 | 6 000 | 60 000 | 20 800 | 4 600 | 36 200 | 16 900 | 3 000 | 12 000 | 8 000 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км | 3 600 | 13 000 | 9 500 | 3 600 | 47 400 | 15 100 | 4 000 | 30 000 | 13 000 | 1 600 | 11 600 | 7 200 |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км | 3 800 | 16 200 | 10 500 | 4 800 | 50 000 | 14 900 | 3 400 | 30 100 | 12 400 | 1 800 | 9 600 | 6 200 |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км | 3 000 | 14 400 | 8 500 | 3 600 | 36 100 | 15 100 | 3 400 | 24 000 | 10 600 | 1 300 | 8 200 | 5 400 |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км | 3 600 | 16 000 | 9 400 | 3 600 | 41 500 | 13 400 | 3 000 | 24 000 | 11 900 | 1 400 | 8 200 | 4 500 |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | 10 400 | 4 200 | 42 000 | 19 500 | 4 800 | 30 000 | 15 800 | 1 800 | 9 100 | 6 900 |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | 10 100 | 4 800 | 38 900 | 17 200 | 4 800 | 30 500 | 16 300 | 2 000 | 9 800 | 6 500 |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 4 600 | 16 300 | 9 900 | 4 600 | 41 400 | 14 400 | 4 600 | 20 000 | 11 400 | 2 000 | 10 000 | 6 400 |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 5 000 | 21 600 | 12 900 | 5 200 | 54 000 | 15 700 | 5 200 | 24 000 | 14 100 | 1 800 | 11 000 | 7 500 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 3 600 | 15 600 | 9 100 | 4 000 | 40 000 | 13 300 | 3 600 | 27 600 | 10 500 | 1 200 | 6 900 | 3 200 |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 3 600 | 13 200 | 8 200 | 3 500 | 39 400 | 11 700 | 3 500 | 25 700 | 10 100 | 1 200 | 7 200 | 4 000 |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 2 400 | 13 700 | 8 200 | 3 500 | 26 300 | 11 000 | 3 600 | 14 400 | 10 000 | 1 200 | 6 400 | 2 800 |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 2 500 | 12 000 | 7 600 | 3 200 | 24 000 | 10 200 | 3 400 | 15 000 | 9 600 | 1 000 | 6 600 | 2 800 |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 3 000 | 15 000 | 9 500 | 3 000 | 34 600 | 12 200 | 4 200 | 22 900 | 11 000 | 1 000 | 7 200 | 3 100 |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 3 000 | 15 000 | 9 500 | 3 000 | 32 000 | 12 300 | 3 800 | 24 000 | 10 500 | 1 200 | 7 500 | 3 600 |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 4 800 | 15 000 | 9 300 | 3 800 | 36 500 | 14 100 | 4 800 | 24 000 | 11 200 | 700 | 8 400 | 4 900 |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 3 000 | 14 400 | 9 000 | 3 500 | 42 900 | 12 300 | 3 500 | 24 000 | 11 700 | 700 | 10 800 | 5 000 |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 3 600 | 12 000 | 7 100 | 3 600 | 30 000 | 10 100 | 3 600 | 18 000 | 8 200 | 600 | 6 000 | 2 900 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 3 100 | 12 900 | 6 900 | 3 000 | 22 000 | 9 300 | 3 600 | 18 000 | 7 900 | 700 | 4 000 | 2 000 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 3 100 | 12 000 | 8 300 | 2 200 | 26 400 | 11 600 | 3 800 | 15 000 | 9 400 | 600 | 5 800 | 2 600 |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 3 400 | 14 900 | 8 400 | 3 400 | 32 800 | 11 400 | 3 600 | 17 000 | 9 700 | 600 | 6 000 | 3 100 |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 3 000 | 12 000 | 7 800 | 3 600 | 24 500 | 10 000 | 3 600 | 18 000 | 8 900 | 700 | 5 600 | 2 900 |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 3 400 | 11 900 | 7 100 | 3 800 | 29 700 | 9 400 | 3 600 | 18 000 | 7 400 | 700 | 5 500 | 2 800 |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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 10 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 17 800 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 000 руб./кв.м./год.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 8 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 900 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 МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 7 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном и юго - западном направлении 9 500 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 600 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) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 15.

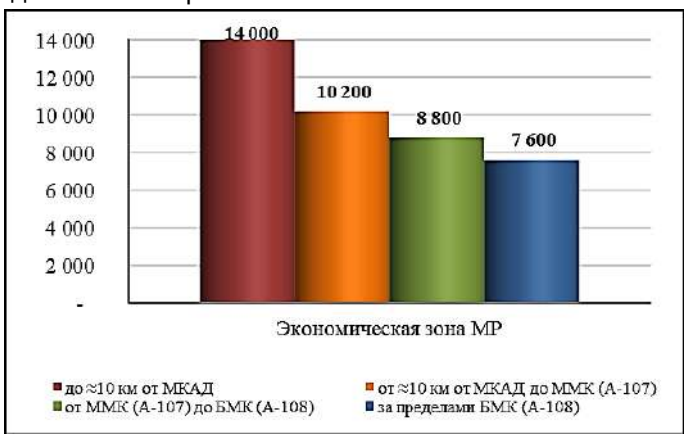



***Рис. 15. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

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

**Таблица 25.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год | 14 000 | 10 200 | 8 800 | 7 600 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -27,14% | -13,73% | -13,64% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -27,14% | -37,14% | -45,71% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

*Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 45,71% 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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

«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 северном и северо – восточном направлении 18 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 27 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 21 900 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 13 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 19 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 10 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 14 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 9 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 11 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 300 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Средняя стоимость аренды (руб./кв.м./год с НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 16.

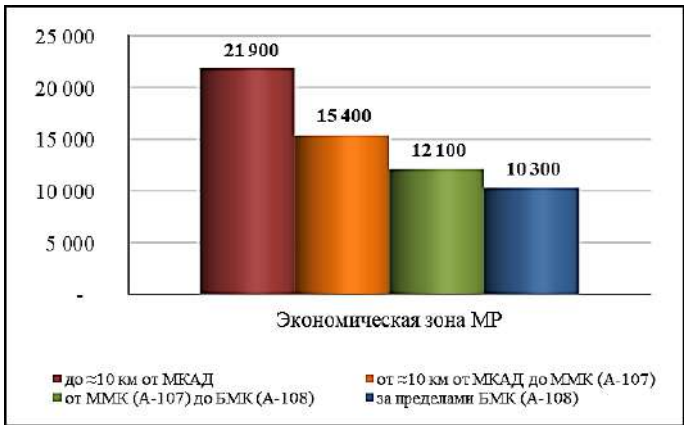



***Рис. 16. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Таблица 26.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год | 21 900 | 15 400 | 12 100 | 10 300 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -29,68% | -21,43% | -14,88% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -29,68% | -44,75% | -52,97% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.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 52,97% 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 16 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 22 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 10 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 9 600 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 10 600 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в южном направлении 9 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 600 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) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 17.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

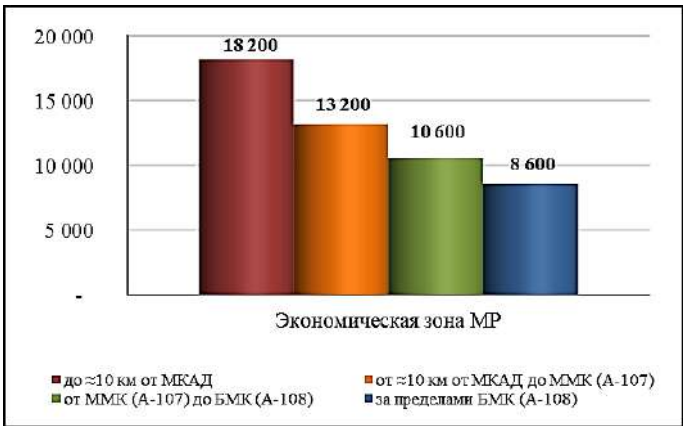



***Рис. 17. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

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

**Таблица 27.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год | 18 200 | 13 200 | 10 600 | 8 600 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -27,47% | -19,70% | -18,87% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -27,47% | -41,76% | -52,75% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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 52,75% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».*

*Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения*

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 7 200 руб./кв.м./год с НДС.

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

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 4 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 7 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 300 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном и юго-восточном направлении 2 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 5 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 700 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 2 000

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 3 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 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. 18.

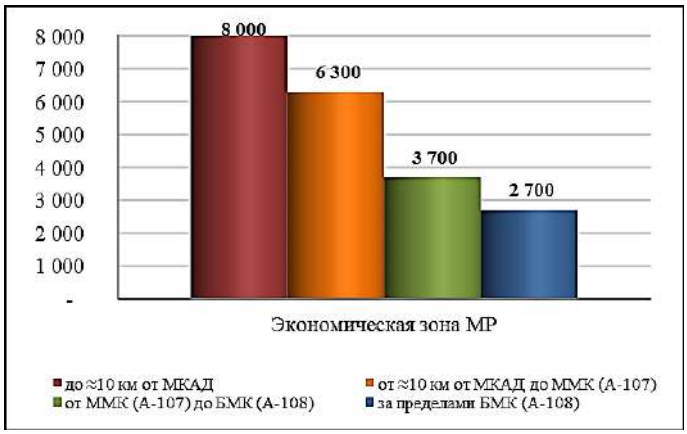



***Рис. 18. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)***

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

**Таблица 28.**

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

| Наименование показателя | Значение | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 8 000 | 6 300 | 3 700 | 2 700 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -21,25% | -41,27% | -27,03% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -21,25% | -53,75% | -66,25% |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwv7ji7.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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Таблица 29.**

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

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

| Экономическая зона МР | Удаленность от МКАД, км. | Тип недвижимости | 1кв19 | 2кв19 | 3кв19 | 4кв19 | 1кв20 | 2кв20 | 4кв20 | 1-ое пол. 2021 | 2-ое пол. 2021 | 1-ое пол. 2022 | 2-ое пол. 2022 | 1-ое пол. 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 14 000 |
| | | Торгового назначения | 19 800 | 19 500 | 20 000 | 20 800 | 21 400 | 20 100 | 19 300 | 19 900 | 19 500 | 20 400 | 20 900 | 21 900 |
| | | ПСН | 12 800 | 13 000 | 13 400 | 13 800 | 13 900 | 13 200 | 13 600 | 14 300 | 15 700 | 17 100 | 17 600 | 18 200 |
| | | 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 | 8 000 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от 10 до 31,5 км. | Офисного назначения | 8 900 | 8 800 | 8 800 | 9 000 | 9 100 | 8 700 | 8 900 | 9 100 | 9 400 | 9 900 | 10 200 | 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 | 15 400 |
| | | ПСН | 10 700 | 10 600 | 10 400 | 10 500 | 10 900 | 10 300 | 10 600 | 11 300 | 12 300 | 12 900 | 13 800 | 13 200 |
| | | 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 | 6 300 |
| 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 | 8 800 |
| | | Торгового назначения | 10 600 | 11 000 | 10 700 | 10 700 | 10 900 | 10 300 | 11 000 | 11 300 | 11 500 | 11 300 | 12 300 | 12 100 |
| | | ПСН | 8 900 | 8 900 | 8 700 | 9 000 | 9 300 | 8 700 | 8 800 | 9 000 | 9 700 | 10 200 | 10 700 | 10 600 |
| | | 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 | 3 700 |
| 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 | 7 600 |
| | | Торгового назначения | 9 000 | 9 200 | 9 400 | 9 500 | 9 400 | 9 000 | 9 300 | 9 400 | 9 900 | 9 800 | 10 200 | 10 300 |
| | | ПСН | 7 300 | 7 600 | 7 600 | 7 800 | 8 000 | 7 500 | 7 700 | 7 900 | 8 300 | 8 400 | 8 500 | 8 600 |
| | | 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 | 2 700 |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 19 - 22.

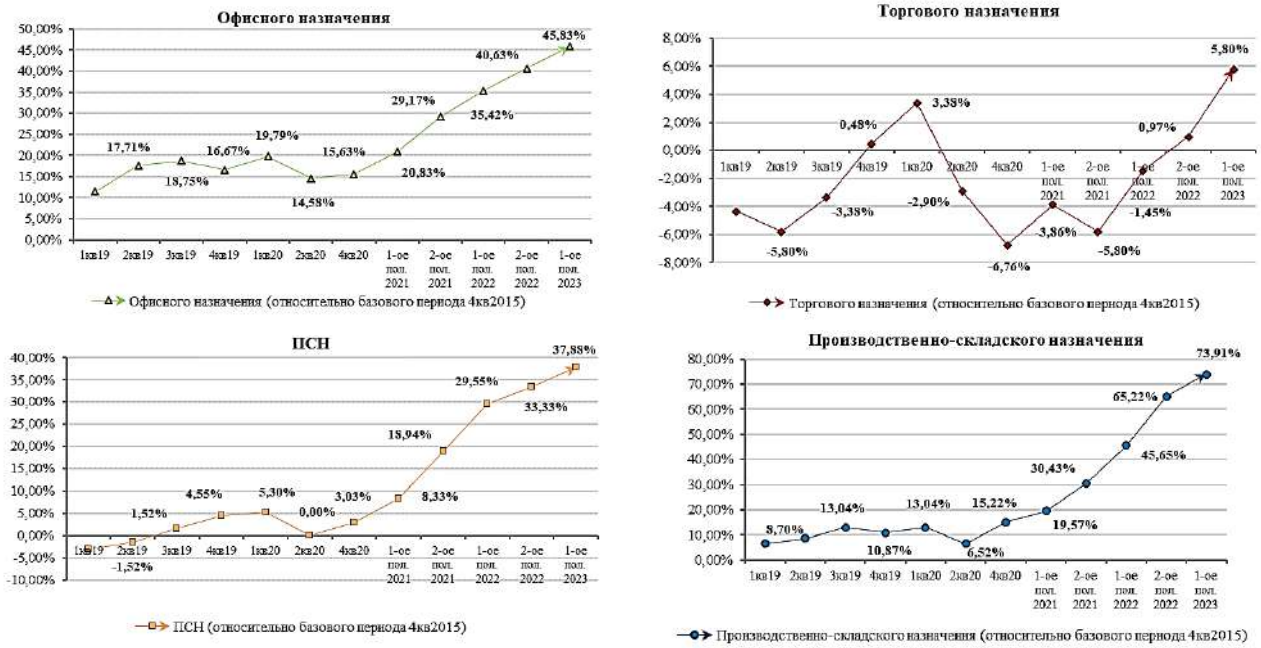



***Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»***

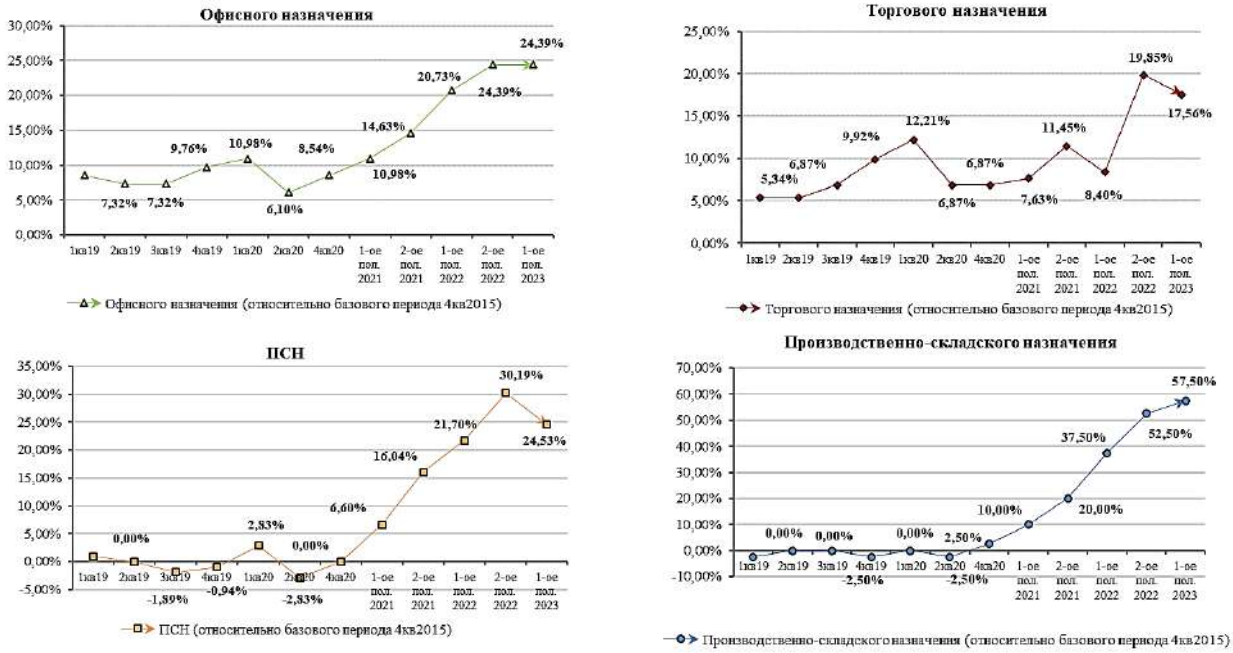



***Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»***

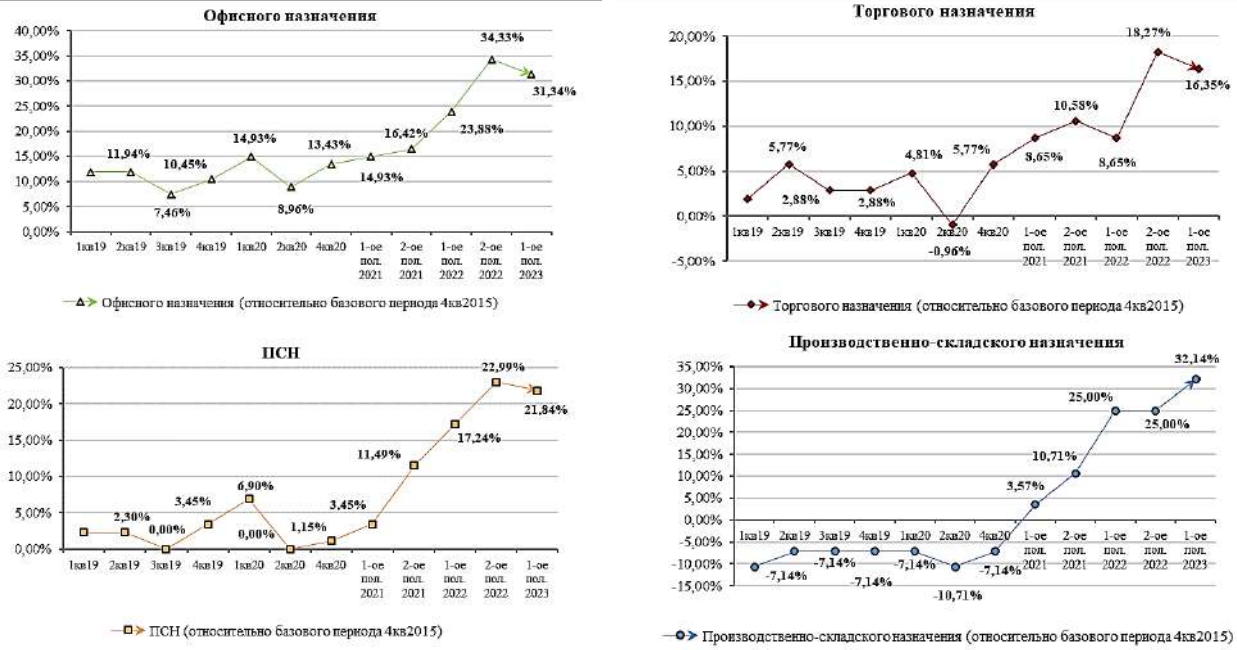



***Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»***

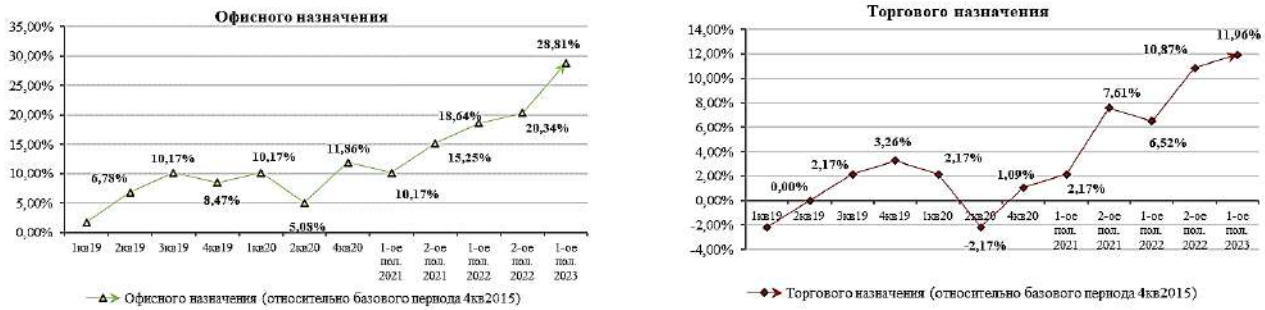


***Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»***

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

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

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

**Таблица 30.**

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

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

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 2-ое пол. 2021 | | | 1-ое пол. 2022 | | | 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 |

| Тип недвижимости | Экономическая зона МР | 1-ое пол. 2023 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Продажа (руб./кв.м.) | Аренда (руб./кв.м./год) | ВРМ |
| Офисного назначения | до ≈10 км от МКАД | 110 200 | 14 000 | 7,87 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 68 500 | 10 200 | 6,72 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 47 000 | 8 800 | 5,34 |
| | за пределами БМК (А-108) | 36 900 | 7 600 | 4,86 |
| Торгового назначения | до ≈10 км от МКАД | 160 400 | 21 900 | 7,32 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 107 300 | 15 400 | 6,97 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 72 100 | 12 100 | 5,96 |
| | за пределами БМК (А-108) | 56 500 | 10 300 | 5,49 |
| ПСН | до ≈10 км от МКАД | 148 200 | 18 200 | 8,14 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 95 400 | 13 200 | 7,23 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 61 400 | 10 600 | 5,79 |
| | за пределами БМК (А-108) | 50 600 | 8 600 | 5,88 |
| Производственно-складского назначения | до ≈10 км от МКАД | 58 700 | 8 000 | 7,34 |
| | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 44 300 | 6 300 | 7,03 |
| | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | 24 400 | 5 700 | 6,59 |
| | за пределами БМК (А-108) | 16 400 | 2 700 | 6,07 |

*Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.pdf*

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

- по итогам I полугодия 2023 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 I1 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).

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Сроки экспозиции на рынке офисных помещений в Московской области, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 23.

**СРД-32, май 2023 г.**

| № п/п | Наименование | Средние сроки экспозиции, мес. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2023 май | 2022 март | 2021 март | 2020 март | 2019 март | 2018 март | 2017 март |
| | Московская область (торговые цели) | 3,5…5 | 4,3…5 | 4…5 | 3…6 | 3…5 | 4…5 | 5…6 |
| 3 | **Под производственно-складские цели** | | | | | | | |
| | Москва | 3,5…5 | 2,6…4,5 | 3…5 | 3…6 | 4…7 | 4…6 | 4…7 |
| | Московская область | 4,5…6 | 4,1…5,5 | 4…6 | 4…7 | 5…9 | 5…8 | 6…10 |
| | **Помещения (здания)** | | | | | | | |
| 1 | **Производственные** | | | | | | | |
| | Иркутск | 4…6 | 3…6 | 3…6 | 4…7 | 5…8 | 5…8 | 6…8 |
| | Киров | 4…7 | 3,5…6 | 4…7 | 5…8 | 5…8 | 6…9 | |
| | Москва | 4…6 | 3,5…4,5 | 4…5 | 4…6 | 5…8 | 5…7 | 6…9 |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 5…7 | 5,2…7 | 5…9 | 6…10 | 8…11 | 7…10 | 6…9 |
| | Санкт-Петербург | 5…8 | 4,3…6 | 5…8 | 5…8 | 7…9 | 6…8 | 5…9 |
| 2 | **Торговые** | | | | | | | |
| | Иркутск | 3,5…7 | 4,5…7 | 4…7 | 3…6 | 4…6 | 4…5 | 3…5 |
| | Киров | 4,5…7 | 4,3…6 | 4…6 | 4…6 | 4…7 | 3…6 | 4…5 |
| | Москва | 4…5 | 4,4…6 | 4…6 | 3…6 | 4…7 | 3…6 | 3…7 |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 6…9 | 5,5…6 | 5…7 | 4…8 | 5…9 | 5…8 | 4…7 |
| 3 | **Офисные** | | | | | | | |
| | Москва | 3,5…6 | 3…5 | 3…5 | 3…8 | 4…8 | 4…7 | 4…6 |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 5…7 | 5,5…7 | 5…8 | 6…8 | 6…9 | 7…9 | 7…11 |
| | Иркутск | 6…8 | 4,5…7 | 4…7 | 4…6 | - | - | - |
| | Санкт-Петербург | 5,5…7 | 4,4…7 | 4…8 | 4…8 | 5…7 | 4…8 | 4…7 |
| 4 | **Гостиницы** | | | | | | | |
| | Москва | 9…10 | 8…9 | 7…9 | 8…11 | 8…10 | 7…9 | 7…8 |

***Рис. 23. Сроки экспозиции на рынке офисных помещений в Московской области***

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет от 5 до 7 мес.

## 5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

***Положение России в мире и основные внешнеполитические события***

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20июль.pdf

Правообладатель: ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научноисследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую,

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и 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 перспективной.

***Выводы и перспективы российской экономики***

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах РоссияЕвропа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

долженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам. Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

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

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%;
- квартир вторичного рынка – на 3,6%;
- индивидуальных домов – на 5,6%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года – 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом 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 низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

***Выводы:***

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. 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 общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20июль.pdf*

### 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);

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- 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.*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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 |
| | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось |
| Характеристики местоположения | Типовая территориальная зона в пределах города | ТЗ № 3 |
| | Типовая функциональная зона в пределах города | ФЗ № 2 |
| | Адресный ориентир | г. Балашиха, мкрн. Янтарный, мкрн. Изумрудный (мкр.Щитниково); мкрн. Лукино, мкрн. Гагарина, мкрн. Авиаторов, мкрн. 1 Мая и аналогичные микрорайоны современной высотной жилой застройки |
| Физические характеристики | Тип объектов | встроенные помещения |
| | Этаж расположения | не локализовалось |
| | Общая площадь | не локализовалось |
| | Тех. состояние здания | не локализовалось |
| | Состояние объекта | не локализовалось |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 32 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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, мкр. Лукино, д. 49А |
| Объект 2 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 5 |
| Объект 3 | Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31 |
| Объект 4 | Московская область, г. Балашиха, мкр. Алексеевская Роща, ул. Дмитриева, д. 30 |
| Объект 5 | Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10 |
| Объект 6 | Московская область, г. Балашиха, ул. Карла Маркса, д. 15 |
| Объект 7 | Московская область, г. Балашиха, ул. Комсомольская, д. 18 |

*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 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Территориальная зона | Функциональная зона |
| Все объекты анализа | ТЗ № 2 | 526,851 | 62,618* | ТЗ №3 | ФЗ № 2 |

* - по состоянию на июнь 2023 г.

*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 | 71,00 | 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 | 105,50 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| Объект 4 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 671,00 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| Объект 5 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 93,20 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| Объект 6 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 35,00 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |
| Объект 7 | объекты свободного назначения | встроенное помещение | 1 | 180,00 | хорошее состояние | среднее состояние (отделка "стандарт") |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**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 | 8 875 000 | 125 000 | предложение |
| Объект 2 | 14 000 000 | 106 061 | предложение |
| Объект 3 | 12 000 000 | 113 744 | предложение |
| Объект 4 | 51 980 965 | 77 468 | предложение |
| Объект 5 | 9 800 000 | 105 150 | предложение |
| Объект 6 | 5 000 000 | 142 857 | предложение |
| Объект 7 | 24 000 000 | 133 333 | предложение |
| | мин | 77 468 | |
| | макс | 142 857 | |
| | среднее | 114 802 | |
| | медиана | 113 744 | |
| | стандартное отклонение | 21 599 | |
| | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 18,81% | |

*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 77 468 руб./кв. м до 142 857 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг (для цен предложений). Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной[2].

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.

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

**Таблица 41.**

**Градация сроков экспозиции**

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

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

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

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

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

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

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$ — число факторов, включаемых в модель;

$k$ — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

**Таблица 42.**

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

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 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 оферт) | дата оценки | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений) | приравнивается к сделке | оферта | Отличия существенные, требуется корректировка | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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.<br>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.*<br>*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.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- типовая территориальная 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.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- типовая функциональная зона в пределах города* | *ФЗ № 2* | *ФЗ № 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.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| Физические характеристики: | | | | | |
| *- класс объекта* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- тип объекта* | *встроенное помещение* | *встроенные помещения* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- этаж расположения объекта* | *1* | *1* | *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.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- общая площадь, кв. м* | *76,8* | *от 35,0 до 671,0* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно* | *1. Исследование влияния фактора возможно.*<br>*2. Корректировка по данному фактору необходима.* |
| *- техническое состояние здания* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- состояние отделки* | *требует косметического ремонта* | *указан в табл. 36* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно* | *1. Исследование влияния фактора возможно.*<br>*2. Корректировка по данному фактору необходима.* |
| Экономические характеристики | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.*<br>*2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Внутриквартальное расположение | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Ограниченность доступа | нет | нет | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется. |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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 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):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 7 оферт. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 43.

**Таблица 43.**

**Стадии строительной готовности объектов недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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**



### 13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 269. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8,3% | 7,1% | 9,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9,5% | 8,5% | 10,4% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,4% | 8,5% | 10,3% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,3% | 10,1% | 12,6% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,4% | 6,6% | 8,1% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,5% | 7,7% | 9,3% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,7% | 7,8% | 9,5% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2% | 9,3% | 11,2% |



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

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 7,7% | 4,1% | 11,3% |
| 2 | Санкт-Петербург | 3,3% | 0,0% | 6,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 8,8% | 5,2% | 12,4% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 6,6% | 3,0% | 10,2% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 7,7% | 4,1% | 11,3% |

Таблица 272. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 10,8% | 7,5% | 14,2% |
| 2 | Санкт-Петербург | 6,9% | 3,6% | 10,2% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,8% | 7,5% | 14,2% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 7,9% | 4,5% | 11,2% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 8,9% | 5,5% | 12,2% |



Таблица 273. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 11,3% | 8,0% | 14,5% |
| 2 | Санкт-Петербург | 5,6% | 2,4% | 8,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,3% | 7,1% | 13,6% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 8,4% | 5,2% | 11,7% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 8,4% | 5,2% | 11,7% |

Таблица 274. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 11,8% | 7,8% | 15,8% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,9% | 3,9% | 11,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 13,8% | 9,8% | 17,8% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 10,8% | 6,8% | 14,8% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 9,9% | 5,9% | 13,9% |

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

Таблица 275. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 6,9% | 3,8% | 9,9% |
| 2 | Санкт-Петербург | 2,9% | 0,0% | 6,0% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7,9% | 4,8% | 10,9% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 5,9% | 2,9% | 8,9% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 6,9% | 3,8% | 9,9% |

Таблица 276. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 7,0% | 3,9% | 10,0% |
| 2 | Санкт-Петербург | 4,0% | 0,9% | 7,0% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 9,0% | 5,9% | 12,0% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 7,0% | 3,9% | 10,0% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 9,0% | 5,9% | 12,0% |



Таблица 277. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 7,7% | 4,6% | 10,8% |
| 2 | Санкт-Петербург | 4,8% | 1,7% | 7,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 9,6% | 6,5% | 12,7% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 7,7% | 4,6% | 10,8% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 8,7% | 5,5% | 11,8% |

Таблица 278. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 7,9% | 4,4% | 11,5% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,9% | 4,4% | 11,5% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,9% | 8,4% | 15,4% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 9,9% | 6,4% | 13,4% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 8,9% | 5,4% | 12,5% |



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

Таблица 279. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5% | 12,1% | 14,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15,0% | 13,8% | 16,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 14,6% | 13,3% | 15,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17,0% | 15,8% | 18,3% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 12,5% | 10,9% | 14,1% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,8% | 12,4% | 15,3% |
| 3. Объекты свободного назначения | 13,7% | 12,2% | 15,1% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,1% | 14,6% | 17,5% |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 281. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 10,8% | 5,7% | 15,9% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,6% | 2,4% | 12,7% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,0% | 8,9% | 19,1% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 12,9% | 7,8% | 18,1% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 12,9% | 7,8% | 18,1% |

Таблица 282. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 16,0% | 10,7% | 21,3% |
| 2 | Санкт-Петербург | 9,0% | 3,7% | 14,3% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 16,0% | 10,7% | 21,3% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 14,0% | 8,7% | 19,3% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 16,0% | 10,7% | 21,3% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 285. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 10,0% | 5,2% | 14,8% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,0% | 2,2% | 11,8% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 13,0% | 8,2% | 17,8% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 12,0% | 7,2% | 16,8% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 12,0% | 7,2% | 16,8% |

Таблица 286. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 10,8% | 5,9% | 15,8% |
| 2 | Санкт-Петербург | 8,9% | 3,9% | 13,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,8% | 9,8% | 19,8% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 12,8% | 7,8% | 17,8% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 13,8% | 8,8% | 18,8% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 283. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 15,6% | 10,6% | 20,6% |
| 2 | Санкт-Петербург | 9,8% | 4,8% | 14,7% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,6% | 9,7% | 19,6% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 12,7% | 7,7% | 17,7% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 13,7% | 8,7% | 18,7% |

Таблица 284. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 16,6% | 11,1% | 22,0% |
| 2 | Санкт-Петербург | 10,7% | 5,3% | 16,2% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 18,5% | 13,0% | 24,0% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 15,6% | 10,1% | 21,0% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 14,6% | 9,2% | 20,1% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 287. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 10,7% | 5,8% | 15,7% |
| 2 | Санкт-Петербург | 10,7% | 5,8% | 15,7% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,6% | 9,7% | 19,6% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 12,7% | 7,7% | 17,6% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 13,7% | 8,7% | 18,6% |

Таблица 288. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 12,8% | 7,6% | 18,1% |
| 2 | Санкт-Петербург | 11,8% | 6,5% | 17,0% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 18,2% | 12,9% | 23,5% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 16,1% | 10,8% | 21,3% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 13,9% | 8,7% | 19,2% |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

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

**Таблица 45.**

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

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

Таблица 289. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,6% | 6,5% | 8,6% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,4% | 7,8% | 9,0% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,2% | 7,4% | 8,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2% | 9,1% | 11,3% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 291. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 7,0% | 2,7% | 11,2% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,8% | 3,6% | 12,1% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7,0% | 2,7% | 11,2% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 7,8% | 3,6% | 12,1% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 7,8% | 3,6% | 12,1% |

Таблица 292. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 8,4% | 3,1% | 13,7% |
| 2 | Санкт-Петербург | 8,4% | 3,1% | 13,7% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 8,4% | 3,1% | 13,7% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 8,4% | 3,1% | 13,7% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 9,2% | 3,9% | 14,6% |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 293. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 8,2% | 3,3% | 13,1% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,4% | 2,5% | 12,2% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7,4% | 2,5% | 12,2% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 7,4% | 2,5% | 12,2% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 7,4% | 2,5% | 12,2% |

Таблица 294. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 10,7% | 4,1% | 17,2% |
| 2 | Санкт-Петербург | 9,8% | 3,2% | 16,3% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,7% | 4,1% | 17,2% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 9,8% | 3,2% | 16,3% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 10,7% | 4,1% | 17,2% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 297. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 14,7% | 6,8% | 22,5% |
| 2 | Санкт-Петербург | 14,7% | 6,8% | 22,5% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 15,7% | 7,9% | 23,6% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 15,7% | 7,9% | 23,6% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 14,7% | 6,8% | 22,5% |

Таблица 298. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 14,7% | 5,9% | 23,4% |
| 2 | Санкт-Петербург | 12,8% | 4,1% | 21,6% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,7% | 5,9% | 23,4% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 12,8% | 4,1% | 21,6% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 13,8% | 5,0% | 22,5% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 295. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,1% | 11,0% | 15,2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,8% | 12,0% | 15,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 13,5% | 12,0% | 14,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,9% | 14,2% | 17,5% |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 299. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 14,4% | 5,8% | 22,9% |
| 2 | Санкт-Петербург | 11,7% | 3,1% | 20,3% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,6% | 4,0% | 21,1% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 11,7% | 3,1% | 20,3% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 11,7% | 3,1% | 20,3% |

Таблица 300. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 18,0% | 7,9% | 28,1% |
| 2 | Санкт-Петербург | 13,8% | 3,7% | 23,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 18,0% | 7,9% | 28,1% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 17,0% | 6,8% | 27,1% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 17,0% | 6,8% | 27,1% |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

**Таблица 46.**

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

| Населенный пункт | Жилая недвижимость | | Торговая недвижимость | | Офисная недвижимость | | Производственно – складская недвижимость | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Московская область в мае 2023 г. | 5-8% (6,5%) | 8-10% (9%) | 5-9% (7%) | 10-13% (11,5%) | 6-10% (8%) | 10-13% (11,5%) | 8-9% (8,5%) | 11-14% (12,5%) | 11-13% (12%) |
| г. Москва в мае 2023 г. | 4-6% (5%) | 5-10% (7,5%) | 5-6% (5,5%) | 9-11% (10%) | 6-7% (6,5%) | 9-11% (10%) | 5-8% (6,5%) | 9-13% (11%) | 9-12% (10,5%) |

**Подтверждение информации**

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| **Крупные города** | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-8 (7,5) | 3-8 (5,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 6-7 (6,5) | 8-11 (9,5) | 8–12 (10) |
| Екатеринбург | 3-5 (4) | 6-7 (6,5) | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 6-7 (6,5) | 10-11 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 7-10 (8,5) | 3-6 (4,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 8-12 (10) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-10 (7,5) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 9-13 (11) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 4-7 (5,5) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Ростов-на-Дону | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 6-7 (6,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-12 (11) |
| С.- Петербург | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| **Среднее по крупным городам** | **4,2** | **6,9** | **5,6** | **8,7** | **5,4** | **9,4** | **6,6** | **10,7** | **10,4** |
| **Средние города** | | | | | | | | | |
| Владивосток | 3-6 (4) | 7-9 (8) | 5-7 (5) | 8-9 (8,5) | 6-8 (7) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 9-13 (11) |
| Омск | 3-5 (4) | 7-9 (8) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Севастополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | - | 8-12 (10) | - | 9-11 (10) | - | 10-13 (11,5) | 11-15 (13) |
| Ставрополь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 5-7 (6) | 8-13 (10,5) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 11-13 (12) |
| Тамбов | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 8-13 (10,5) | 11-14 (12,5) |
| Тверь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 11-12 (11,5) |
| **Среднее по средним городам** | **4,9** | **8,6** | **5,8** | **9,7** | **6,1** | **10,2** | **7,1** | **11,2** | **11,8** |
| **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | | |
| Московская область | 5-8 (6,5) | 8-10 (9) | 5-9 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | 8-9 (8,5) | 11-14 (12,5) | 11-13 (12) |

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.

*Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 47.

**Таблица 47.**

**Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам региона**

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,58 | 0,62 |
| Прочие населенные пункты | 0,46 | 0,44 | 0,48 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 0,78 | 0,82 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,57 | 0,62 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,46 | 0,50 |

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

| Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,74 | 0,88 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,65 | 0,80 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,52 | 0,68 |
| Прочие населенные пункты | 0,46 | 0,37 | 0,55 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 0,73 | 0,86 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,66 | 0,80 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,52 | 0,67 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,39 | 0,57 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

| цены | | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,23 | 1,37 | 1,67 | 2,17 |
| | II | 0,81 | 1,00 | 1,11 | 1,35 | 1,76 |
| | III | 0,73 | 0,90 | 1,00 | 1,22 | 1,59 |
| | IV | 0,60 | 0,74 | 0,82 | 1,00 | 1,30 |
| | V | 0,46 | 0,57 | 0,63 | 0,77 | 1,00 |

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

| арендные ставки | | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,25 | 1,37 | 1,67 | 2,08 |
| | II | 0,80 | 1,00 | 1,10 | 1,33 | 1,67 |
| | III | 0,73 | 0,91 | 1,00 | 1,22 | 1,52 |
| | IV | 0,60 | 0,75 | 0,82 | 1,00 | 1,25 |
| | V | 0,48 | 0,60 | 0,66 | 0,80 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,78 | 0,71 | 0,85 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,82 | 0,75 | 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 | 0,72 | 0,86 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,82 | 0,75 | 0,89 |

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,78 | 0,71 | 0,84 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,80 | 0,73 | 0,86 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,82 | 0,75 | 0,88 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,79 | 0,72 | 0,85 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,81 | 0,74 | 0,87 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,72 | 0,64 | 0,79 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,73 | 0,65 | 0,80 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,72 | 0,64 | 0,79 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,71 | 0,63 | 0,78 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,75 | 0,68 | 0,83 |

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,72 | 0,65 | 0,79 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,74 | 0,67 | 0,81 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,73 | 0,66 | 0,80 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,72 | 0,65 | 0,79 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,76 | 0,69 | 0,83 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 21. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,61 | 0,53 | 0,69 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,55 | 0,47 | 0,63 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,61 | 0,53 | 0,69 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,57 | 0,49 | 0,65 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,64 | 0,56 | 0,72 |

Таблица 22. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,60 | 0,52 | 0,67 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,57 | 0,49 | 0,65 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,60 | 0,52 | 0,67 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,58 | 0,50 | 0,65 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,62 | 0,54 | 0,69 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,54 | 0,45 | 0,63 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,46 | 0,37 | 0,55 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,46 | 0,37 | 0,55 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,42 | 0,33 | 0,51 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,48 | 0,39 | 0,57 |

Таблица 24. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,53 | 0,44 | 0,62 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,47 | 0,38 | 0,56 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,48 | 0,39 | 0,57 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,47 | 0,38 | 0,56 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,50 | 0,41 | 0,59 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.*

Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам города (территориальные зоны в пределах города) представлены в табл. 48.

**Таблица 48.**

**Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам города (территориальные зоны в пределах города)**



### 10.1.1. *Территориальные зоны в пределах города*

Таблица 43. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)

| Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Исторический центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центр деловой активности | 0,94 | 0,94 | 0,95 |
| Прочие | 0,84 | 0,82 | 0,85 |
| Окраины городов | 0,67 | 0,64 | 0,70 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Исторический центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центр деловой активности | 0,97 | 0,96 | 0,98 |
| Прочие | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Окраины городов | 0,74 | 0,71 | 0,76 |



### *Матрицы коэффициентов*

Таблица 45. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России (Дополнено 29.05.2023 г.)

| Цены | | Аналог I | Аналог II | Аналог III | Аналог IV |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,06 | 1,20 | 1,50 |
| | II | 0,94 | 1,00 | 1,12 | 1,41 |
| | III | 0,84 | 0,89 | 1,00 | 1,25 |
| | IV | 0,67 | 0,71 | 0,80 | 1,00 |

Таблица 46. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России (Дополнено 29.05.2023 г.)

| Арендные ставки | | Аналог I | Аналог II | Аналог III | Аналог IV |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,03 | 1,28 | 1,36 |
| | II | 0,97 | 1,00 | 1,24 | 1,32 |
| | III | 0,78 | 0,81 | 1,00 | 1,06 |
| | IV | 0,74 | 0,76 | 0,94 | 1,00 |



### Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[6]

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Центры деловой активности города по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,86 | 0,75 | 0,98 |
| 2 | Московская область | - | - | - |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,89 | 0,82 | 0,96 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,94 | 0,89 | 1,00 |
| 5 | Города с населением 500...1000 тыс. чел. | 0,94 | 0,89 | 1,00 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,94 | 0,88 | 1,00 |



Таблица 48. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города) (Дополнено 29.05.2023 г.)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,74 | 0,60 | 0,89 |
| 2 | Московская область | - | - | - |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,78 | 0,68 | 0,89 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84 | 0,76 | 0,91 |
| 5 | Города с населением 500...1000 тыс. чел. | 0,85 | 0,77 | 0,94 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,73 | 0,63 | 0,82 |

Таблица 49. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Окраины городов по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,60 | 0,41 | 0,79 |
| 2 | Московская область | - | - | - |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,67 | 0,52 | 0,82 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,71 | 0,90 |
| 5 | Города с населением 500...1000 тыс. чел. | 0,67 | 0,53 | 0,81 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,67 | 0,52 | 0,82 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 50. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Центры деловой активности города по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,97 | 0,85 | 1,00 |
| 2 | Московская область | 0,97 | 0,85 | 1,00 |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,95 | 0,88 | 1,00 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,98 | 0,83 | 1,00 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,94 | 0,89 | 1,00 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,95 | 0,89 | 1,00 |

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города) (Дополнено 29.05.2023 г.)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,72 | 0,58 | 0,85 |
| 2 | Московская область | 0,78 | 0,65 | 0,91 |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,77 | 0,67 | 0,87 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,86 | 0,79 | 0,93 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,86 | 0,76 | 0,95 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,78 | 0,69 | 0,88 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 52. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Окраины городов по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,64 | 0,44 | 0,83 |
| 2 | Московская область | 0,74 | 0,55 | 0,94 |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,59 | 0,44 | 0,74 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,68 | 0,58 | 0,78 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,67 | 0,53 | 0,81 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,74 | 0,59 | 0,89 |

Таблица 53. Ценовые характеристики (данные, полученные по результатам статистической обработки), усреднённые данные по России, продажа (Дополнено 29.05.2023 г.)

| Параметр | Количество объявлений | Среднее значение, руб./кв.м. | Медианное значение, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|
| Исторический центр города | 9 180 | 198 908 | 118 644 |
| Центр деловой активности | 6 940 | 272 591 | 225 618 |
| Прочие | 30 250 | 194 155 | 150 000 |
| Окраины городов | 12 721 | 230 348 | 212 182 |

Таблица 54. Ценовые характеристики (данные, полученные по результатам статистической обработки), усреднённые данные по России, аренда (Дополнено 29.05.2023 г.)

| Параметр | Количество объявлений | Среднее значение, руб./кв.м. | Медианное значение, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|
| Исторический центр города | 32 438 | 1 329 | 1 171 |
| Центр деловой активности | 38 735 | 1 407 | 1 300 |
| Прочие | 16 380 | 1 464 | 1 250 |
| Окраины городов | 42 036 | 1 349 | 1 083 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам города (функциональные зоны в пределах города) представлены в табл. 49.

**Таблица 49.**

**Значения территориальных коэффициентов для объектов офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам города (функциональные зоны в пределах города)**

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***10.1.2. Функциональные зоны в пределах города***

Таблица 55. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)

| Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Зона автомагистралей | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Жилая зона | 0,88 | 0,87 | 0,90 |
| Промзоны | 0,85 | 0,82 | 0,88 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Зона автомагистралей | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Жилая зона | 0,90 | 0,88 | 0,91 |
| Промзоны | 0,80 | 0,77 | 0,82 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***Матрицы коэффициентов***

Таблица 57. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города", усредненные данные по России

| Цены | | Аналог I | Аналог II | Аналог III |
|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,13 | 1,17 |
| | II | 0,88 | 1,00 | 1,04 |
| | III | 0,85 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 58. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города", усредненные данные по России

| Арендные ставки | | Аналог I | Аналог II | Аналог III |
|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,11 | 1,26 |
| | II | 0,90 | 1,00 | 1,13 |
| | III | 0,80 | 0,89 | 1,00 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**[7]

Таблица 59. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Жилая зона города по отношению к самому дорогому району (Зона автомагистралей) (Дополнено 29.05.2023 г.)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,66 | 0,74 | 1,00 |
| 2 | Московская область | - | - | - |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,88 | 0,78 | 0,99 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,88 | 0,81 | 0,96 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,88 | 0,80 | 0,97 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,82 | 0,73 | 0,92 |

Таблица 60. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Промзоны города по отношению к самому дорогому району (Зона автомагистралей)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,85 | 0,66 | 1,00 |
| 2 | Московская область | - | - | - |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,85 | 0,70 | 1,00 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,85 | 0,76 | 0,95 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,85 | 0,71 | 0,99 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,79 | 0,65 | 0,94 |

[7] В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 61. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Жилая зона города по отношению к самому дорогому району (Зона автомагистралей) (Дополнено 29.05.2023 г.)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,90 | 0,76 | 1,00 |
| 2 | Московская область | 0,87 | 0,74 | 1,00 |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,85 | 0,75 | 0,95 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90 | 0,82 | 0,97 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,90 | 0,81 | 0,99 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,90 | 0,80 | 0,99 |

Таблица 62. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Промзоны города по отношению к самому дорогому району (Зона автомагистралей)

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,80 | 0,61 | 1,00 |
| 2 | Московская область | 0,75 | 0,55 | 0,94 |
| 3 | Санкт-Петербург | 0,73 | 0,58 | 0,88 |
| 4 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,70 | 0,90 |
| 5 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,80 | 0,65 | 0,94 |
| 6 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,80 | 0,64 | 0,95 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

*Класс качества*

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 50.

**Таблица 50.**

**Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов**

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 183. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам | 0,84 | 0,74 | 0,95 |

Таблица 186. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, усредненные данные по России

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,18 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,84 | 1,00 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***Матрицы коэффициентов***

Таблица 185. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,26 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,80 | 1,00 |

Таблица 187. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Москва

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,31 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,77 | 1,00 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 188. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Москва

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,15 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,87 | 1,00 |

Таблица 189. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Московская область

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,16 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,86 | 1,00 |

Таблица 190. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, Московская область

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,17 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,85 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 191. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,26 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,79 | 1,00 |

Таблица 192. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,25 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,80 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 193. 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 | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Высококлассные офисы (класс А,В) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,11 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,90 | 1,00 |

Таблица 194. 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 | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Высококлассные офисы (класс А,В) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,09 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,92 | 1,00 |

Таблица 195. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, города с населением 500..1000 тыс. чел.

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Высококлассные офисы (класс А,В) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,15 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,87 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 196. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, города с населением 500..1000 тыс. чел.

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Высококлассные офисы (класс А,В) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,05 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,95 | 1,00 |

Таблица 197. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, города с населением до 500 тыс. чел.

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Высококлассные офисы (класс А,В) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,05 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,95 | 1,00 |

Таблица 198. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, города с населением до 500 тыс. чел.

| для офисных объектов | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | Высококлассные офисы (класс А,В) | Высококлассные офисы (класс А,В) |
| объект оценки | Высококлассные офисы (класс А,В) | 1,00 | 1,06 |
| | Низкоклассные офисы (класс С и ниже) | 0,95 | 1,00 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

## *Тип объекта недвижимости*

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 51.

**Таблица 51.**

**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости и сходных типов объектов**

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 143. 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 | 0,88 | 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 | 0,91 | 0,90 | 0,92 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 145. 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 и Московская область | 0,90 | 0,85 | 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,87 | 0,82 | 0,92 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,91 | 0,86 | 0,96 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,89 | 0,84 | 0,94 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,90 | 0,85 | 0,95 |

Таблица 146. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,88 | 0,84 | 0,93 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,89 | 0,85 | 0,94 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90 | 0,86 | 0,95 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,90 | 0,86 | 0,95 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,89 | 0,85 | 0,94 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

## *Этаж расположения объекта*

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

**Таблица 52.**

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 147. 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 | 0,96 | 0,95 | 0,97 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,78 | 0,71 | 0,85 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 149. 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 | 0,94 | 0,92 | 0,96 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,81 | 0,71 | 0,91 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

*Матрицы коэффициентов*

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

Таблица 151. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных 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 | 1,04 | 1,28 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,23 |
| | цоколь/ подвал | 0,78 | 0,81 | 1,00 |

Таблица 152. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных 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 | 1,06 | 1,23 |
| | 2 этаж и выше | 0,94 | 1,00 | 1,16 |
| | цоколь/ подвал | 0,81 | 0,86 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 153. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, г. Москва

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,06 | 1,20 |
| | 2 этаж и выше | 0,94 | 1,00 | 1,13 |
| | цоколь/ подвал | 0,83 | 0,88 | 1,00 |

Таблица 154. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,03 | 1,18 |
| | 2 этаж и выше | 0,98 | 1,00 | 1,15 |
| | цоколь/ подвал | 0,85 | 0,87 | 1,00 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 155. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, Московская область

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,08 | 1,49 |
| | 2 этаж и выше | 0,93 | 1,00 | 1,38 |
| | цоколь/ подвал | 0,67 | 0,73 | 1,00 |

Таблица 156. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, Московская область

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,14 | 1,25 |
| | 2 этаж и выше | 0,88 | 1,00 | 1,10 |
| | цоколь/ подвал | 0,80 | 0,91 | 1,00 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 157. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,11 | 1,33 |
| | 2 этаж и выше | 0,90 | 1,00 | 1,20 |
| | цоколь/ подвал | 0,75 | 0,84 | 1,00 |

Таблица 158. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,04 | 1,28 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,23 |
| | цоколь/ подвал | 0,78 | 0,81 | 1,00 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 159. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петеребург)

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,04 | 1,31 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,26 |
| | цоколь/ подвал | 0,76 | 0,79 | 1,00 |

Таблица 160. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петеребург)

| Этаж расположения | | Аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/ подвал |
| Объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,04 | 1,28 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,23 |
| | цоколь/ подвал | 0,78 | 0,81 | 1,00 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 161. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных 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 | 1,10 | 1,28 |
| | 2 этаж и выше | 0,91 | 1,00 | 1,16 |
| | цоколь/ подвал | 0,78 | 0,86 | 1,00 |

Таблица 162. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных 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 | 1,04 | 1,28 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,23 |
| | цоколь/ подвал | 0,78 | 0,81 | 1,00 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 163. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных 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 | 1,04 | 1,28 |
| | 2 этаж и выше | 0,96 | 1,00 | 1,23 |
| | цоколь/ подвал | 0,78 | 0,81 | 1,00 |

Таблица 164. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных 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 | 1,07 | 1,26 |
| | 2 этаж и выше | 0,94 | 1,00 | 1,19 |
| | цоколь/ подвал | 0,79 | 0,84 | 1,00 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

***Площадь объекта недвижимости***

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

**Таблица 53.**

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



**Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов**

***Усредненные данные по России***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 131. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

| Объект оценки | Аналог | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | до 30 | от 30 до 50 | от 50 до 150 | от 150 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1000 | от 1000 до 2000 | от 2000 |
| до 30 | 1,00 | 1,16 | 1,24 | 1,33 | 1,47 | 1,60 | 1,67 | 1,71 |
| от 30 до 50 | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,27 | 1,38 | 1,44 | 1,48 |
| от 50 до 150 | 0,80 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,28 | 1,34 | 1,37 |
| от 150 до 250 | 0,75 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,25 | 1,29 |
| от 250 до 500 | 0,68 | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,16 |
| от 500 до 1000 | 0,63 | 0,72 | 0,78 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,04 | 1,07 |
| от 1000 до 2000 | 0,60 | 0,69 | 0,75 | 0,80 | 0,88 | 0,96 | 1,00 | 1,03 |
| от 2000 | 0,59 | 0,68 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,93 | 0,98 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.



***г. Москва***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 132. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | от 0 до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 до 3000 |
| до 100 | 1,00 | 1,16 | 1,27 | 1,42 | 1,63 |
| от 100 до 200 | 0,86 | 1,00 | 1,10 | 1,23 | 1,41 |
| от 200 до 400 | 0,79 | 0,91 | 1,00 | 1,12 | 1,29 |
| от 400 до 1000 | 0,70 | 0,81 | 0,89 | 1,00 | 1,15 |
| от 1000 | 0,61 | 0,71 | 0,78 | 0,87 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 133. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 35 | от 35 до 80 | от 80 до 180 | от 180 до 400 | от 400 |
| до 35 | 1,00 | 1,14 | 1,25 | 1,37 | 1,68 |
| от 35 до 80 | 0,87 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,47 |
| от 80 до 180 | 0,80 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,34 |
| от 180 до 400 | 0,73 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,22 |
| от 400 | 0,60 | 0,68 | 0,75 | 0,82 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.



***Московская область***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 134. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), Московская область

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 |
| до 100 | 1,00 | 1,11 | 1,18 | 1,27 | 1,40 |
| от 100 до 200 | 0,90 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,27 |
| от 200 до 400 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,19 |
| от 400 до 1000 | 0,79 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,10 |
| от 1000 | 0,71 | 0,79 | 0,84 | 0,91 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.



**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 135. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), Московская область.

| Объект оценки | Аналог | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | до 30 | от 30 до 50 | от 50 до 150 | от 150 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1000 | от 1000 до 2000 | от 2000 |
| до 30 | 1,00 | 1,16 | 1,24 | 1,33 | 1,47 | 1,60 | 1,67 | 1,71 |
| от 30 до 50 | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,27 | 1,38 | 1,44 | 1,48 |
| от 50 до 150 | 0,80 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,28 | 1,34 | 1,37 |
| от 150 до 250 | 0,75 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,25 | 1,29 |
| от 250 до 500 | 0,68 | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,16 |
| от 500 до 1000 | 0,63 | 0,72 | 0,78 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,04 | 1,07 |
| от 1000 до 2000 | 0,60 | 0,69 | 0,75 | 0,80 | 0,88 | 0,96 | 1,00 | 1,03 |
| от 2000 | 0,59 | 0,68 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,93 | 0,98 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2800 кв.м.



***г. Санкт-Петербург***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Санкт-Петербург

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 50 | от 50 до 80 | от 80 до 140 | от 140 до 350 | от 350 |
| до 50 | 1,00 | 1,06 | 1,09 | 1,15 | 1,25 |
| от 50 до 80 | 0,94 | 1,00 | 1,03 | 1,08 | 1,18 |
| от 80 до 140 | 0,91 | 0,97 | 1,00 | 1,05 | 1,14 |
| от 140 до 350 | 0,87 | 0,92 | 0,95 | 1,00 | 1,09 |
| от 350 | 0,80 | 0,85 | 0,88 | 0,92 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1600 кв.м.



**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Санкт-Петербург

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 |
| до 100 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,26 | 1,35 |
| от 100 до 200 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 |
| от 200 до 400 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,15 |
| от 400 до 1000 | 0,79 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,07 |
| от 1000 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,93 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***Города с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 138. Матрица коэффициентов удельных цен продажи/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)

| Объект оценки | 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 | 1,13 | 1,24 | 1,34 | 1,50 | 1,57 |
| от 125 до 300 | 0,88 | 1,00 | 1,10 | 1,19 | 1,32 | 1,39 |
| от 300 до 750 | 0,80 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,20 | 1,27 |
| от 750 до 1500 | 0,74 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,11 | 1,17 |
| от 1500 до 5000 | 0,67 | 0,76 | 0,83 | 0,90 | 1,00 | 1,05 |
| от 5000 | 0,64 | 0,72 | 0,79 | 0,85 | 0,95 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 5600 кв.м.

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***Города с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек

| Объект оценки | 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 | 1,14 | 1,26 | 1,36 | 1,53 | 1,62 |
| от 125 до 300 | 0,88 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,34 | 1,42 |
| от 300 до 750 | 0,80 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,22 | 1,29 |
| от 750 до 1500 | 0,73 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,12 | 1,19 |
| от 1500 до 5000 | 0,66 | 0,75 | 0,82 | 0,89 | 1,00 | 1,06 |
| от 5000 | 0,62 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,94 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 6500 кв.м.

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 140. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек

| Объект оценки | 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 | 1,06 | 1,11 | 1,15 | 1,20 | 1,22 |
| от 50 до 125 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| от 125 до 300 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,10 |
| от 300 до 750 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| от 750 до 1500 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| от 1500 | 0,82 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***Города с населением менее 500 тыс. человек***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 141. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| до 125 | 1,00 | 1,18 | 1,34 | 1,49 | 1,56 |
| от 125 до 300 | 0,85 | 1,00 | 1,13 | 1,26 | 1,32 |
| от 300 до 750 | 0,75 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,17 |
| от 750 до 1500 | 0,67 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,05 |
| от 1500 | 0,64 | 0,76 | 0,86 | 0,95 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

**Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 142. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| до 125 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,29 | 1,33 |
| от 125 до 300 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,19 |
| от 300 до 750 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,10 |
| от 750 до 1500 | 0,78 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,03 |
| от 1500 | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1700 кв.м.

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

***Физическое состояние объекта недвижимости***

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости, представлены в табл. 54.

**Таблица 54.**

**Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости**

В таблице 229 приводится шкала экспертных оценок для определения физического износа.

**Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость**[16]

Таблица 229

| Экспертная оценка физического состояния | Характеристика физического состояния | Физический износ, % |
|---|---|---|
| Хорошее | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами. | 0-20 |
| Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас | 21-40 |
| Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта | 41-60 |

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

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,80 | 0,78 | 0,82 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68 | 0,64 | 0,71 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,82 | 0,80 | 0,83 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68 | 0,64 | 0,72 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 232 Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании), усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

| Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва и Московская область | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,79 | 0,72 | 0,86 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,73 | 0,87 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 234 Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии, усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва и Московская область | 0,68 | 0,59 | 0,76 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,69 | 0,61 | 0,78 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,68 | 0,59 | 0,76 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,69 | 0,61 | 0,78 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,68 | 0,59 | 0,76 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,68 | 0,59 | 0,76 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,68 | 0,59 | 0,76 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68 | 0,59 | 0,78 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,82 | 0,75 | 0,88 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68 | 0,59 | 0,77 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 233 Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании), усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

| Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва и Московская область | 0,83 | 0,76 | 0,89 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,83 | 0,76 | 0,89 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,82 | 0,75 | 0,88 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,83 | 0,77 | 0,90 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,82 | 0,75 | 0,88 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,83 | 0,76 | 0,89 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,83 | 0,76 | 0,89 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 235 Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии, усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва и Московская область | 0,67 | 0,58 | 0,76 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,70 | 0,61 | 0,79 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,67 | 0,58 | 0,76 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,69 | 0,60 | 0,78 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,67 | 0,58 | 0,76 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,68 | 0,59 | 0,77 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,68 | 0,59 | 0,77 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

*Состояние отделки объекта недвижимости*

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

Существуют различные виды ремонта офисной 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 офисных помещений можно разбить на категории в зависимости от стоимости ремонтно – строительных и отделочных работ:

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

Состояние отделки объектов офисной недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»):

  – **комфортный ремонт (отделка «премиум»)**[17] - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- типовой ремонт (отделка «стандарт»):

  – **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку):

  – **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)**[18] - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- требует капитального ремонта (без отделки):

  – **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

**Таблица 55.**

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



*Матрица коэффициентов*

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,30 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,14 | 1,38 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,21 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,73 | 0,83 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 238. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, г. Москва

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,15 | 1,28 | 1,49 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,87 | 1,00 | 1,12 | 1,30 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,78 | 0,90 | 1,00 | 1,16 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,67 | 0,77 | 0,86 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 239. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, г. Москва

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,24 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,09 | 1,38 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,80 | 0,92 | 1,00 | 1,27 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,72 | 0,79 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 240. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, Московская область

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 241. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, Московская область

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум») | Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт») | Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,11 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,87 | 0,95 | 1,04 | 1,12 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,65 | 0,71 | 0,78 | 0,84 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Таблица 242. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, г. Санкт-Петербург

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,22 | 1,41 | 1,49 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,82 | 1,00 | 1,15 | 1,22 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,71 | 0,87 | 1,00 | 1,06 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,67 | 0,82 | 0,94 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 243. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, г. Санкт-Петербург

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,19 | 1,33 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,84 | 1,00 | 1,12 | 1,32 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,75 | 0,89 | 1,00 | 1,18 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,76 | 0,85 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 244. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 247. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,30 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,14 | 1,38 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,21 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,73 | 0,83 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 249. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,30 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,14 | 1,38 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,21 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,73 | 0,83 | 1,00 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562
Страница 91 из 146

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 250. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 251. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,30 | 1,58 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,14 | 1,38 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,21 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,63 | 0,73 | 0,83 | 1,00 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

**Таблица 56.**

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения для офисной недвижимости**

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 65. 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 | 0,83 | 0,82 | 0,85 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,84 | 0,82 | 0,86 |

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,86 | 0,79 | 0,94 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,84 | 0,77 | 0,92 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,77 | 0,69 | 0,84 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,84 | 0,77 | 0,92 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел | 0,85 | 0,78 | 0,93 |

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,86 | 0,80 | 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,84 | 0,77 | 0,91 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,85 | 0,78 | 0,92 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,82 | 0,75 | 0,90 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел | 0,82 | 0,75 | 0,90 |

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости представлены в табл. 57.

**Таблица 57.**

**Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости**

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 127. 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 | 0,82 | 0,80 | 0,84 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,81 | 0,79 | 0,83 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 129. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

| Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва и Московская область | 0,81 | 0,73 | 0,89 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,82 | 0,74 | 0,90 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,81 | 0,73 | 0,89 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,81 | 0,73 | 0,89 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,83 | 0,75 | 0,91 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,81 | 0,73 | 0,89 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,81 | 0,73 | 0,89 |

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 130. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

| Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва и Московская область | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,81 | 0,73 | 0,89 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,81 | 0,73 | 0,89 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,81 | 0,73 | 0,89 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

## 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка коммерческой недвижимости Московского региона представлена в разд. 3.2. настоящего отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 5 до 7 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, 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 2022 года 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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

## 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.***

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

# 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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562
Страница 97 из 146

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);

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- 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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

*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;

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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

**Доходный подход.**

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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 поверочных 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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

# 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. 58.

**Таблица 58.**

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки**

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

| Метод | Оценка возможности использования | Заключение об использовании метода | Заключение об использовании подхода |
|---|---|---|---|
| | | предложений) | подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок) |
| Метод корректировок | Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки. | Метод использовать целесообразно | |
| 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 | Доходный подход не используется. |
| Метод дисконтирования денежных потоков | | Метод использовать нецелесообразно | |
| Метод капитализации по расчетным моделям | 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 | |

*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.

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

## 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:

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

$C$ - 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 многоэтажных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта оценки («до 100 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 замещения[3], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[4], 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. 59.

**Таблица 59.**

**Результаты выбора объектов-аналогов**

| Объект-аналог | Объект анализа | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Удельная цена предложения, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 1 | 71,0 | 8 875 000 | 125 000 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 2 | 132,0 | 14 000 000 | 106 061 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 3 | 105,5 | 12 000 000 | 113 744 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 5 | 93,2 | 9 800 000 | 105 150 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 6 | 35,0 | 5 000 000 | 142 857 |

*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.

Передано через ЭДО Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

- численность населения населенного пункта;
- средняя заработная плата в населенном пункте;
- типовая территориальная зона в пределах города;
- типовая функциональная 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. 60.

**Таблица 60.**

**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 оферт) | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *актуально на дату оценки* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | *приравнивается к сделке* | *оферта* | *оферта* | *оферта* | *оферта* | *оферта* | *Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)* |
| Вид использования | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *нежилое помещение* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Местоположение: | | | | | | | |
| *- адресный ориентир* | *Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1* | *Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А* | *Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 5* | *Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31* | *Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10* | *Московская область, г. Балашиха, ул. Карла Маркса, д. 15* | *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* |
| *- типовая функциональная зона в пределах города* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *ТЗ № 2* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Физические характеристики: | | | | | | | |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *- класс объекта* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *объекты свободного назначения* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- тип объекта* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *встроенное помещение* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- этаж расположения объекта* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *1* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- общая площадь, кв. м* | *76,8* | *71* | *132* | *105,5* | *93,2* | *35* | *Различия в площади, вводится поправка на площадь* |
| *- техническое состояние здания* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *хорошее состояние* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- состояние отделки* | *требует косметического ремонта* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *среднее состояние (отделка "стандарт")* | *Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки* |
| Экономические характеристики | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *отсутствует* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Внутриквартальное расположение | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *без существенных преимуществ* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Ограниченность доступа | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

Анализ данных представленных в табл. 60 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) определена на основе данных, представленных в табл. 61.

**Таблица 61.**

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)**

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|---|---|---|---|
| 1 | Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича | Среднее значение при продаже офисной недвижимости в Московской области | 11,5 |

**Подтверждение информации**

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|---|---|---|---|

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

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| **Крупные города** | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-8 (7,5) | 3-8 (5,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 6-7 (6,5) | 8-11 (9,5) | 8–12 (10) |
| Екатеринбург | 3-5 (4) | 6-7 (6,5) | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 6-7 (6,5) | 10-11 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 7-10 (8,5) | 3-6 (4,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 8-12 (10) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-10 (7,5) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 9-13 (11) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 4-7 (5,5) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Ростов-на-Дону | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 6-7 (6,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-12 (11) |
| С.- Петербург | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| **Среднее по крупным городам** | **4,2** | **6,9** | **5,6** | **8,7** | **5,4** | **9,4** | **6,6** | **10,7** | **10,4** |
| **Средние города** | | | | | | | | | |
| Владивосток | 3-6 (4) | 7-9 (8) | 5-7 (5) | 8-9 (8,5) | 6-8 (7) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 9-13 (11) |
| Омск | 3-5 (4) | 7-9 (8) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Севастополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | - | 8-12 (10) | - | 9-11 (10) | - | 10-13 (11,5) | 11-15 (13) |
| Ставрополь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 5-7 (6) | 8-13 (10,5) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 11-13 (12) |
| Тамбов | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 8-13 (10,5) | 11-14 (12,5) |
| Тверь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 11-12 (11,5) |
| **Среднее по средним городам** | **4,9** | **8,6** | **5,8** | **9,7** | **6,1** | **10,2** | **7,1** | **11,2** | **11,8** |
| **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | | |
| Московская область | 5-8 (6,5) | 8-10 (9) | 5-9 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | 8-9 (8,5) | 11-14 (12,5) | 11-13 (12) |

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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для активного рынка недвижимости | Среднее значение при продаже офисной недвижимости (объекты свободного назначения) в Московской области | 11,3 |

**Подтверждение информации**

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 273. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 11,3% | 8,0% | 14,5% |
| 2 | Санкт-Петербург | 5,6% | 2,4% | 8,9% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,3% | 7,1% | 13,6% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 8,4% | 5,2% | 11,7% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 8,4% | 5,2% | 11,7% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банков, для активного рынка недвижимости | Среднее значение при продаже офисной недвижимости (объекты свободного назначения) в Московской области | 8,2 |

**Подтверждение информации**

**Справочник оценщика недвижимости-2023**. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 293. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 8,2% | 3,3% | 13,1% |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,4% | 2,5% | 12,2% |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7,4% | 2,5% | 12,2% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 7,4% | 2,5% | 12,2% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 7,4% | 2,5% | 12,2% |

| | |
|---|---|
| **Среднее значение, с учетом округлений** | **10,3** |

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

Выбор средних значений при продаже офисных и торговых объектов, обусловлен расположением объекта в жилом многоэтажном комплексе, что способствует большому потоку потенциальных

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

клиентов для владельцев оцениваемого нежилого помещения.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 10,3%.

*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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов для офисной недвижимости представлены в табл. 62.

**Таблица 62.**

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

**Справочник оценщика недвижимости-2023.** Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

***Московская область***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 134. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), Московская область

| Объект оценки | Аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 |
| до 100 | 1,00 | 1,11 | 1,18 | 1,27 | 1,40 |
| от 100 до 200 | 0,90 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,27 |
| от 200 до 400 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,19 |
| от 400 до 1000 | 0,79 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,10 |
| от 1000 | 0,71 | 0,79 | 0,84 | 0,91 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

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

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 62).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 63.

**Таблица 63.**

**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 | 71,0 | 132,0 | 105,5 | 93,2 | 35,0 |
| Значение коэффициента | | 1 | 1,11 | 1,11 | 1 | 1 |
| Поправка на площадь объекта, % | | 0,0 | 11,0 | 11,0 | 0,0 | 0,0 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

*Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).*

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

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

- оцениваемый объект – требует косметического ремонта;
- все объекты-аналоги – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой,

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 64.

**Таблица 64.**

**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 (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

**Подтверждение информации**

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 240. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, Московская область

| Состояния отделки объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,29 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.*

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

$$П = (К - 1) * 100,$$

где:

$К$ - 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. 65.

**Таблица 65.**

**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» | отделка «стандарт» |
| Коэффициент | | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Поправка на состояние отделки, % | | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 66.

**Таблица 66.**

**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 | 71,00 | 132,00 | 105,50 | 93,20 | 35,00 |
| Цена, руб. | 8 875 000 | 14 000 000 | 12 000 000 | 9 800 000 | 5 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв.м. | 125 000 | 106 061 | 113 744 | 105 150 | 142 857 |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), % | -10,30 | -10,30 | -10,30 | -10,30 | -10,30 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 112 125 | 95 137 | 102 028 | 94 320 | 128 143 |
| Поправка на общую площадь, % | 0,00 | 11,00 | 11,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 112 125 | 105 602 | 113 251 | 94 320 | 128 143 |
| Поправка на состояние отделки, % | -9,0 | -9,0 | -9,0 | -9,0 | -9,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 102 034 | 96 098 | 103 058 | 85 831 | 116 610 |
| минимальное значение | 85 831 | | | | |
| максимальное значение | 116 610 | | | | |
| среднее значение между минимальным и максимальным | 101 221 | | | | |
| стандартное отклонение | 11 211 | | | | |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 11,13% | | | | |
| отклонение min и max значения от среднего (округленно) | 15% | | | | |

*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 11%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 15%, 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*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

*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. 67.

**Таблица 67.**

**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 | 125 000 | 106 061 | 113 744 | 105 150 | 142 857 |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м | 102 034 | 96 098 | 103 058 | 85 831 | 116 610 |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. | 22 966 | 9 963 | 10 686 | 19 319 | 26 247 |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м | 89 181 | | | | |
| Веса | 18,6% | 22,2% | 22,0% | 19,6% | 17,6% |
| Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м | 18 940 | 21 341 | 22 677 | 16 809 | 20 573 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 100 300 | | | | |

*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. 68.

**Таблица 68.**

**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 | 100 300 | 7 700 000 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

## 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. 69.

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. 69.

**Таблица 69.**

**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 | 7 700 000 | 1,20 | 6 417 000 |

*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:**

**6 417 000**
***(Шесть миллионов четыреста семнадцать 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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

# 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 - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 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.

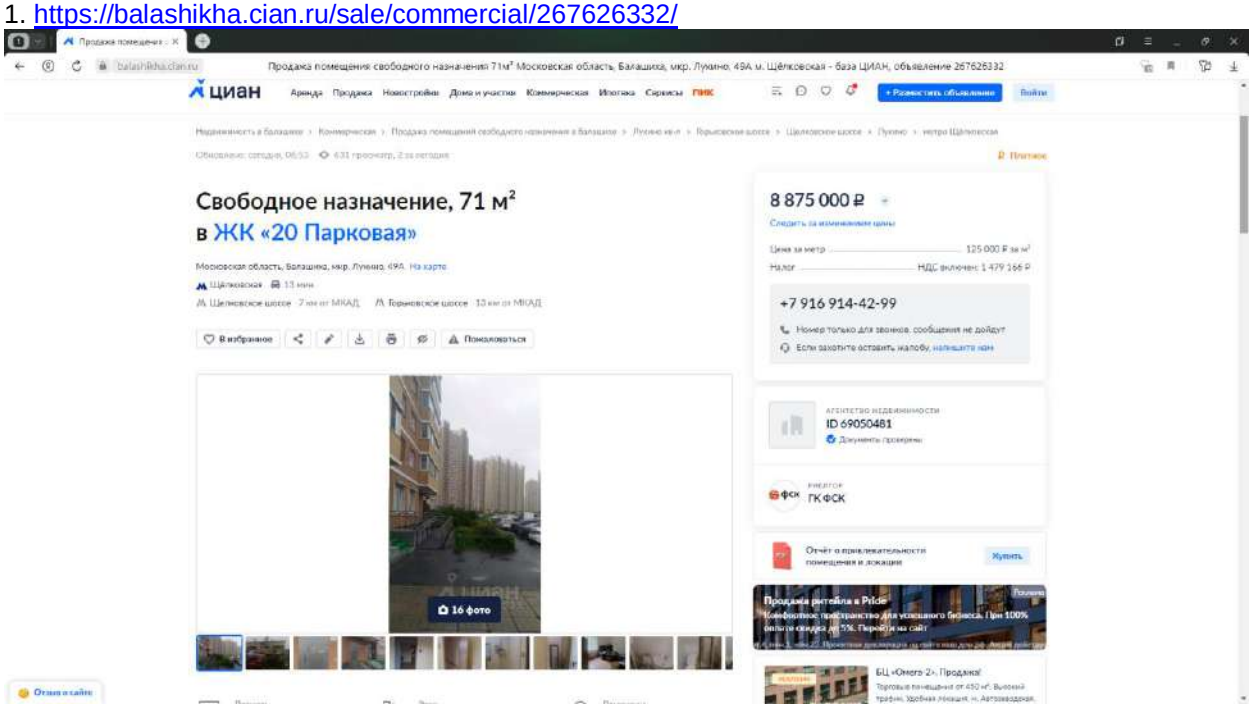
Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

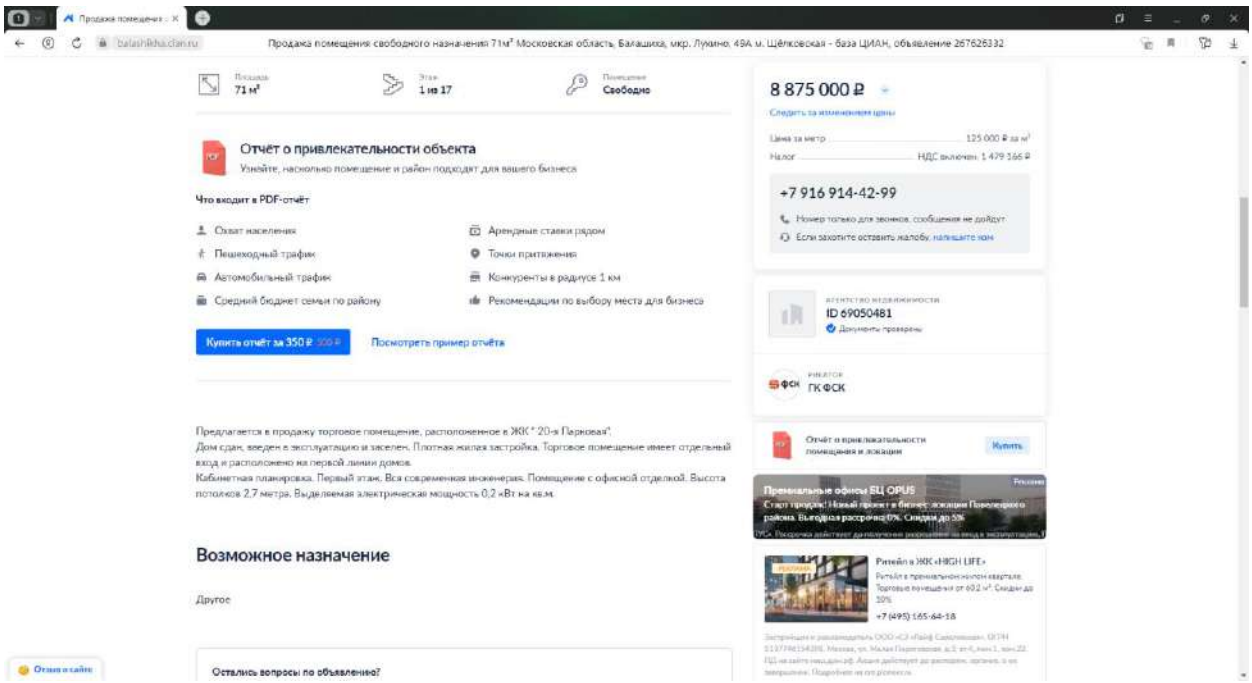
# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

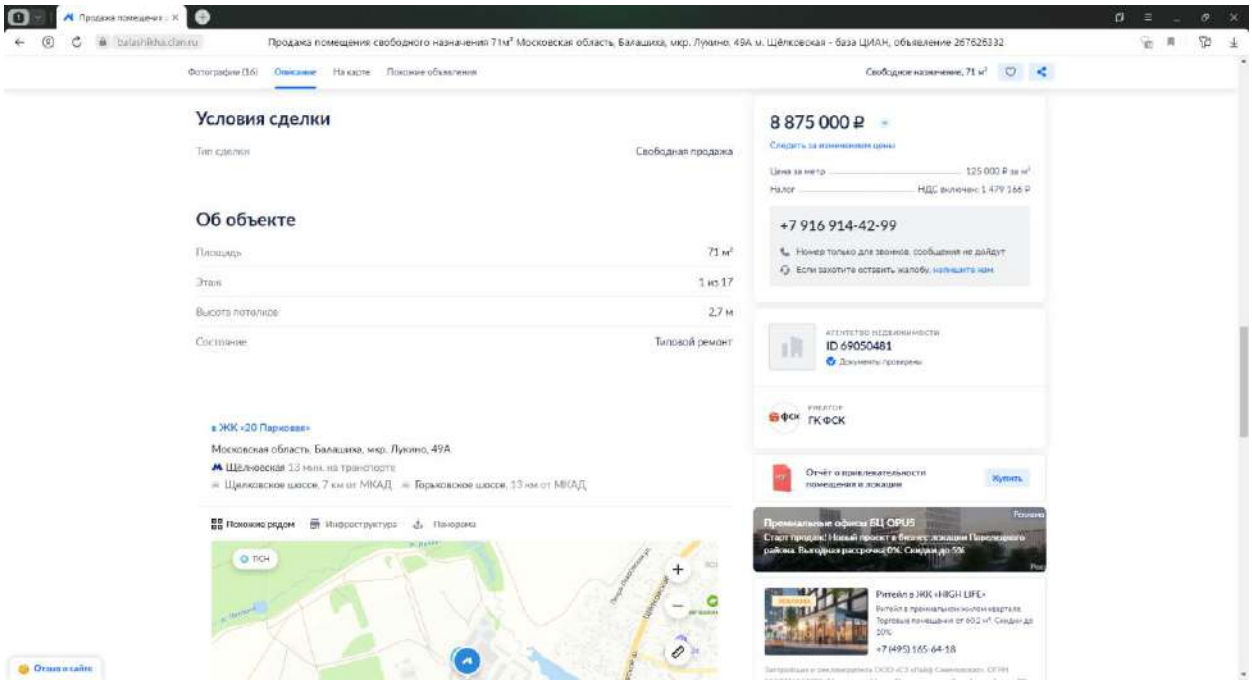
# ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

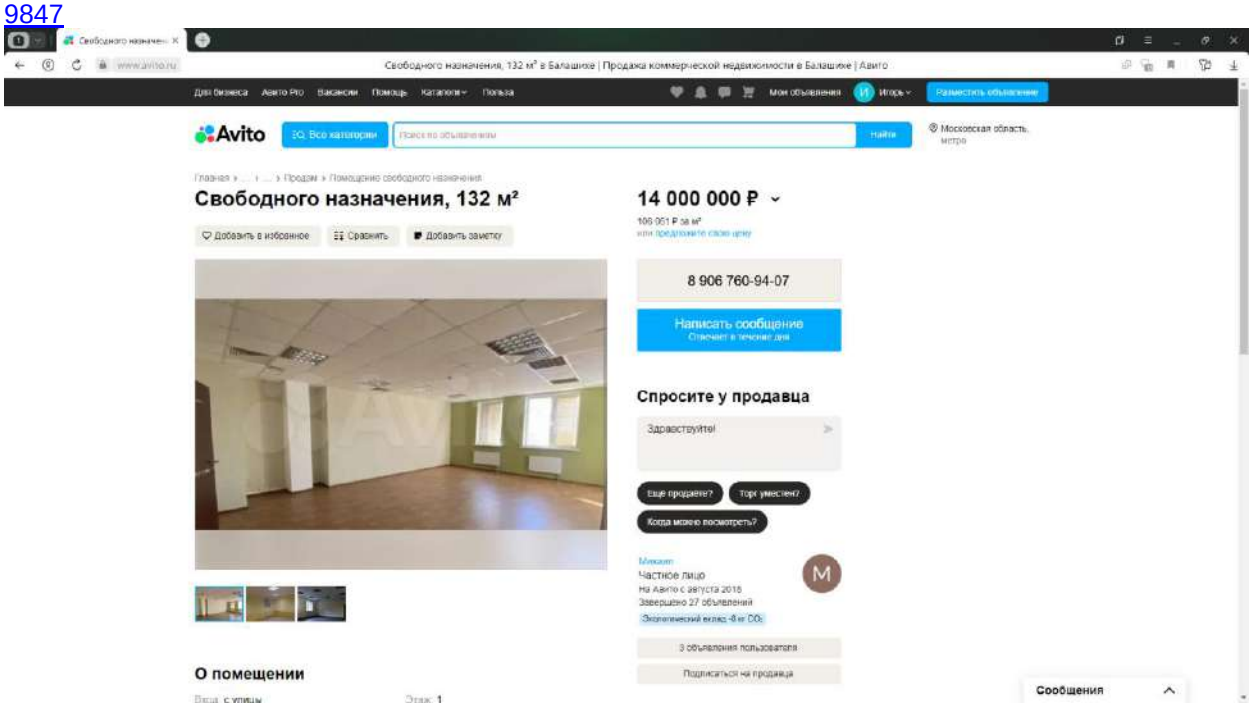
1. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/267626332/

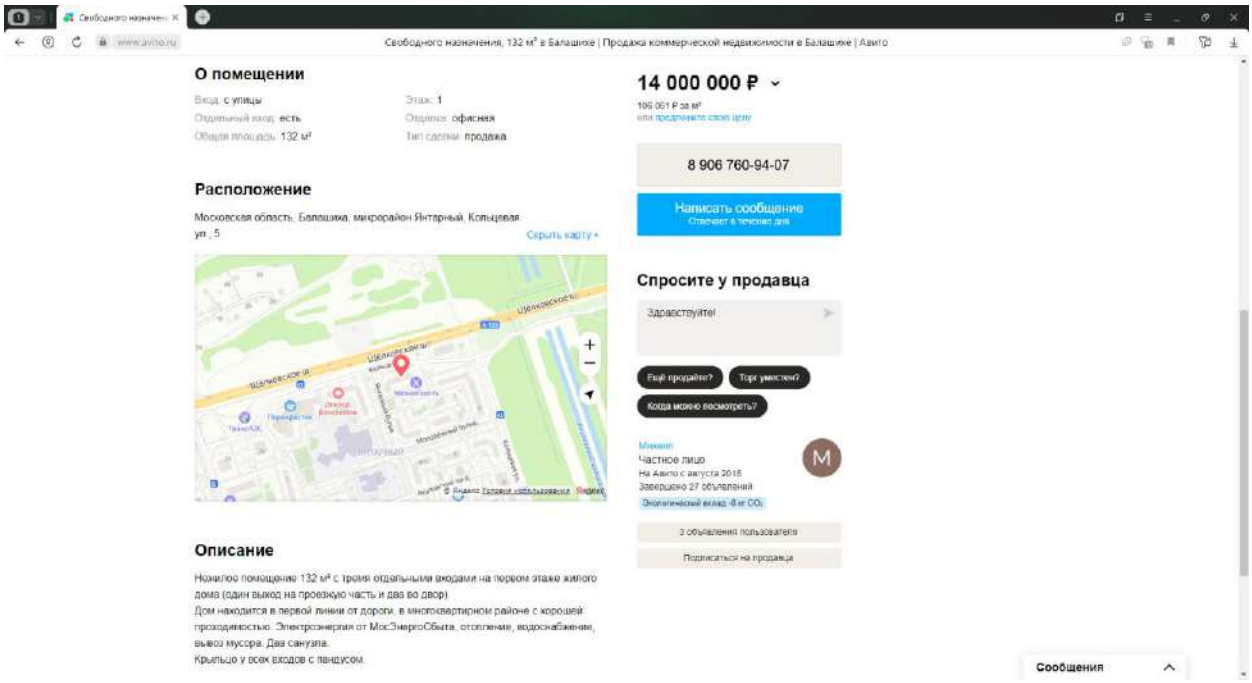


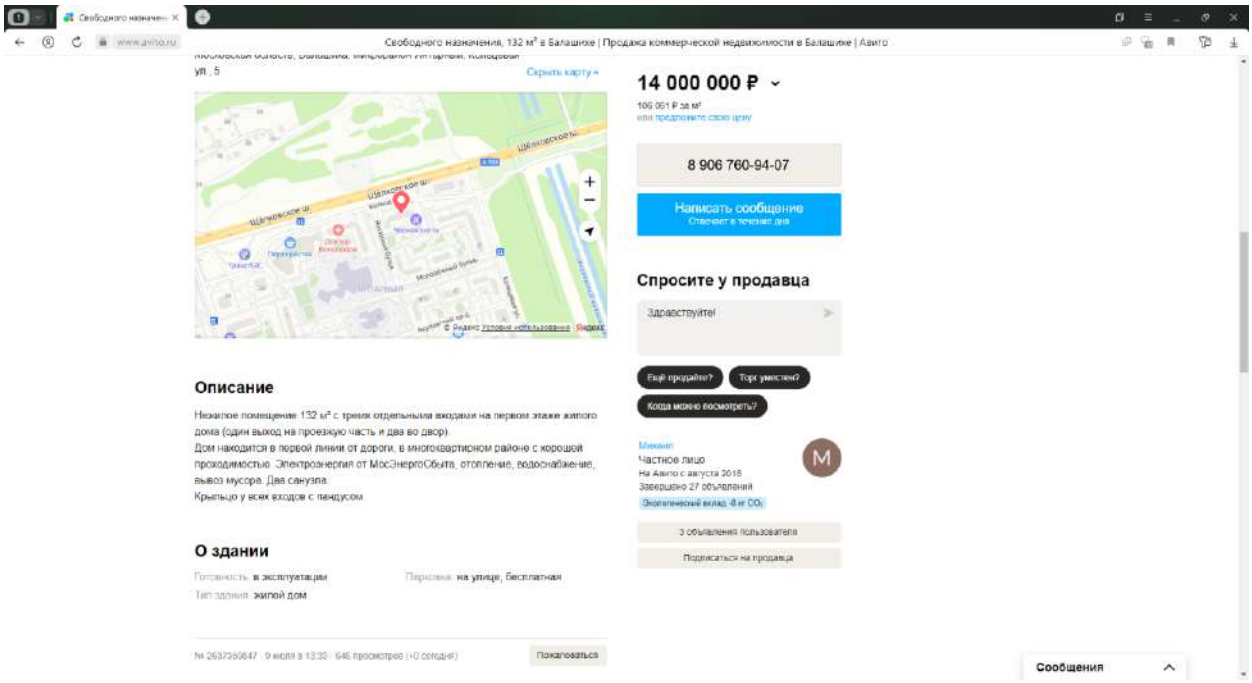

Продажа помещения свободного назначения 71м² Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, 49А м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 267626332
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
71 м²
Этаж
1 из 17
Высота потолков
2,7 м
Состояние
Типовой ремонт
8 875 000 ₽
+7 916 914-42-99
ID 69050481
ГКФСК
Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, 49А
Щёлковская 13 мин. на транспорте
Щёлковское шоссе, 7 км от МКАД
Горьковское шоссе, 13 км от МКАД
Рекламно
Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
+7 (495) 165-64-18

2.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_132_m_2637359847

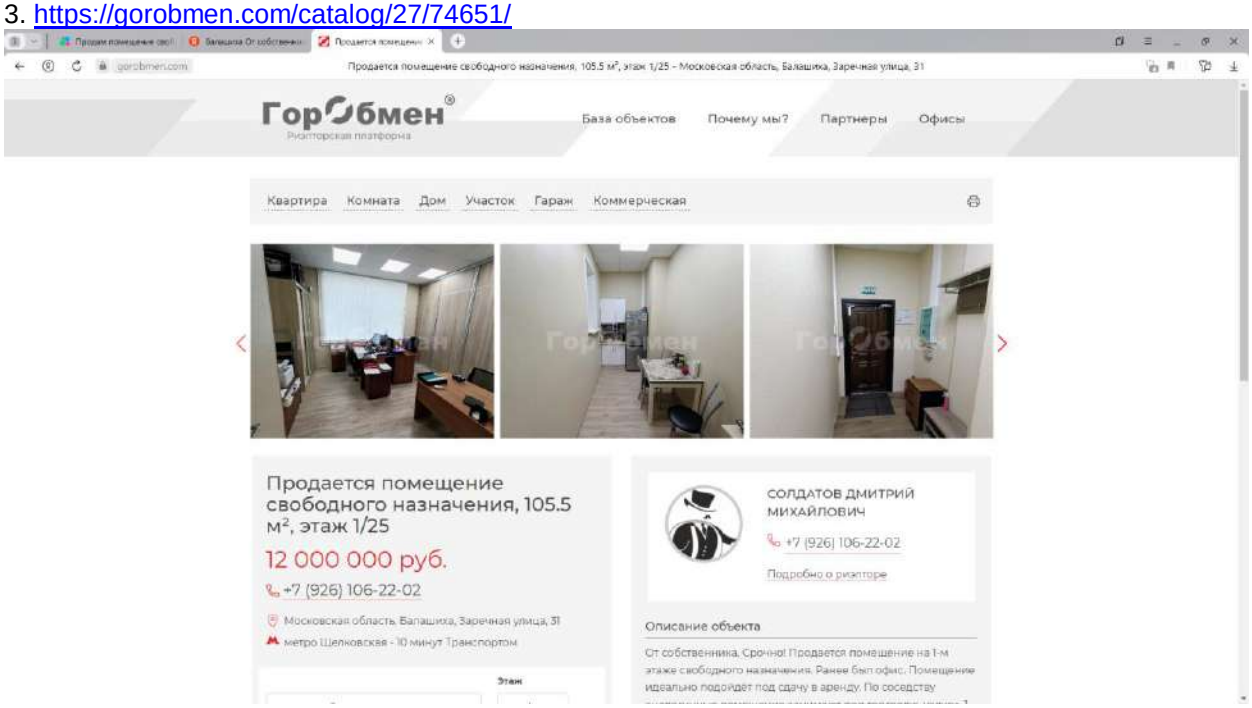


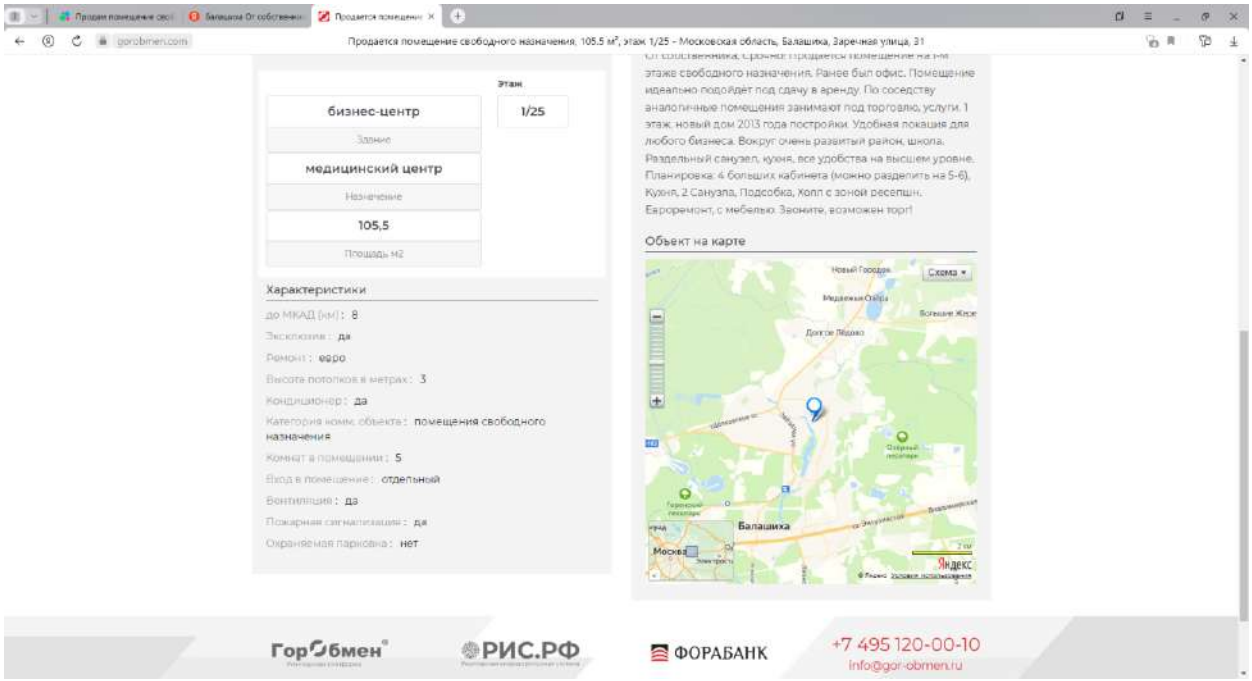




Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

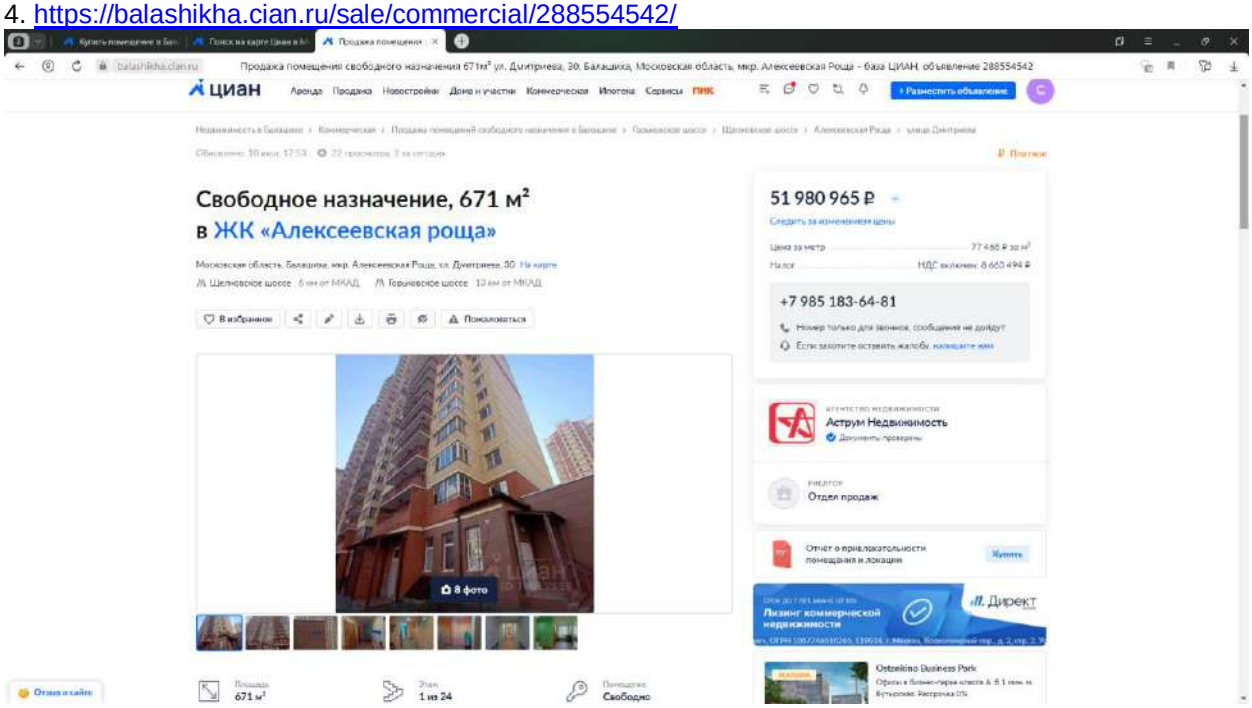

Свободного назначения, 132 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито
Скрыть карту
14 000 000 ₽
106 061 ₽ за м²
или предложите свою цену
8 906 760-94-07
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Тот уместен?
Когда можно посмотреть?
Частное лицо
На Авито с августа 2018
Завершено 27 объявлений
Экологический вклад: 0 кг CO₂
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Описание
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 проходимостью. Электроэнергия от МосЭнергоСбыта, отопление, водоснабжение, вывоз мусора. Два санузла.
Крыльцо у всех входов с пандусом.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: жилой дом
Пожаловаться
Сообщения

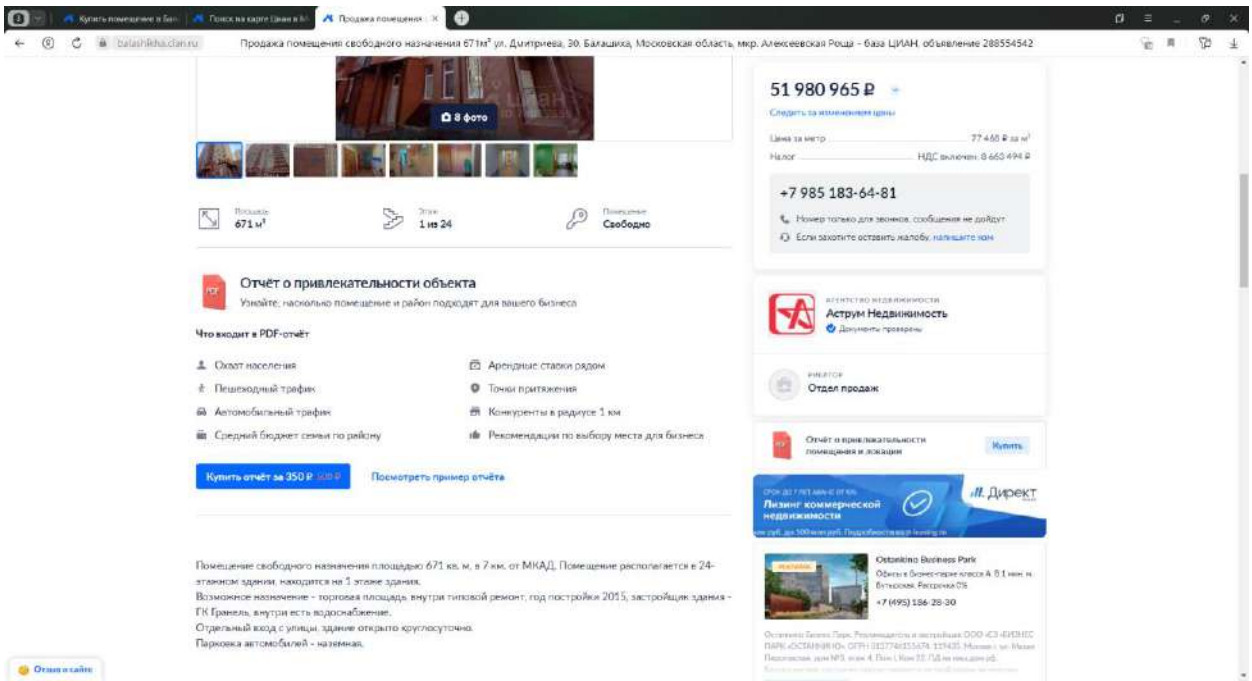
3. https://gorobmen.com/catalog/27/74651/

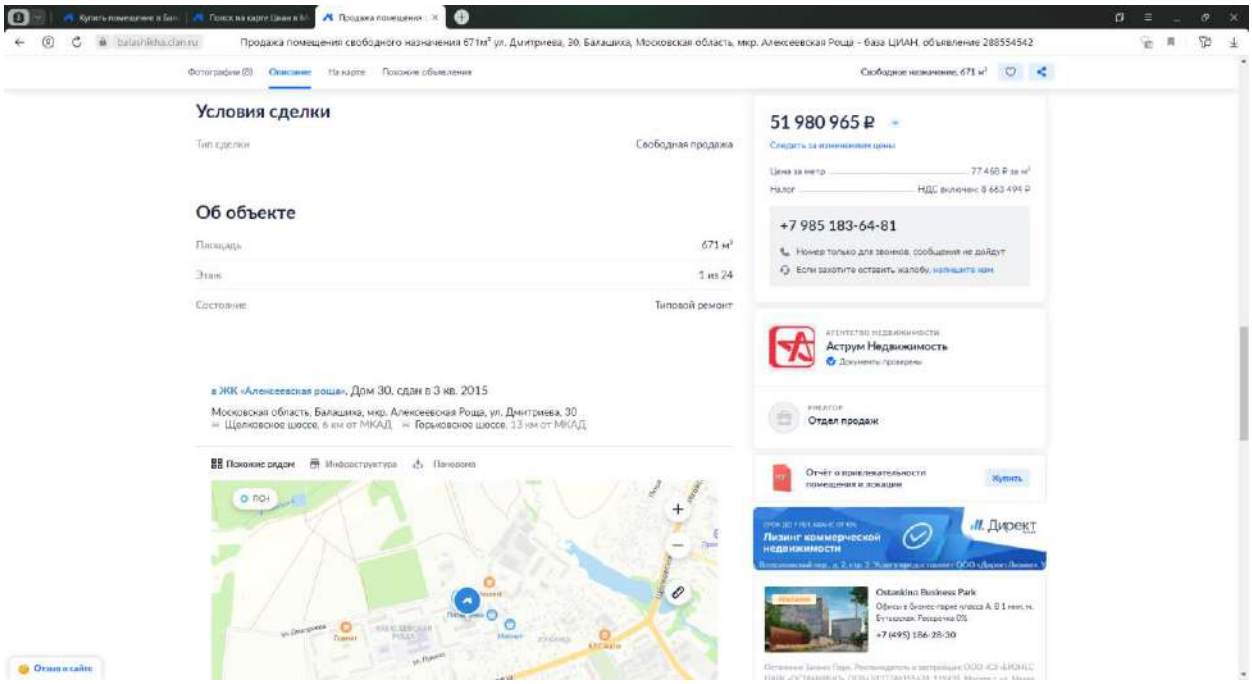


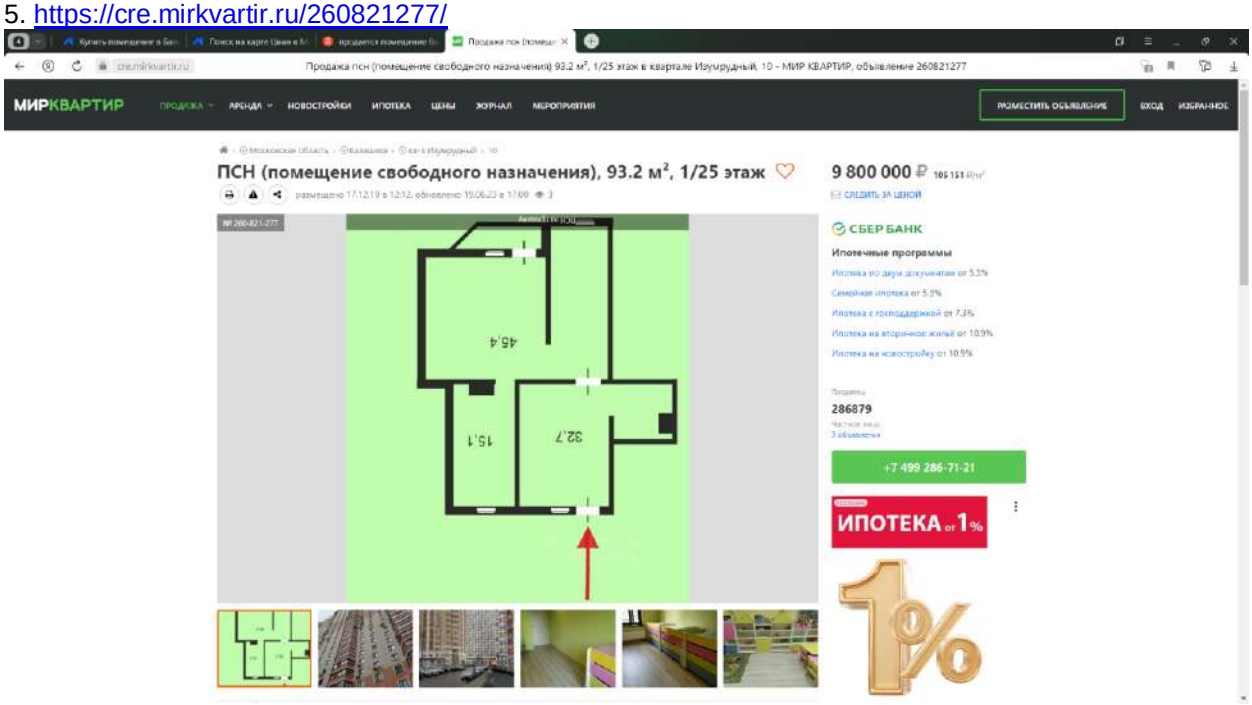
4. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/288554542/

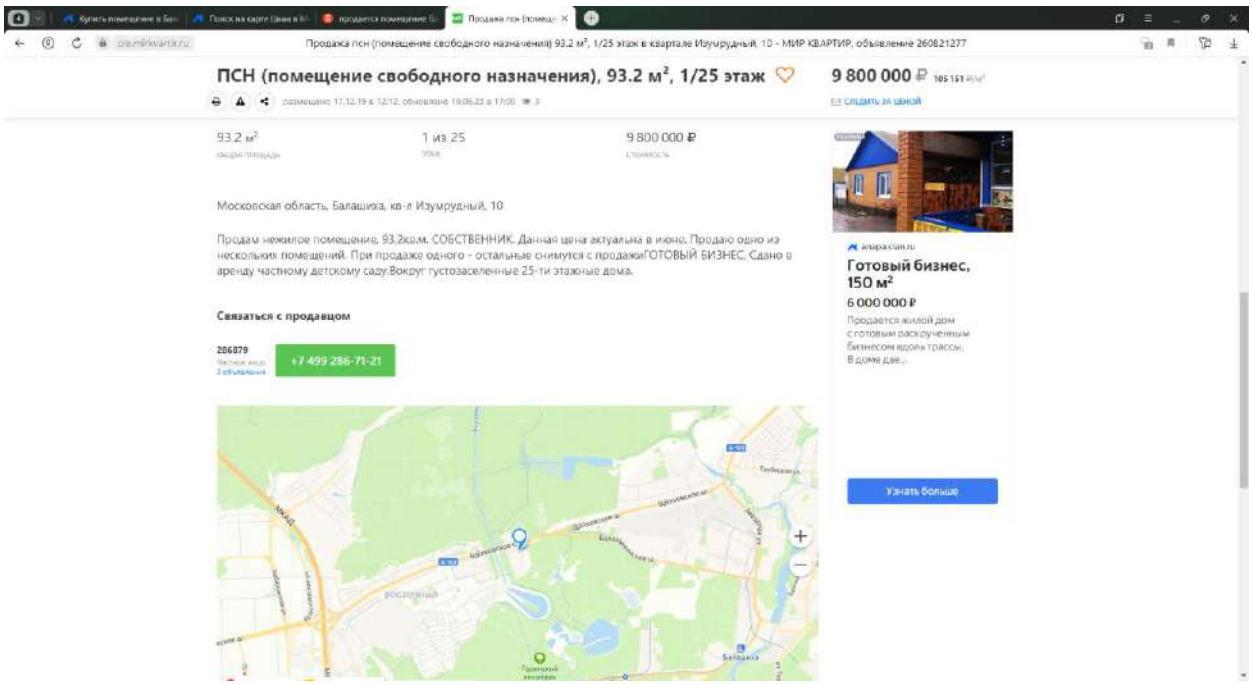


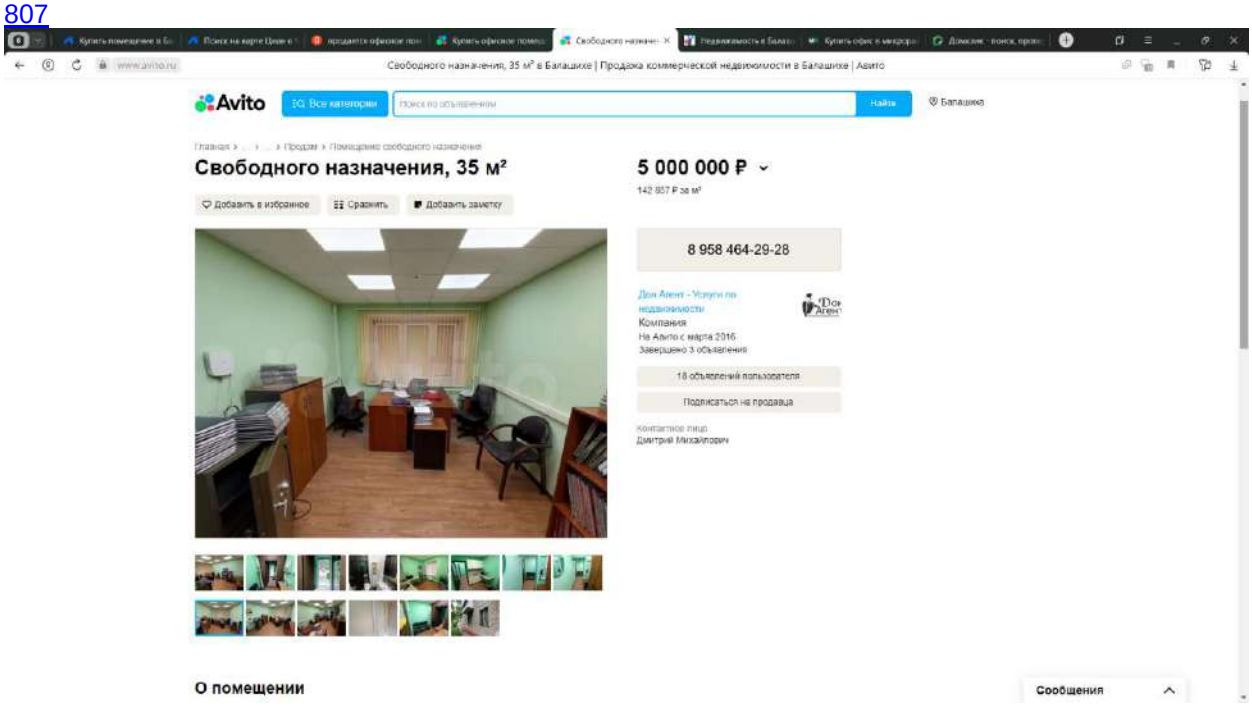

Продажа помещения свободного назначения 671м² ул. Дмитриева, 30, Балашиха, Московская область, мкр. Алексеевская Роща - база ЦИАН, объявление 288554542
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
671 м²
Этаж
1 из 24
Состояние
Типовой ремонт
51 980 965 ₽
+7 985 183-64-81
Аструм Недвижимость
Отдел продаж
Лизинг коммерческой недвижимости
Директ

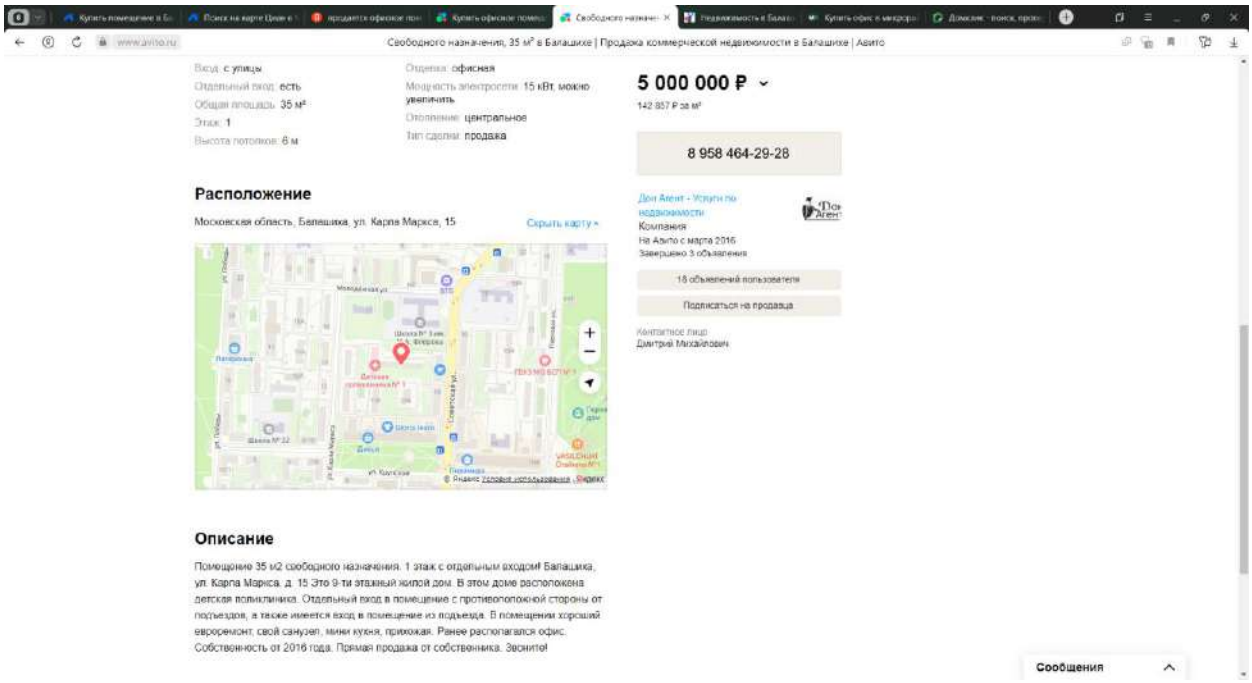
5. https://cre.mirkvartir.ru/260821277/

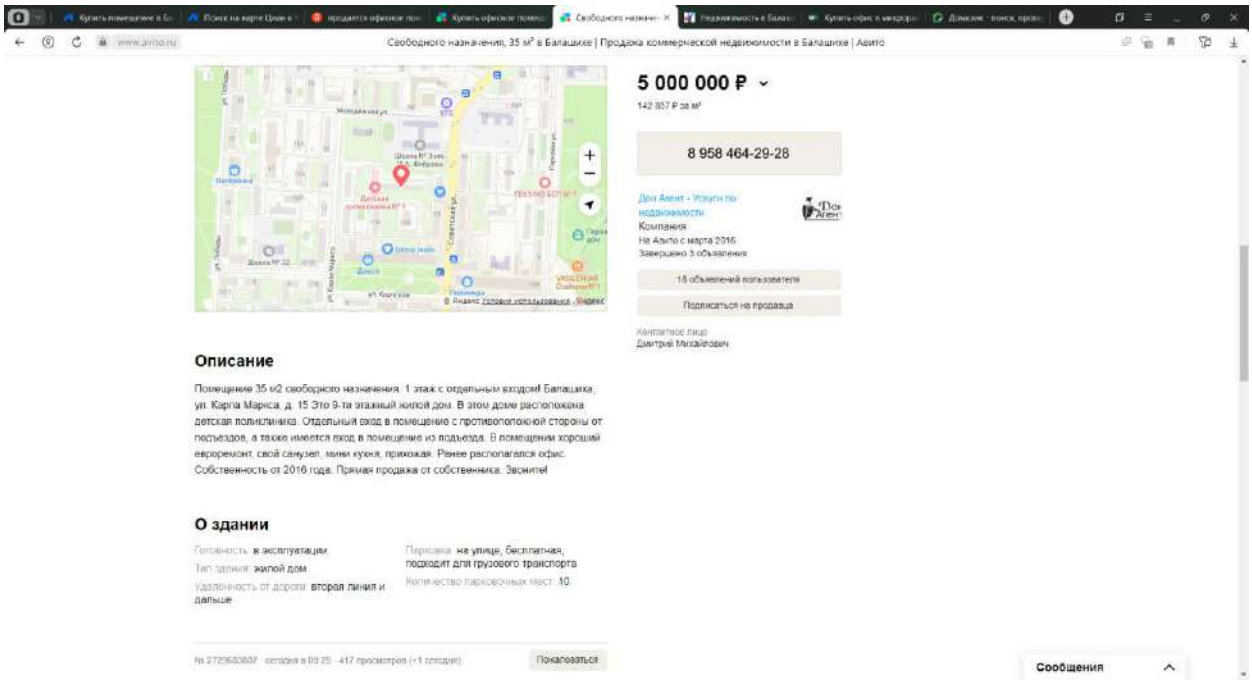


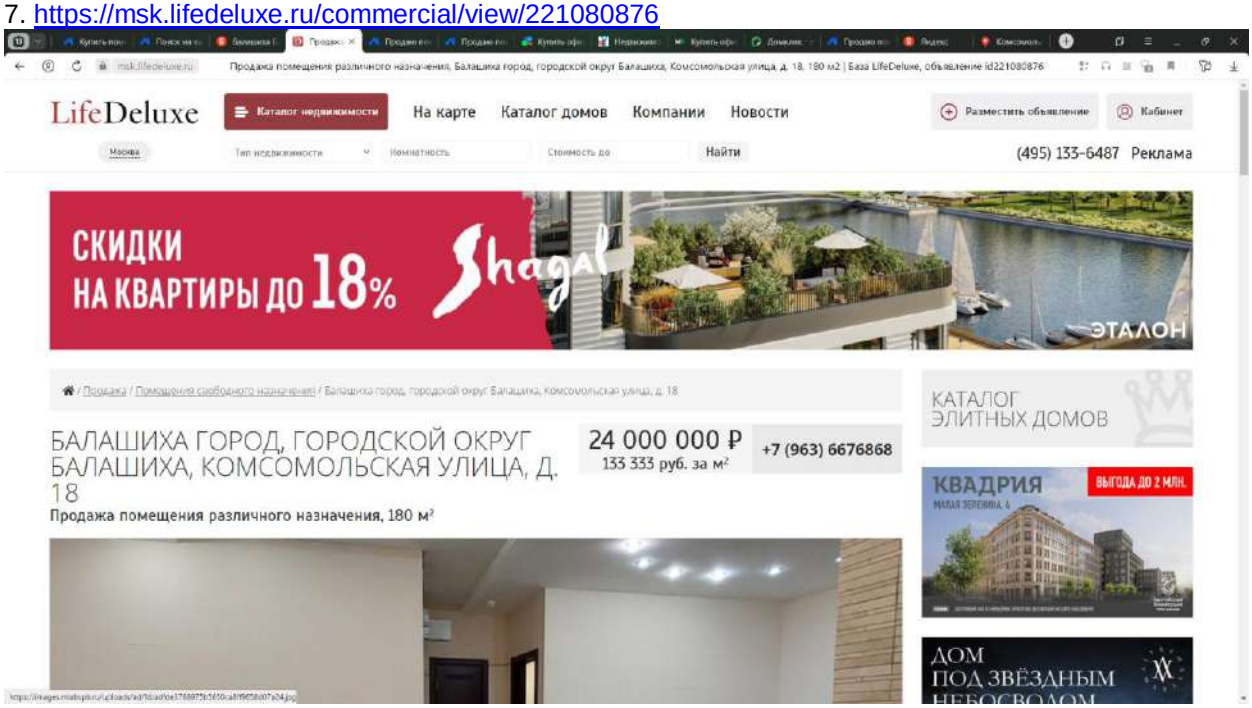
6.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2729683807

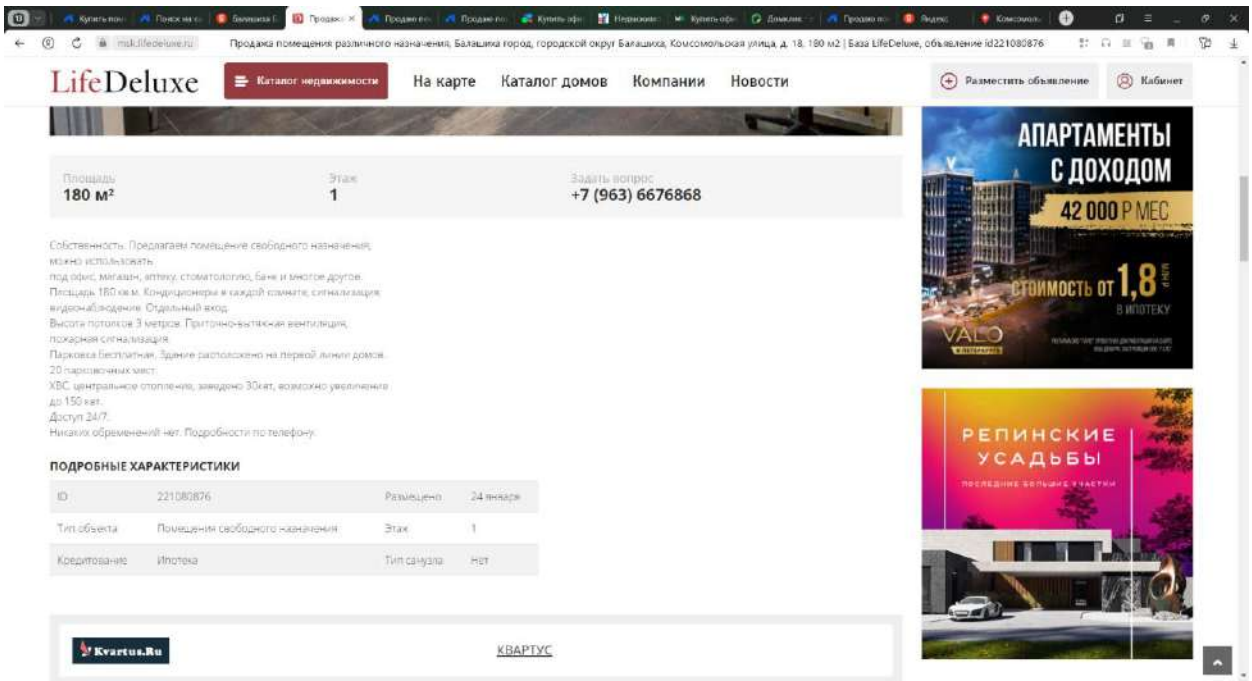


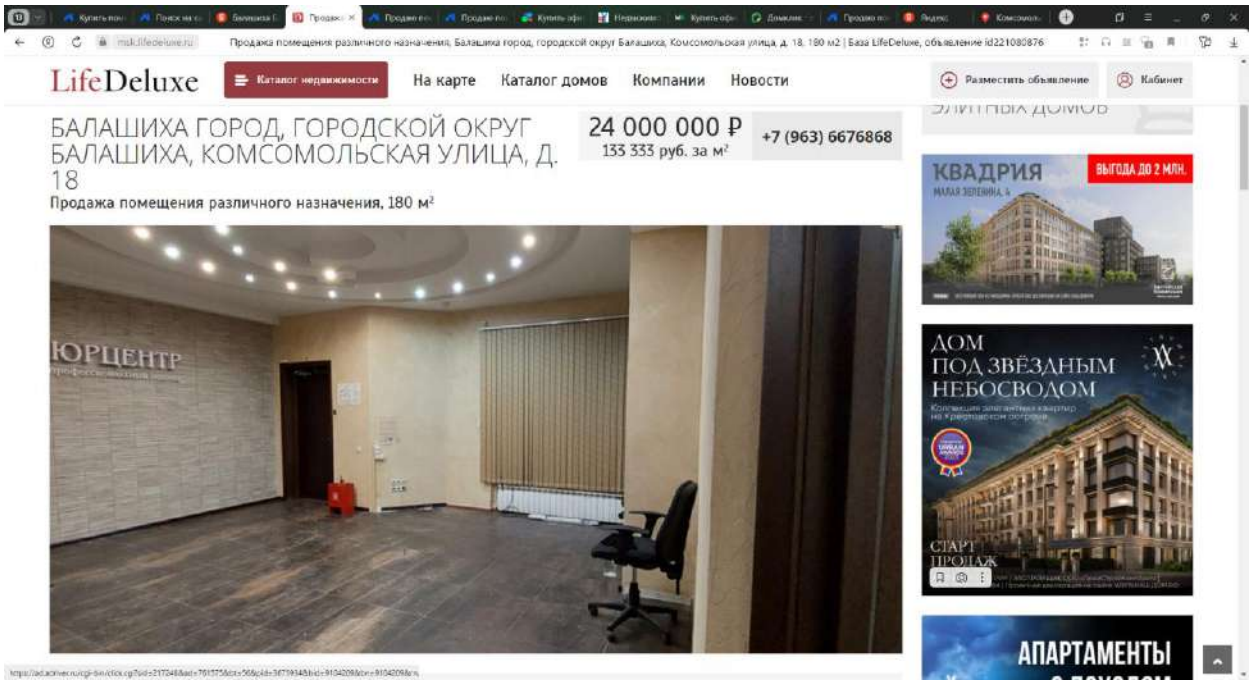



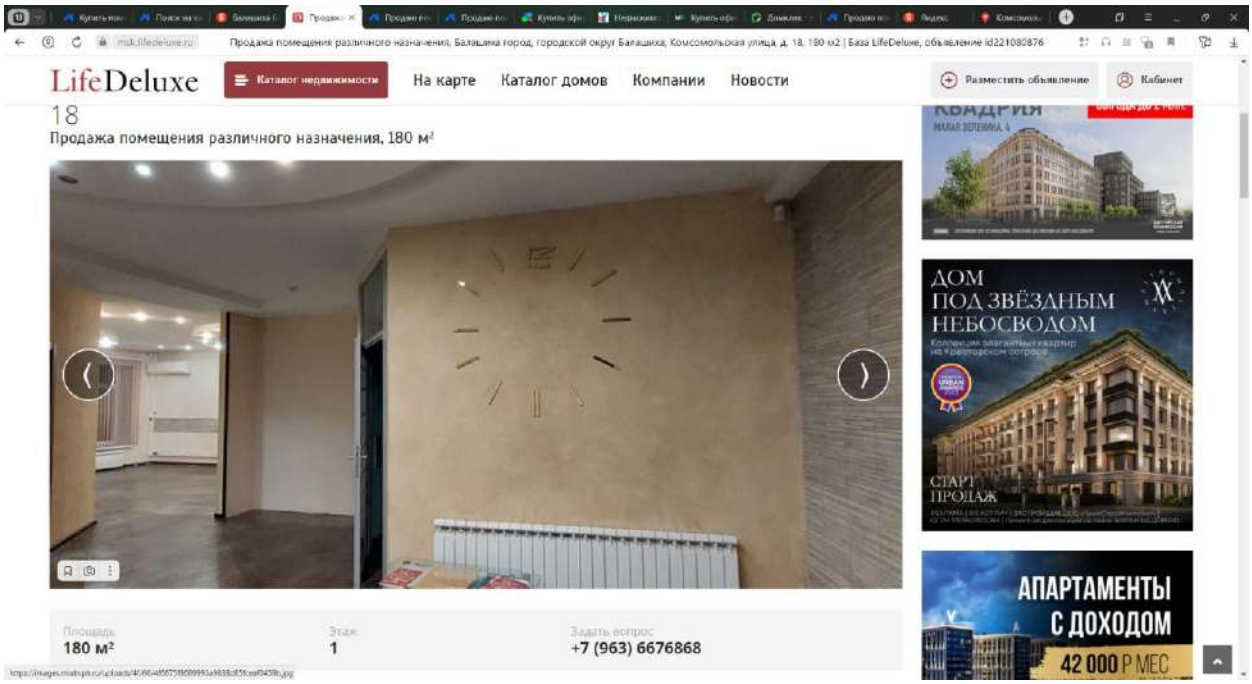

Свободного назначения, 35 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито
5 000 000 ₽
142 857 ₽ за м²
8 958 464-29-28
Дон Агент - Услуги по недвижимости
Компания
На Авито с марта 2016
Завершено 3 объявления
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий Михайлович
Описание
Помещение 35 м2 свободного назначения. 1 этаж с отдельным входом! Балашиха, ул. Карла Маркса, д. 15 Это 9-ти этажный жилой дом. В этом доме расположена детская поликлиника. Отдельный вход в помещение с противоположной стороны от подъездов, а также имеется вход в помещение из подъезда. В помещении хороший евроремонт, свой санузел, мини кухня, прихожая. Ранее располагался офис. Собственность от 2016 года. Прямая продажа от собственника. Звоните!
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10
Показаться
Сообщения

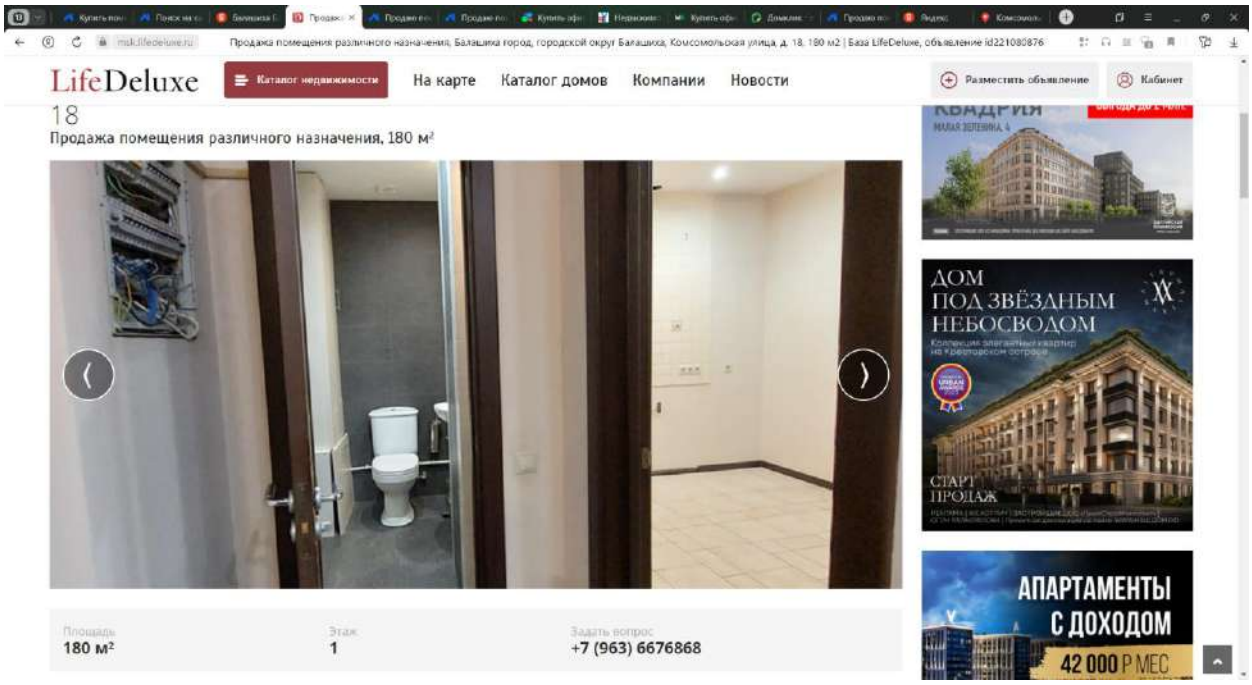
7. https://msk.lifedeluxe.ru/commercial/view/221080876

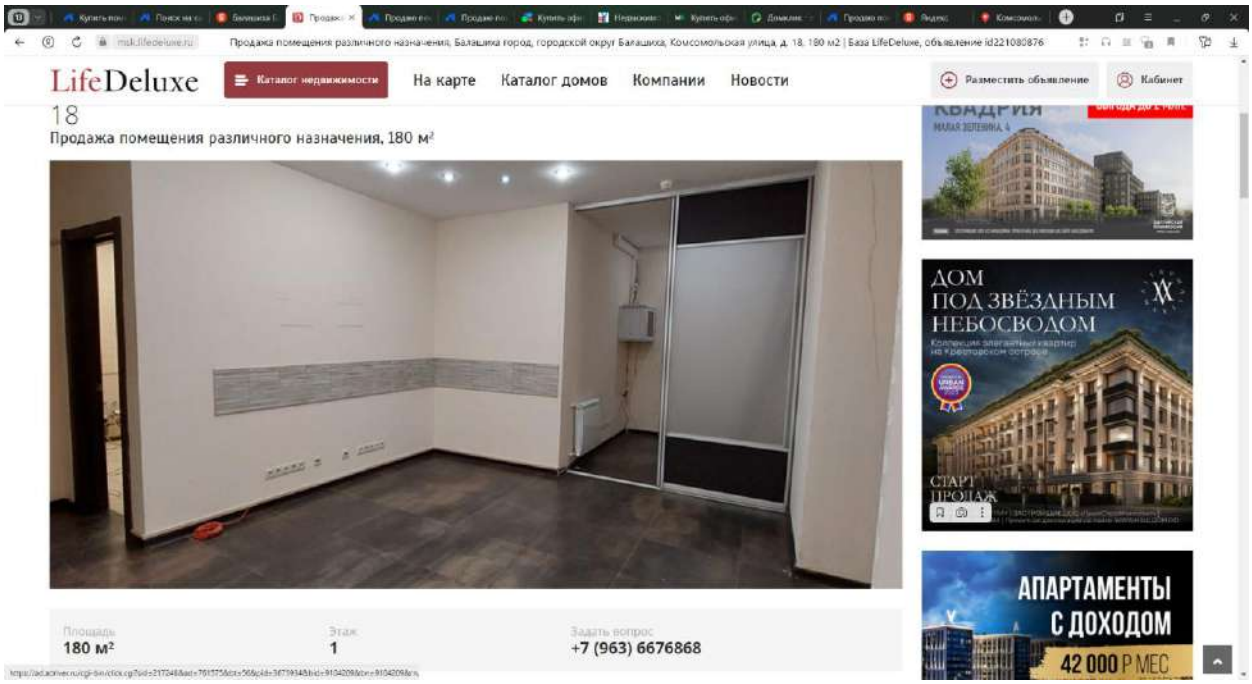



msk.lifedeluxe.ru
Продажа помещения различного назначения, Балашиха город, городской округ Балашиха, Комсомольская улица д. 18, 180 м2 | База LifeDeluxe, объявление id221080876
LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
БАЛАШИХА ГОРОД, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ БАЛАШИХА, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, Д. 18
24 000 000 ₽
133 333 руб. за м²
+7 (963) 6676868
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
ЮРЦЕНТР
КВАДРИЯ
ВЫГОДА ДО 2 МЛН.
ДОМ ПОД ЗВЁЗДНЫМ НЕБОСВОДОМ
СТАРТ ПРОДАЖ
АПАРТАМЕНТЫ


msk.lifedeluxe.ru
Продажа помещения различного назначения, Балашиха город, городской округ Балашиха, Комсомольская улица д. 18, 180 м2 | База LifeDeluxe, объявление id221080876
LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
18
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868
ДОМ ПОД ЗВЁЗДНЫМ НЕБОСВОДОМ
СТАРТ ПРОДАЖ
АПАРТАМЕНТЫ С ДОХОДОМ
42 000 Р МЕС


msk.lifedeluxe.ru
Продажа помещения различного назначения, Балашиха город, городской округ Балашиха, Комсомольская улица д. 18, 180 м2 | База LifeDeluxe, объявление id221080876
LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
18
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868
ДОМ ПОД ЗВЁЗДНЫМ НЕБОСВОДОМ
СТАРТ ПРОДАЖ
АПАРТАМЕНТЫ С ДОХОДОМ
42 000 Р МЕС


msk.lifedeluxe.ru
Продажа помещения различного назначения, Балашиха город, городской округ Балашиха, Комсомольская улица д. 18, 180 м2 | База LifeDeluxe, объявление id221080876
LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
18
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868
ДОМ ПОД ЗВЁЗДНЫМ НЕБОСВОДОМ
СТАРТ ПРОДАЖ
АПАРТАМЕНТЫ С ДОХОДОМ
42 000 Р МЕС

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

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562
Страница 132 из 146

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

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** | | | |
| (вид 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** | | | |
| (вид 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Помещение** | | | |
| (вид 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** | |

| | |
|---|---|
| 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 | инициалы, фамилия |

М.П.

**Раздел 2**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Сведения о зарегистрированных правах**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Помещение** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **2** | Всего листов раздела **2**: ___ | 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 |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 3.1.1. вид: | | Доверительное управление, Московская область, г.Балашиха, квартал Изумрудный, д.9, пом.1, кад.№ 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 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 25.12.2014 по 30.11.2025 |
| | 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. | Правопритязания 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 | инициалы, фамилия |

М.П.

форма №46002/ТО

ПОЛУЧЕНО
28.10.2013

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА**
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)

17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)
(наименование объекта учета)

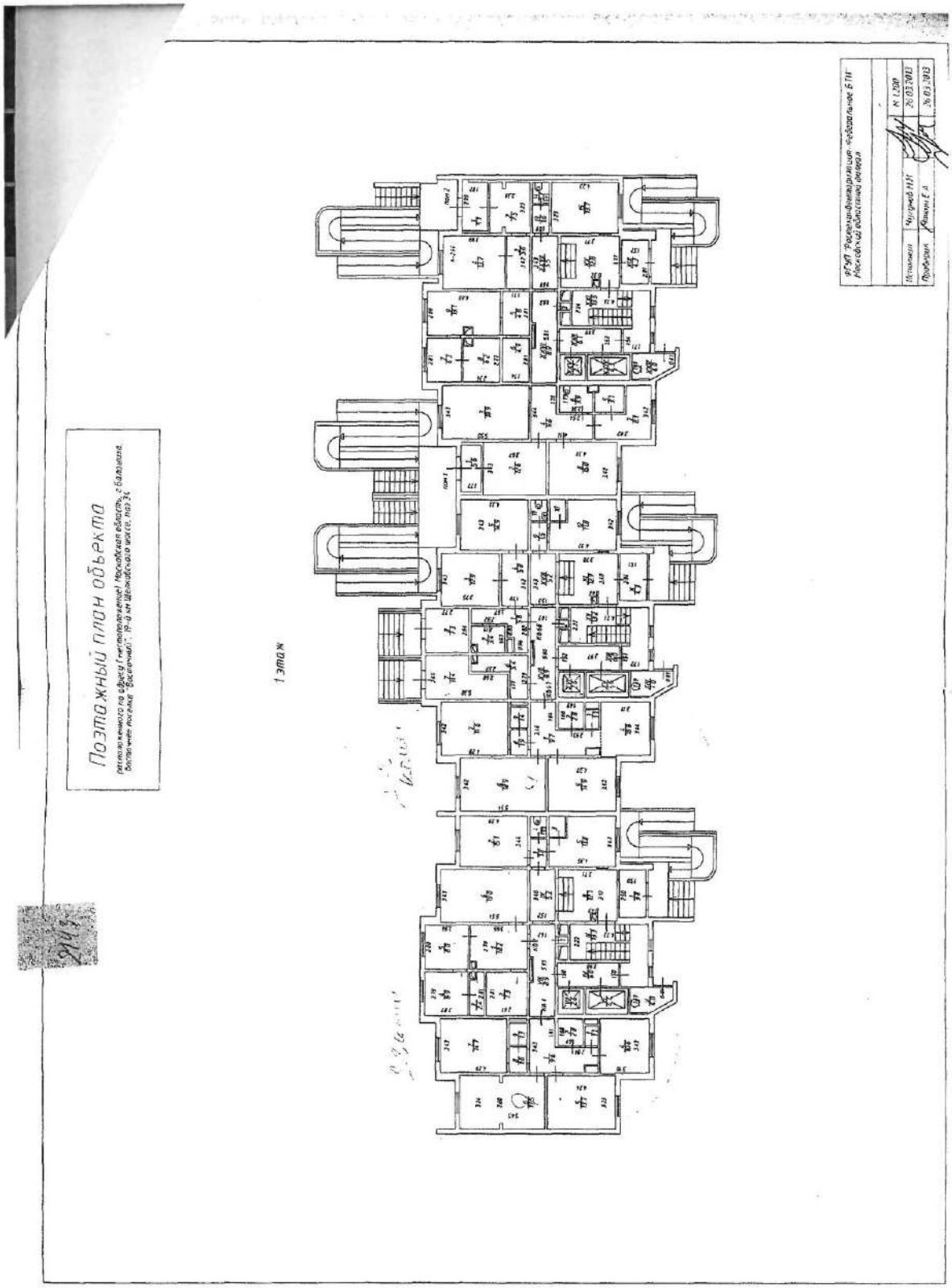
Адрес (местоположение) объекта учета:

| | | |
|---|---|---|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | Балашихинский | |
| Муниципальное образование | тип | Городской округ |
| | наименование | Город Балашиха |
| Населенный пункт | тип | город |
| | наименование | Балашиха |
| Улица (проспект, переулок и т.д. | тип | |
| | наименование | |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А | |
| Номер помещения (квартиры) | | |
| Иное описание местоположения | восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе | |

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

Начальник отдела ТИ _____ Бахмутов О. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.


Поэтажный план объекта
1 этаж
Исполнил
Проверил
М 1:200
26.03.2013
26.03.2013

| Литер. | Номер помещен. | Этаж | Номер комнаты | Назначение помещений | Формула подсчета частей помещения | Общая площадь (кв.м.) | В том числе (кв.м.): основная | вспомогательная | Высота, м. | Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| А | 1 | 1 | 1 | Тамбур | 3.19*1.77 | 5.6 | | 5.6 | 2.66 | |
| | | | 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 | 8.1 | 8.1 | | 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 организации оценщиков | 04.07.2007 |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков | 0002 |

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Чужмаков Игорь Александрович**

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» _____ _____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный директор НП АРМО* — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

*Москва*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» 73 № 484

016690 - КА1

Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

## *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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **Чужмаков Игорь Александрович**<br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 01 051116<br>Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009 |
| **3. Объект страхования:** | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;<br>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **5. Страховая сумма. Страховая премия.** | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.**<br>5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. |
| **6. Срок действия договора** | 6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.**<br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. |



Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562
Страница 142 из 146

| | |
|---|---|
| | 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;<br>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой. |
| **Приложения:** | «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

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

_____ Г.Р.Юрьева

М.П.

*На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.*

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **ООО «Центр оценки инвестиций»**<br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко |
| **3. Объект страхования:** | 3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;<br>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **5. Страховая сумма. Страховая премия.** | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.**<br>5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. |



Передан через Диадок 19.07.2023 13:15 GMT+03:00
1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

| | |
|---|---|
| **6. Срок действия договора** | 6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.**<br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;<br>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.<br>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой. |
| **Приложения:** | Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

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

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

*На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 145 (Сто сорок пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 1ae6d10e-30d4-4926-b509-f2c362e4a562

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| | Владелец сертификата: организация, сотрудник | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|---|---|---|---|
| Подписи отправителя: | Чужмаков Игорь Александрович | 01B261C1004EAF4D914113CE5D2DB28018 с 15.11.2022 14:34 по 15.11.2023 14:34 GMT+03:00 | 19.07.2023 13:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор | 010E8A9300B7AE118E4A9C84005DE95B53 с 17.06.2022 11:47 по 17.09.2023 11:47 GMT+03:00 | 19.07.2023 13:19 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |