

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-296
от 28 сентября 2023 года

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта (объектов) 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 № 296 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	28 сентября 2023 г.
Дата составления отчета:	28 сентября 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00
bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851
Страница 1 из 170



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
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	9
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	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
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	96
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	97
5.1. Общие положения	97
5.2. Основные понятия оценки	97
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	98
5.4. Согласование результатов оценки	104
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	105
6.1. Выбор подходов и методов оценки	105
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	106
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	124
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	124
6.5. Согласование результатов оценки	124
VII. ВЫВОДЫ	125
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	151



**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.**

«28» сентября 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 296 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 28 сентября 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**

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 3 из 170



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

32 877 000

(Тридцать два миллиона восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 298 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 553 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	6 978 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 291 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 468 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 289 000

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 296 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

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

Таблица 1.

Характеристики нежилых помещений						
№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 177 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 427 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	6 844 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 212 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 385 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 210 000
Итого: 6 нежилых помещений					327,7	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – отсутствуют. Объекты оценки не имеют 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 объектов оценки) является стоимость 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».

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 28.09.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов 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 № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 28.09.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты 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 оцениваемые объекты. 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



- объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с 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 объектов оценки.
 - Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
 - Ни заказчик, ни 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 объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
 - Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
 - Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить 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 неправомерных 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 объектов 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 объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
 - Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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



отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. 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	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва. ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.



Место нахождения

115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов



оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным



приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

По состоянию на дату оценки 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 исходил из того, что внутренние коммуникации и инженерные сети находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в ряде случаев, если в цене предложения объекта-аналога не указана структура цены предложения (с НДС, УСН) или данная информация достоверно не известна (не получена от автора опубликованного объявления), то вводится допущение о том, что цена предложения включает в себя НДС;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния 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;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость;
- осмотр объекта (объектов) оценки не проводится в связи с видом объекта (объектов) оценки – имущественные права на объект (объекты) недвижимости, который (-ые) только строится (-ятся).

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

№ п/п	Номер помещения, права на который оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	4	не использовался	6 298 000	не использовался	6 298 000
2	6	не использовался	6 553 000	не использовался	6 553 000
3	8	не использовался	6 978 000	не использовался	6 978 000
4	16	не использовался	4 291 000	не использовался	4 291 000
5	17	не использовался	4 468 000	не использовался	4 468 000
6	18	не использовался	4 289 000	не использовался	4 289 000
Итого					32 877 000

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

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, который возникает после принятия объектов оценки.

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 12 из 170



Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

Ограничения и пределы применения 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 (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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 Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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



2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают



рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 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.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К10-НП-С/Х от 09.11.2021 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копия документа, указанного в табл. 2, представлена в Приложении 2 к настоящему отчету.

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



комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв.м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-K10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору ПЕХ-K10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику нежилые помещения, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

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

Таблица 3.

Характеристики нежилого помещения

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 177 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 427 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	6 844 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 212 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 385 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 210 000
Итого: 6 нежилых помещений					327,7	

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации от 06.09.2023 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/43389>:

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.09.2024 г.

Согласно п. 7.1. Договора об участии в долевом строительстве жилого дома:

- Застройщик обязан передать Нежилые помещения Участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 30.09.2024 г.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и



статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Для целей настоящей оценки обременения (ограничения) права для объекта оценки в виде залога, ипотеки и Договоров аренды не учитывалось по следующим причинам:

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);



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

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

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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)

ТЗ № 1	Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
	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



T3 № 4	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
T3 № 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			
T3 № 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 отличие от любой другой зоны	I
T3 № 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
T3 № 3	Прочие	Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.	III
T3 № 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



Функциональные зоны	
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим 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
Жилая зона	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными 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.
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.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

Описание проекта ЖК «Пехра»

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

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

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

Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно провести свое время, а всего в 5 км от ЖК «Пехра» находится парк «Пехорка» — это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями. До центра города Балашиха от жилого комплекса можно добраться всего за 20 минут на автомобиле. Вся инфраструктура города доступна жителям ЖК «Пехра».

Отделка

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

Планировки



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

Источник: 1. <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>

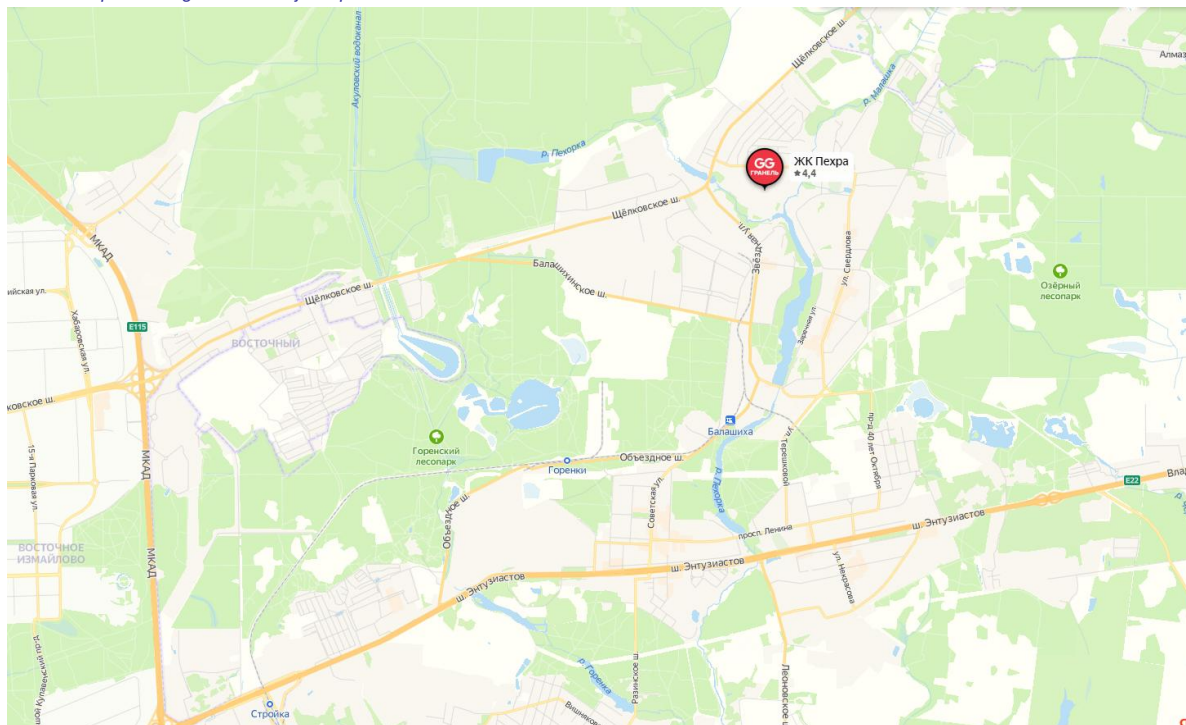


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

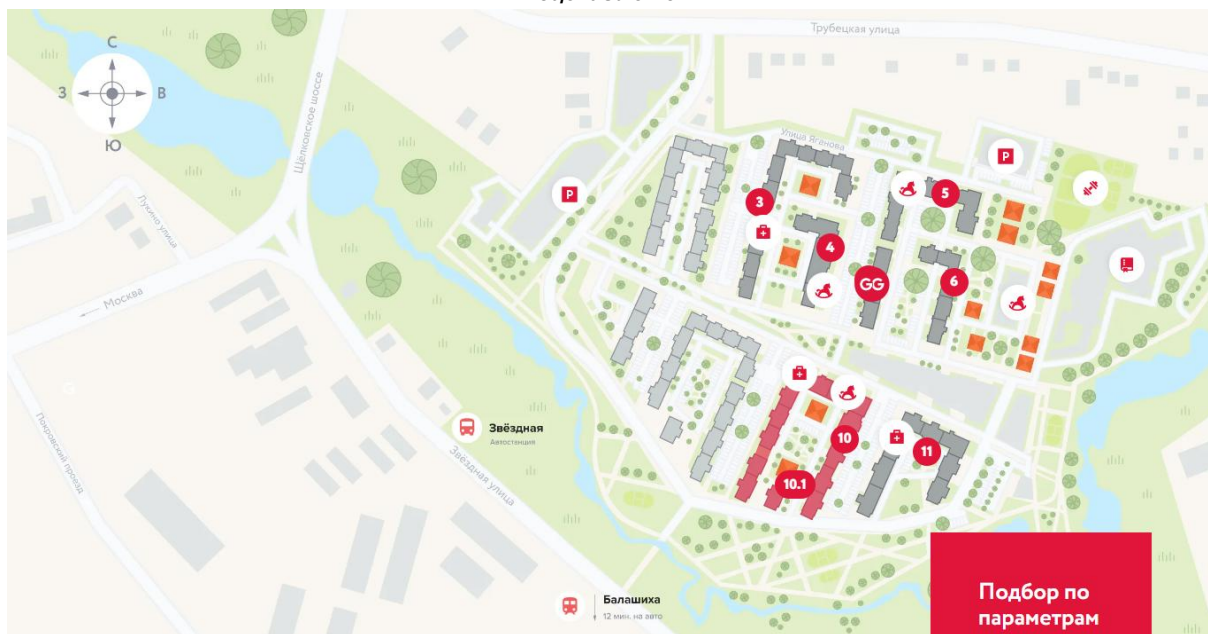


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

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

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 10

Количество секций - 13

Количество надземных этажей - 12 - 25

Количество подземных этажей - 1

Проектные данные:

Общая площадь здания - 104088,04 кв.м

Строительный объём - 340042,68 куб.м, в т.ч.:

- наземной части - 321698,45 куб.м

- подземной части - 18344,23 куб.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 65332,45 кв.м

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

площадь квартир – 66777,36 кв.м

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3510,62 кв.м;

Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3249,28 кв.м, в т.ч.:

- общественно-деловые помещения - 901,82 кв. м

- организация дополнительного образования детей на 24 места - 135,53 кв. м

- ДОО на 120 мест - 1555,17 кв. м

- поликлиника на 100 пос./смену - 558,10 кв. м

- раздаточный пункт молочной кухни - 98,66 кв. м

Общее количество общественно-деловых помещений - 17

Общее количество помещений поликлиники - 1

Общее количество помещений ДОО - 1

Общее количество помещений организации дополнительного образования детей - 1

Общее количество помещений раздаточного пункта молочной кухни - 1

Количество квартир – 1796, в т.ч.:

Однокомнатных – 1326

Двухкомнатных – 429

Трехкомнатных – 41

2

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10

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

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

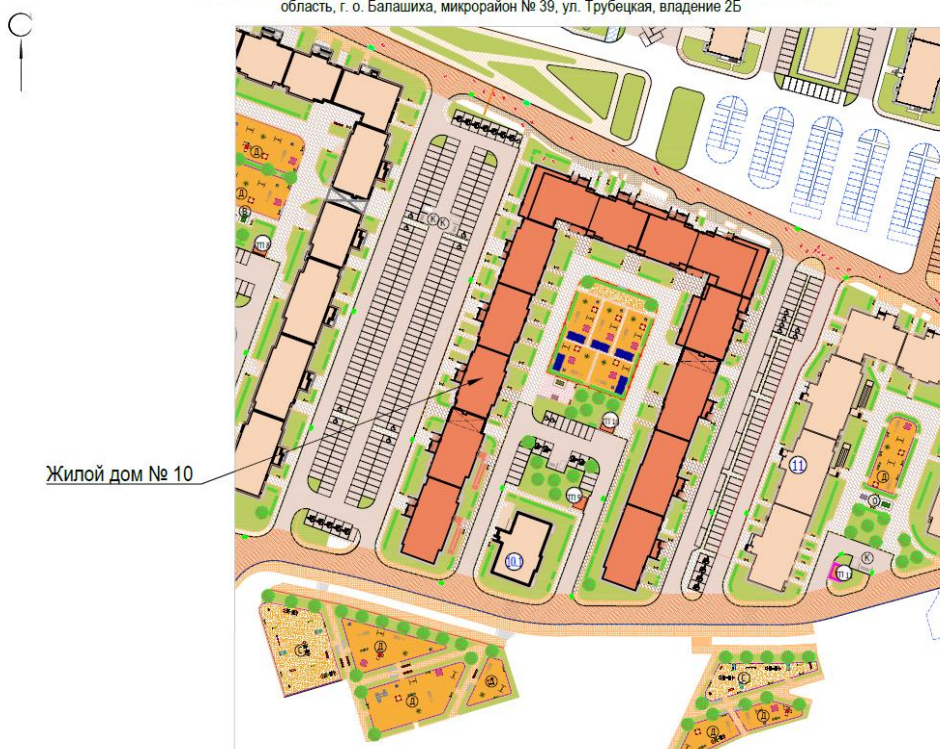


Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б



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

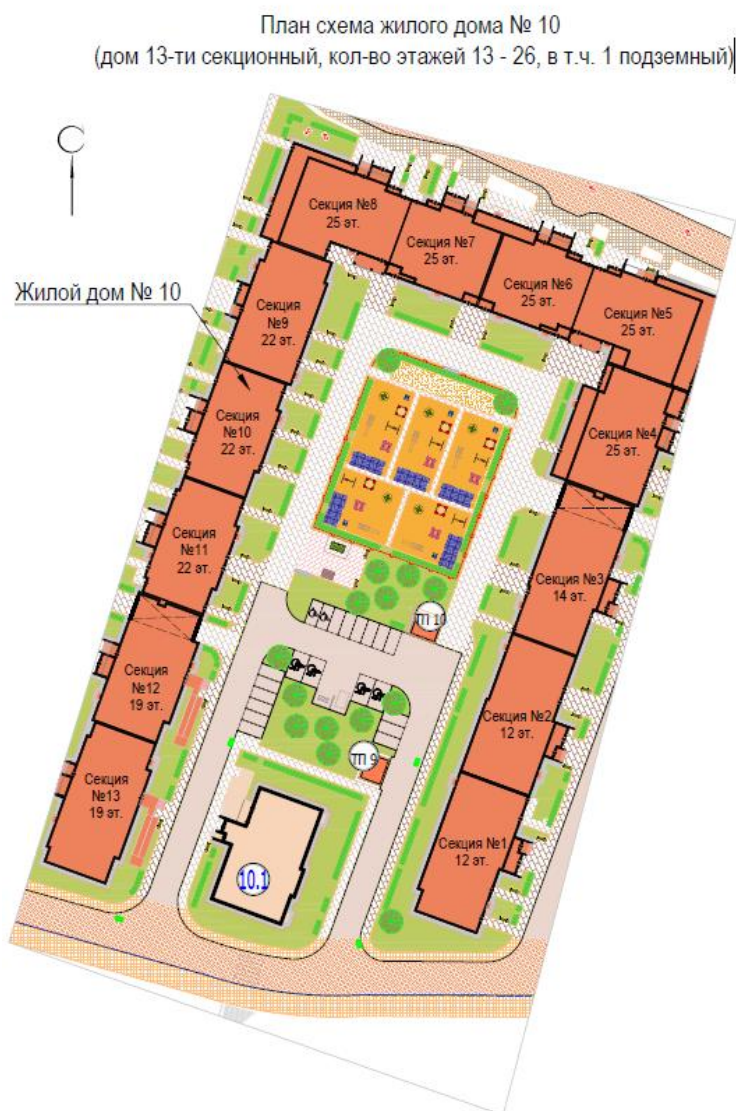


Рис. 5. План схема жилого дома № 10

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все объекты, указанные в Задании на оценку	2	3	520,962	64 677

* - по состоянию на август 2023 г.

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

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/Bul_MO_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 физические характеристики объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);



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

Таблица 7.

Описание классов объектов 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	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

* 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/xjo4p0j30butjta4x4bfkprl13rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf>



№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.



№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
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, музеи, 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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Вид ремонта</th><th>Характеристика</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Косметический</td><td>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).</td></tr> </tbody> </table>	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).
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	Ремонт офисных помещений эконо-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконо-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.				



Вид ремонта	Характеристика	
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. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька 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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

На фото 1-10 представлен корпус 10 ЖК «Пехра» по состоянию на сентябрь 2023 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 3. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 5. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 6. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 7. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 8. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 9. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 10. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на который оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 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.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm;

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 34 из 170



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 августа 2023 г. (данные за сентябрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA).

Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. **Промышленное производство** в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. **В обрабатывающем секторе** в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г).

При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит **машиностроительный комплекс** (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. **Машиностроительный комплекс** в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г).

Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+54,2% г/г), **электрического оборудования** (+26,1% г/г), производство **автотранспортных средств** (+41,8% г/г) и **прочих транспортных средств** (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 35 из 170



3.2. Значительный вклад продолжает вносить и **металлургический комплекс** (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в **металлургическом производстве** (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает **химический комплекс** (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в **производстве химических веществ и продуктов** (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и **выпуске резиновых и пластмассовых изделий** (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также **нефтеперерабатывающий комплекс** (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать **пищевая промышленность** (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста **деревообрабатывающего комплекса** в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск **добывающей промышленности** по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост **объёма строительных работ** в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов **оптовой торговли** составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства **мяса** составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), **молока** +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), **яиц** – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе **грузооборот транспорта** вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA.

Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле).



Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность продолжает демонстрировать рост всех компонентов.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г.

Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г.

Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г.

Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле).

В целом по **промышленности** в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы **в номинальном выражении** составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г.

Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2023 г.² В августе / по состоянию на 25 сентября³ Январь–июль 2023 г.⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,5	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.											
обработка древесины	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
и производство изделий из неё	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
бумага и бумажные изделия	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации											
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-авг. 23	авг. 23	июль. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,6	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	6,6	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	авг. 23	июль. 23	II кв. 23	июнь. 23	май. 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 8. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf

О динамике промышленного производства июль 2023 года

1. Промышленность остаётся ключевым драйвером роста экономики страны. **Промышленное производство** в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

2. **Обрабатывающие производства** в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

При рассмотрении отдельных комплексов ключевой вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в июле 2023 г. вносит **машиностроительный комплекс** (+7,3 п.п.).

2.1. **Машиностроительный комплекс** в июле вырос на +45,5% г/г после +39,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +45,3% г/г после +36,2% г/г).



Опережающая динамика во всех подотраслях: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+42,6% г/г), **электрического оборудования** (+29,5% г/г), производство **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+17,3% г/г), производство **автотранспортных средств** (+46,2% г/г) и **прочих транспортных средств** (+66,7% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +31,9%.

2.2. Рост металлургического комплекса в июле составил +4,5% г/г (+17,4% г/г месяцем ранее). Положительные темпы роста сохранили все подотрасли: **металлургическое производство** (+2,6% г/г после +8,7% г/г) и **производство готовых металлических изделий** (+10,3% г/г после +44,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +13,6%.

2.3. Показатели химического комплекса в июле остались на высоком уровне прошлого месяца: +9,7% г/г. Все подотрасли комплекса сохранили высокие темпы роста: **производство химических веществ и продуктов** (+8,6% г/г после +9,0% г/г), **фармацевтическая отрасль** (+4,3% г/г после +6,1% г/г), **выпуск резиновых и пластмассовых изделий** (+18,3% г/г после +15,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +9,0%.

2.4. Несмотря на добровольное снижение добычи нефти, сохраняется рост в нефтеперерабатывающем комплексе (+1,3% г/г после +3,0% г/г). Уровень двухлетней давности превышен на +4,9%.

2.5. Показатели пищевой промышленности демонстрируют ускорение выпуска (+8,5% г/г после +5,4% г/г) благодаря значительному увеличению темпов роста производства пищевых продуктов (+11,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее). При этом уровень июля 2021 г. превышен на +5,8%.

2.6. Деревообрабатывающий комплекс в июле продолжил тенденцию на восстановление, начавшуюся в мае текущего года (+4,3% г/г после +0,0% г/г в июне и +0,5% г/г в мае). К уровню двухлетней давности сохраняется небольшое отставание: -3,1%.

3. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и **добычи прочих полезных ископаемых** (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 9.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	январь.23	2022	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	6,7	4,9	0,9	-1,7	-2,9	0,6	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	-2,0	1,7	2,8	-3,5	-3,0	-3,5	1,3	4,2
добыча угля	1,9	4,4	3,2	6,5	9,1	0,3	-4,7	-4,7	-1,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	-1,8	-3,3	0,9	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	0,9	-2,8	0,0	-4,4	-3,5	-3,1	-3,3	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-13,1	2,5	-12,3	4,1	-19,6	13,4	6,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,6	1,0	2,6	-5,1	-5,7	-10,1	5,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	11,8	11,9	7,6	5,4	-1,5	-3,0	0,3	7,4
<i>Экспортно ориентированные отрасли</i>	3,7	3,8	6,5	7,8	8,4	6,5	-0,7	-4,8	-2,6	3,1
<i>Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос</i>	3,8	11,0	11,0	13,4	6,8	2,4	-5,4	-4,9	-2,3	5,0
<i>Отрасли ОПК</i>	20,7	24,8	31,4	28,9	17,5	19,4	20,8	8,6	10,3	15,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,4	7,4	4,7	5,1	3,4	4,0	1,6	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	6,2	11,3	5,3	6,8	5,1	5,6	4,7	4,2	1,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	0,2	8,0	2,4	2,1	-1,2	8,7	6,7	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	26,1	16,7	4,6	5,2	-8,6	-15,7	-7,1	2,3
лёгкая промышленность	3,7	6,7	6,6	8,3	2,4	3,3	0,7	-1,9	3,9	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-3,0	2,4	-2,3	-3,1	-3,6	-1,8	1,5	-13,6	-4,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,7	13,3	3,8	6,0	-0,8	4,5	8,7	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	17,6	16,0	9,9	5,5	3,2	2,4	5,6	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	0,0	0,5	-4,2	-5,5	-11,5	-13,4	-2,0	10,5
в т.ч.										
обработка древесины	-7,1	12,1	4,1	-1,4	-8,5	-11,4	-17,5	-23,5	-10,1	11,9
и производство изделий из неё	-2,4	-2,9	-0,8	4,0	2,4	-1,4	-8,1	-9,6	0,0	10,2
бумага и бумажные изделия	-4,6	7,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,2	-6,4	1,4	13,0	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации										
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	3,0	6,6	16,0	9,6	-0,8	-0,1	-0,4	3,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	январь.23	2022	2021
химический комплекс	2,4	9,7	9,7	8,6	5,0	-1,4	-7,7	-5,2	-0,3	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	9,0	7,8	7,6	0,3	-6,5	-5,3	-2,4	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	6,1	2,0	-8,6	-10,7	-20,7	-7,7	9,3	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	15,3	17,2	5,9	-0,2	-1,6	-3,0	0,3	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,7	7,4	0,8	0,1	-6,6	-10,2	3,6	9,3
металлургический комплекс	9,6	4,5	17,4	15,6	11,9	12,0	9,5	-2,3	3,1	4,1
в т.ч.										
металлургия	4,5	2,6	8,7	10,4	5,0	7,2	1,4	-3,9	-0,8	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	44,3	31,6	33,0	26,9	34,3	2,6	15,3	11,6
машиностроительный комплекс	19,1	45,5	39,0	44,8	15,7	11,4	-0,4	1,4	-5,7	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	65,2	30,4	21,7	24,3	18,7	9,8	9,3	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	32,7	48,1	27,3	19,1	-0,5	3,5	1,1	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,6	17,3	13,7	12,0	-7,3	0,9	-1,6	-12,7	0,5	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,7	86,4	27,6	-6,0	-50,0	-53,6	-44,2	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	27,1	49,1	12,9	13,5	11,9	30,4	-2,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	11,4	9,8	-2,5	-3,8	-4,9	-5,1	-1,2	4,3
в т.ч.										
мебель	8,3	34,2	26,7	29,5	7,2	0,6	-12,4	-14,3	4,9	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	13,3	12,3	0,1	-2,7	-13,7	-3,7	1,7	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	7,7	5,0	-5,1	-5,0	-1,8	-3,3	-3,0	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	2,2	-0,6	-0,7	-4,0	3,0	0,2	0,5	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	3,1	-6,4	-1,3	-12,7	-8,4	-6,2	-3,3	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Рис. 9. Показатели промышленного производства, в % к АППГИсточник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/https://www.economy.gov.ru/material/file/c60a3f413992507f4bccb5eeacde11c6/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2023_goda.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2023 года

Наименование показателя	июль 2023 г.	В % к		январь – июль 2023 г. в % к январю – июлю 2022 г.	Справочно		
					июль 2022 г. в % к		январь – июль 2022 г. в % к январю – июлю 2021 г.
		июлю 2022 года	июню 2022 г.		июлю 2021 года	июню 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	115,6	92,4	110,4	102,9 ²⁾	99,2 ²⁾	107,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2325,1	121,1	89,0	131,5	125,8 ²⁾	110,8 ²⁾	137,3 ²⁾
обрабатывающие производства	411294,7	126,3	98,3	117,4	105,6 ²⁾	97,6 ²⁾	111,6 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22344,9	110,2	96,7	113,0	107,7 ²⁾	91,4 ²⁾	102,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15455,6	143,7	102,5	124,5	99,3 ²⁾	100,3 ²⁾	107,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	66151,9	85,5	111,5	87,4	127,2 ³⁾	112,5 ³⁾	150,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	784,4	76,0	72,8	72,8	124,3	87,2	207,1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{5),65)}	556477,6	х	х	103,1	х	х	108,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	333780,1	116,7	103,0	102,7	83,5	101,6	90,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	15677,0	119,1	101,3	119,9	101,4	111,9	95,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	64722,3	101,6	96,0	99,9	105,9	94,8	112,9
Индекс потребительских цен, %	х	107,0	100,7	107,8	116,6	99,6	116,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	12792	59,0	96,2	71,9	34,0	97,1	22,4



Наименование показателя	июль 2023 г.	В % к		январь – июль 2023 г. в % к январю – июлю 2022 г.	Справочно			
					июль 2022 г. в % к		январь – июль 2022 г. в % к январю – июлю 2021 г.	
		июлю 2022 года	июню 2022 г.		июлю 2021 года	июню 2022 г.		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾								
номинальная, рублей	84953,7	115,6	107,2	114,1	110,6	108,4	111,2	
реальная	х	109,3	106,9	114,1	94,1	108,6	95,6	

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

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

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

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

⁵⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

⁶⁾ Данные за январь-июнь 2023 г., январь-июнь 2023 г. к январю-июню 2022 г., январь-июнь 2022 г. к январю-июню 2021 г.

⁷⁾ Данные приведены за июнь 2023 г., июнь 2023 г. к июню 2022 г., июнь 2023 г. к маю 2023 г., январь-июнь 2023 г. к январю-июню 2022 г., июнь 2022 г. к июню 2021 г., июнь 2022 г. к маю 2022 г., январь-июнь 2022 г. к январю-июню 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-июле%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.

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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>)).

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

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

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

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

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в табл. 15.



Таблица 15.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

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

Таблица 16.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (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)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. 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;	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Куrowsкое; Ликино-Дулево	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	Новоризское (М-9); Волоколамское
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верей	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новоризское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 17.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	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/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ji7.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	66 000
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	172 200	121 800	50 900	333 300	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
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/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ji7.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 юго - восточном направлении 21 900 руб./кв.м. с НДС.



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 БМК (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 БМК (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. 10.

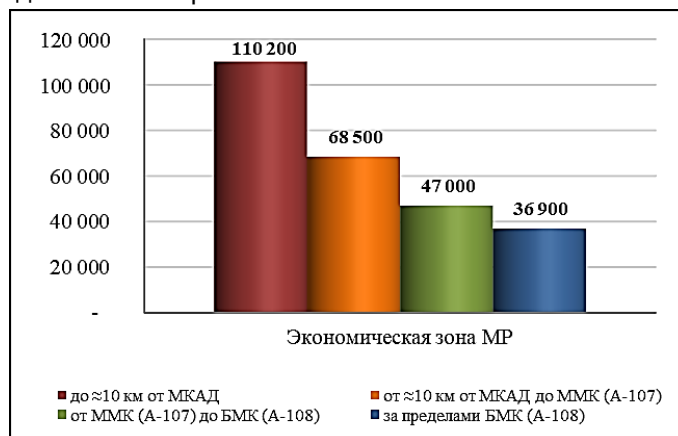


Рис. 10. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 19.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ji7.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 БМК (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 БМК (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. 11.

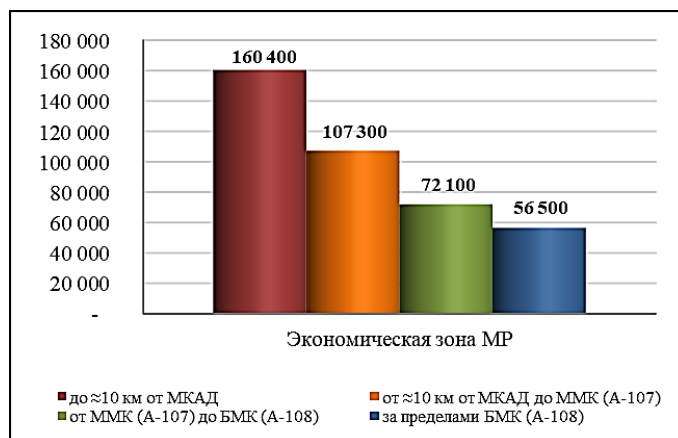


Рис. 11. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 20.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ii7.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальной удаленности 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 БМК (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 БМК (А-108)» представлено в западном направлении 36 900 руб./кв.м. с НДС.

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

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. 12.

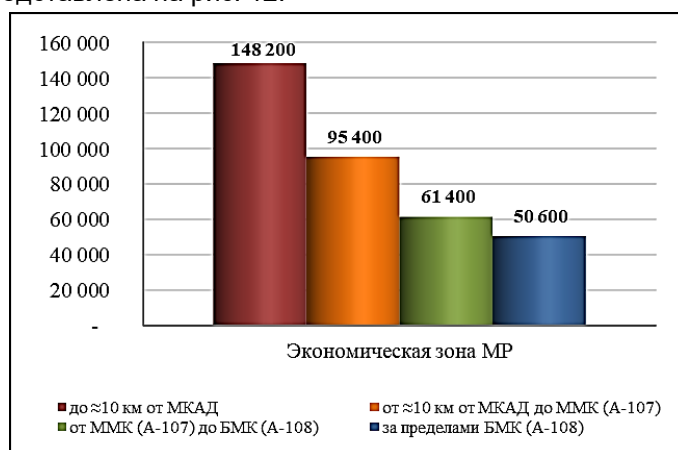


Рис. 12. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

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



Таблица 21.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.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 зоне: «от ММК (А-107) до БМК (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 БМК (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. 13.



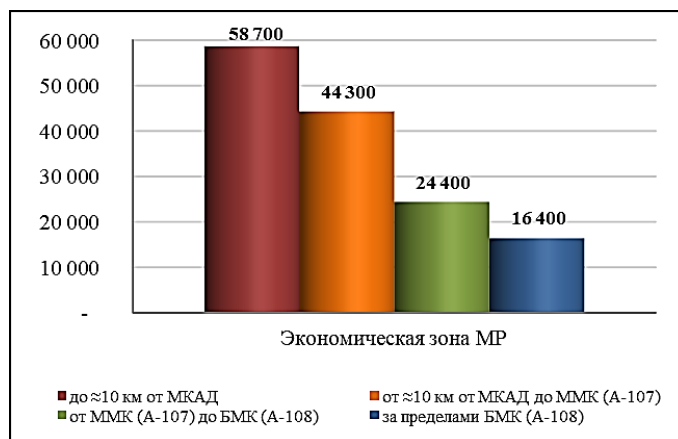


Рис. 13. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 22.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ~10 км от МКАД	от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacwv7ji7.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.

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	1кв19	3кв19	4кв19	1кв20	3кв20	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	143 300	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/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ij7.pdf>

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

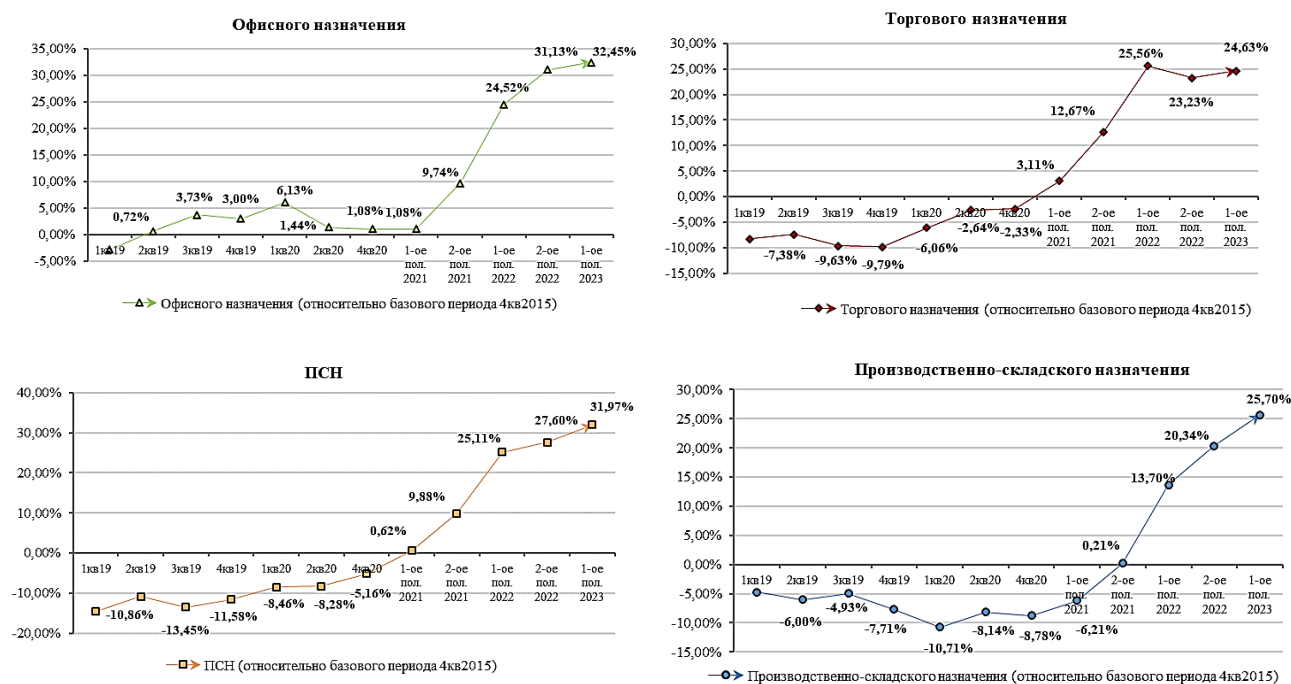
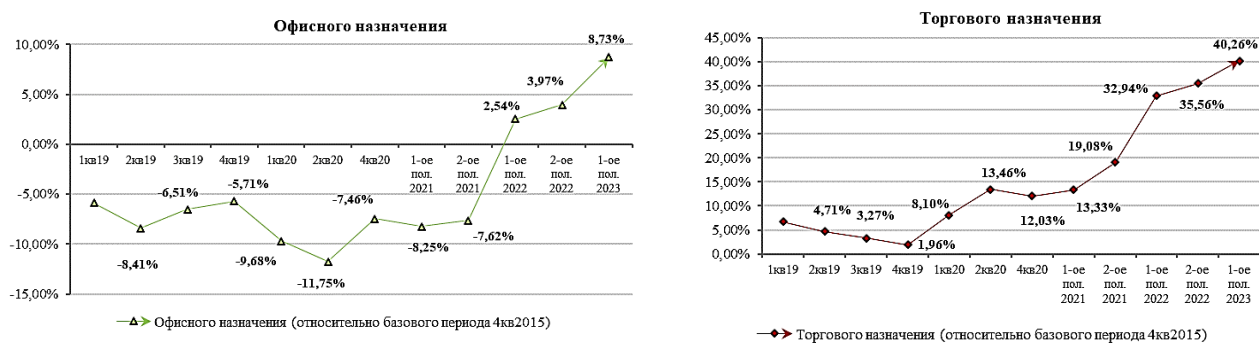


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»



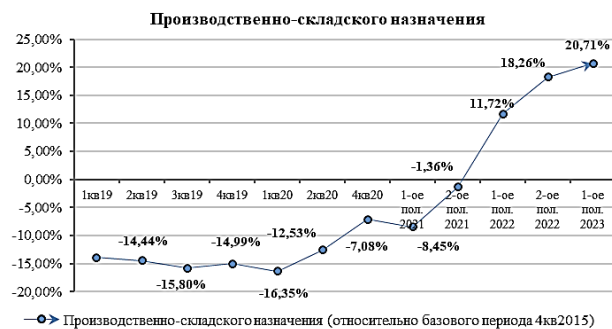
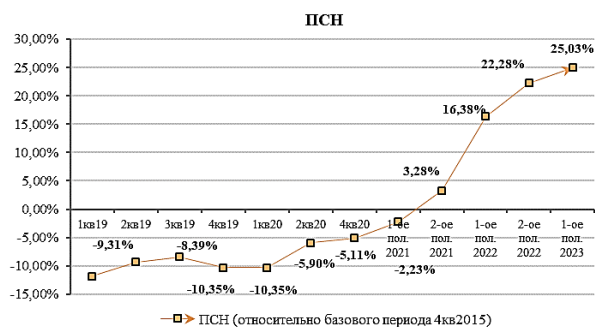


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»



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

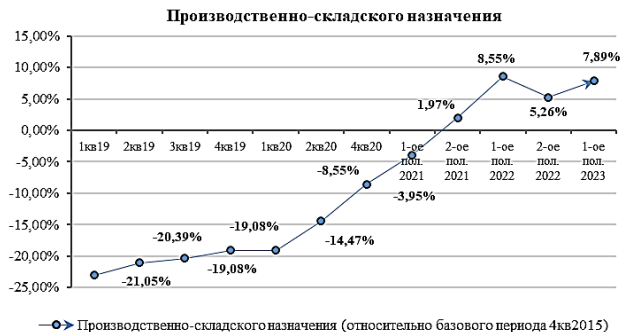
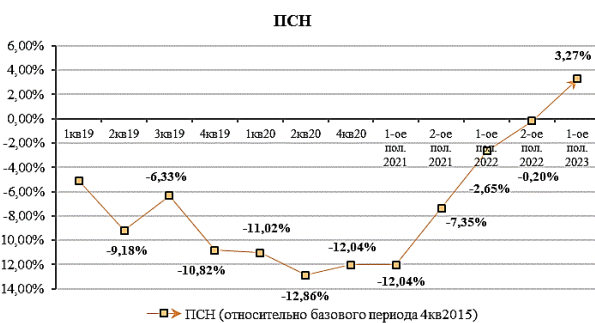


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ij7.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	24 000	4 900	42 400	19 800	3 000	12 000	8 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	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
	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	13 100	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
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	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
	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
за пределами БМК (А-108)	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
	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
за пределами МКАД	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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.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.

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 БМК (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 БМК (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

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 53 из 170



экономической зоны представлена на рис. 18.

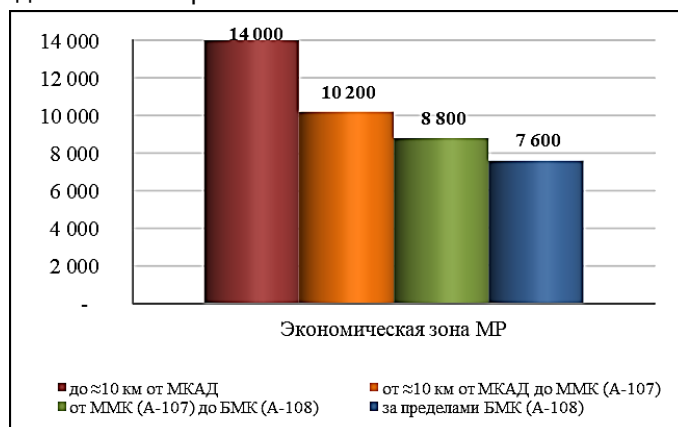


Рис. 18. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 25.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.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 «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 БМК (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 БМК (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. 19.

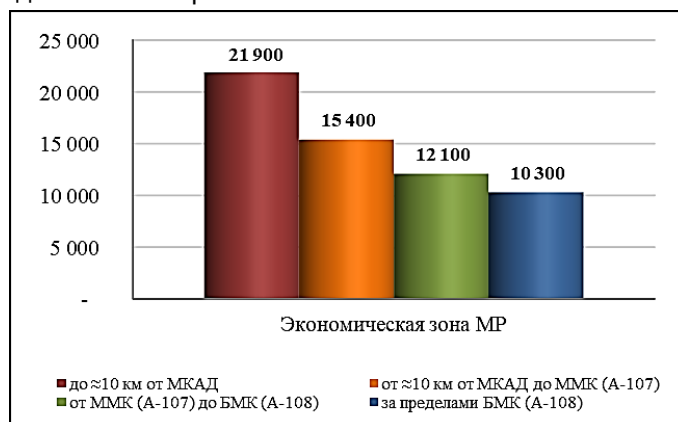


Рис. 19. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 26.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ~10 км от МКАД	от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ji7.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 БМК (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 БМК (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. 20.

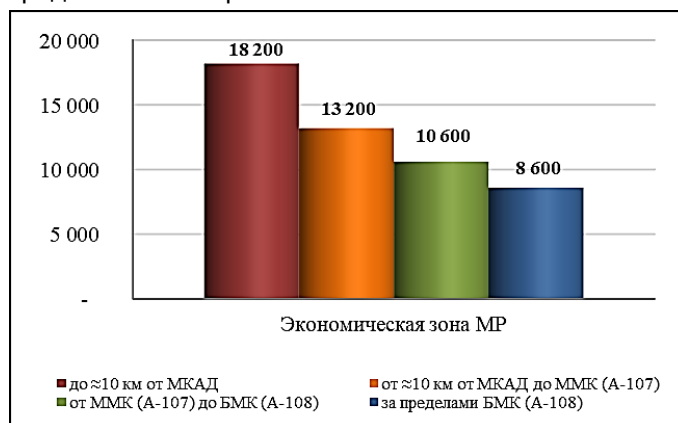


Рис. 20. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 27.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ~10 км от МКАД	от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvwy7ij7.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 БМК (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 БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 2 000 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. 21.

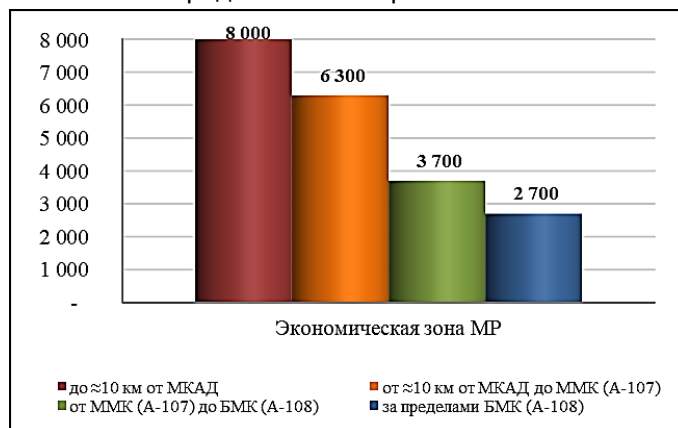


Рис. 21. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 28.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 65,79% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



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

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	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	2 500	2 600	2 500	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/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvw7ji7.pdf>

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 22 - 25.

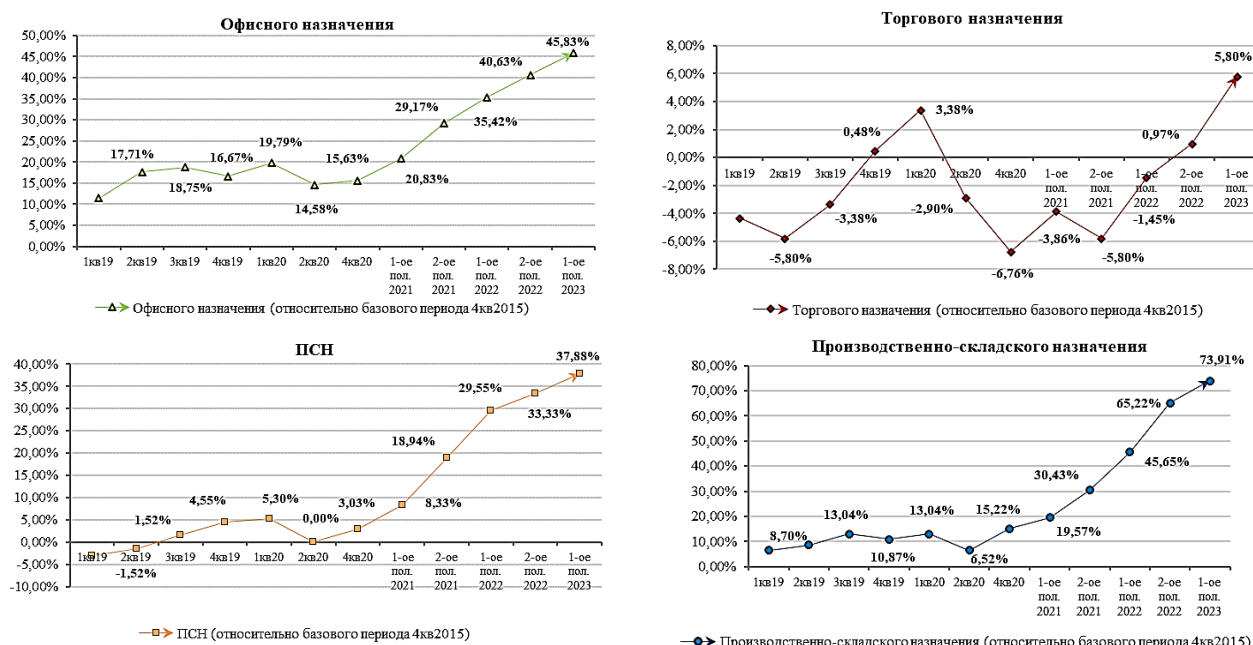


Рис. 22. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

Передачу через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 58 из 170



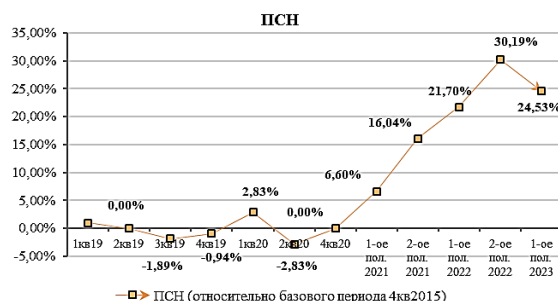


Рис. 23. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)»

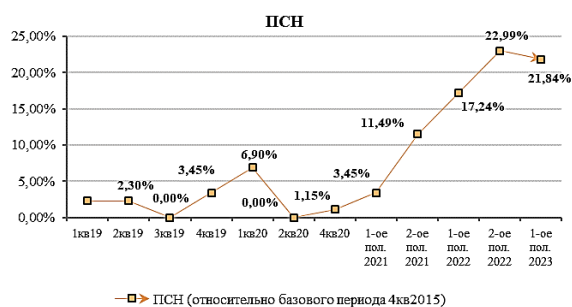


Рис. 24. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)»



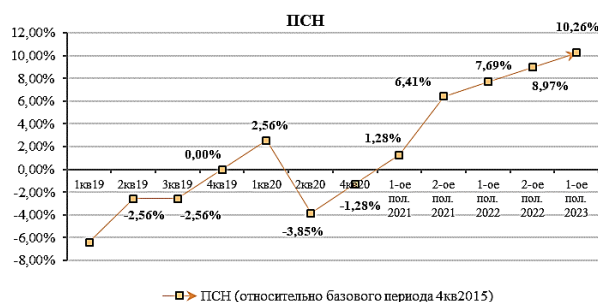


Рис. 25. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МКАД (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.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			4кв2016			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 МКАД (А-107)	68 700	8 300	8,28	63 000	8 200	7,68	62 300	8 300	7,51
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	95 700	13 400	7,14	76 500	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	80 600	11 100	7,26	75 200	10 400	7,23	75 100	10 600	7,08
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 800	7,05
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МКАД (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	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 МКАД (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами МКАД (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,50

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от МКАД (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			1кв20		
		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 МКАД (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от МКАД (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			4кв20			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 МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от МКАД (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	5,35
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 МКАД (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	68 500	10 200	6,72						
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	107 300	15 400	6,97						
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	95 400	13 200	7,23						
	от МКАД (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 МКАД (А-107)	44 300	6 300	7,03						
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	24 400	3 700	6,59						
	за пределами БМК (А-108)	16 400	2 700	6,07						

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6v6qcr3uufacvww7ji7.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 I полугодия 2022 г. наблюдаются не существенные колебания арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, в целом отмечается различный рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-857f-8961d238d851

Страница 61 из 170



Сроки экспозиции на рынке офисных и торговых 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. 26.



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. 26. Сроки экспозиции на рынке офисных и торговых помещений в Московской области

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





ООО «Информ-оценка»

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России



Банк России

ГлавнаяЦены и ставки арендной платыСроки экспозицийКак пользоваться?Контакты

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

Волгоград
Воронеж
Екатеринбург
Казань
Краснодар
Красноярск
Москва
Московская область
Нижний Новгород
Новосибирск
Омск
Пермь
Ростов-на-Дону
Самара
Санкт-Петербург
Уфа
Челябинск

Тип недвижимости...

Коммерческая

Сегмент

ОСН

Офисная недвижимость

Производственно-складская...

Подсегмент/Класс

Высококлассная офисная ...

Класс "С"

Управление графиками

1 месяц

Полугодие

1 2023

Архив (с 2019 по 2022 гг.)

Московская область. Офисная недвижимость. 1 2023

Тепловая карта. Сроки экспозиции

Тепловая карта города показывает распределение объектов недвижимости по уровню ликвидности с помощью цветовой гаммы, соответствующей шкале, приведенной на карте.

В таблице приведены типовые сроки экспозиции объектов недвижимости указанного сегмента (подсегмента) при условии выставления их на продажу по среднерыночным ценам. Расчет проводился с учетом непроданных объектов (цензурированная выборка). Также учитывались результаты обработки рыночных данных по предыдущему полугодию.

Цвета ячеек отражают уровни средних сроков экспозиции объектов недвижимости с привязкой их к функционально-территориальным зонам и размерам (площадям). Полное название территориально-функциональных зон можно увидеть, подведя курсор к сокращенному названию.

Сроки экспозиции приведены с точностью до 30 дней.

Московская область. Офисная недвижимость. Класс "С". Типовые сроки экспозиции, дней

Вид права - собствен-ность	<50 кв...	Класс "С"					
		Исто-рич...	Цент-ры...	Мно-гос...	ИЖС	Пр...	Вона-вет...
<50 кв...	150	150	180	180	210	240	210
50-100...	180	180	180	210	240	240	240
100-50...	180	180	180	210	240	240	240
500-10...	180	180	180	210	240	240	240
1000-3...	180	180	210	210	240	270	240
3000-5...	180	180	210	210	240	270	240
5000-9...	180	180	210	210	240	270	240
>9000...	180	180	210	210	270	270	270

Рис. 27. Срок экспозиции для коммерческой недвижимости офисного назначения в Московской области



ООО «Информ-оценка»

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России



Банк России

ГлавнаяЦены и ставки арендной платыСроки экспозицийКак пользоваться?Контакты

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

Волгоград
Воронеж
Екатеринбург
Казань
Краснодар
Красноярск
Москва
Московская область
Нижний Новгород
Новосибирск
Омск
Пермь
Ростов-на-Дону
Самара
Санкт-Петербург
Уфа
Челябинск

Тип недвижимости...

Коммерческая

Сегмент

Прочие

Специализированное назна...

Торговая недвижимость

Подсегмент/Класс

РПЦ

Стрит-ритейл

Торговые площадки

Управление графиками

1 месяц

Полугодие

1 2023

Архив (с 2019 по 2022 гг.)

Московская область. Торговая недвижимость. 1 2023

Тепловая карта. Сроки экспозиции

Тепловая карта города показывает распределение объектов недвижимости по уровню ликвидности с помощью цветовой гаммы, соответствующей шкале, приведенной на карте.

В таблице приведены типовые сроки экспозиции объектов недвижимости указанного сегмента (подсегмента) при условии выставления их на продажу по среднерыночным ценам. Расчет проводился с учетом непроданных объектов (цензурированная выборка). Также учитывались результаты обработки рыночных данных по предыдущему полугодию.

Цвета ячеек отражают уровни средних сроков экспозиции объектов недвижимости с привязкой их к функционально-территориальным зонам и размерам (площадям). Полное название территориально-функциональных зон можно увидеть, подведя курсор к сокращенному названию.

Сроки экспозиции приведены с точностью до 30 дней.

Московская область. Торговая недвижимость. Торговые площадки. Типовые сроки экспозиции, дней

Вид права - собствен-ность	<50 кв. м	Торговые площадки					
		Исто-рич...	Цент-ры...	Мно-гос...	ИЖС	Пр...	Вона-вет...
<50 кв. м	150	150	180	180	240	210	240
50-200 кв. м	180	180	180	210	270	240	270
200-400 кв. м	180	180	180	210	270	240	270
400-1000 кв. м	180	180	210	210	270	240	270
>1000 кв. м	180	180	210	210	270	240	270

Рис. 28. Срок экспозиции для коммерческой недвижимости торгового назначения в Московской области

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

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



недвижимости¹

Рынок недвижимости тесно связан 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.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный 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 запасам природного газа, 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 науку. 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.

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 НАТО 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, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства 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, 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

¹ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202023%20сентябрь.pdf>



большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

оссии. В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;
- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

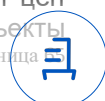
Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации 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, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправочных станций, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на недвижимость.



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: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности 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 строительных материалов, 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 комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой 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. 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.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), 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://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20сентябрь.pdf>

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

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного



дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля 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.

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

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 31.

Таблица 31.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 31 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта



(объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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



Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 31
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 5
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, ул. Комсомольская, д. 18
Объект 6	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 2
Объект 8	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 29
Объект 9	Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 34
Объект 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1
Объект 11	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	ТЗ № 2	526,821	64,677	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 36.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 1	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	71,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	105,50	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	132,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	93,20	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	180,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	55,30	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 7	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	140,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 8	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	50,30	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 9	объекты свободного	встроенное	1	94,90	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")



Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
	назначения	помещение				"стандарт")
Объект 10	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 11	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	68,00	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 37.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 38.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 39.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 40.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	8 875 000	125 000	предложение
Объект 2	12 000 000	113 744	предложение
Объект 3	17 000 000	128 788	предложение
Объект 4	9 800 000	105 150	предложение
Объект 5	24 000 000	133 333	предложение
Объект 6	8 600 000	155 515	предложение
Объект 7	16 000 000	114 286	предложение
Объект 8	7 545 000	150 000	предложение
Объект 9	11 000 000	115 911	предложение
Объект 10	10 500 000	111 702	предложение
Объект 11	7 000 000	102 941	предложение
	мин	102 941	
	макс	155 515	
	среднее	123 306	
	медиана	115 911	
	стандартное отклонение	17 291	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	14,02%	

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

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находится в интервале от 102 941 руб./кв. м до 155 515 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 вариации², который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 41.

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

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

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

² <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>



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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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



Таблица 42.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	права по ДУДС	право собственности	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10	указан в табл. 34	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.	1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах региона	ТЗ № 2	ТЗ № 2	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1	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.
- общая площадь, кв. м	от 41,7 до 70,7	от 50.3 до 180,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	указано в табл. 36	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



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
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду отсутствуют	сведения о сдаче объектов в аренду и условиях аренды отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 42 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые имущественные права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика (в части 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 (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 11 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,2).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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.

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)



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 экспертов-оценщиков, для активного и неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,8%	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. Высококласные 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%

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 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные 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%



Справочник: оценка 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% - 14,6%
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%

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

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%

Справочник: оценка 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. Высококласные 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: оценка 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 275. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные 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%	2,8% - 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%

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

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. Высококласные 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%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные 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%

Справочник: оценка 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.

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

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

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%
2	Санкт-Петербург	8,9%	3,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	9,8%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	12,8%	7,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,8%	8,8%

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. Высококласные 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.

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%
2	Санкт-Петербург	7,4%	2,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,4%	2,5%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	7,4%	2,5%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,4%	2,5%

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%
2	Санкт-Петербург	9,8%	3,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	4,1%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	9,8%	3,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	10,7%	4,1%

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%
2	Санкт-Петербург	10,7%	5,8%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	9,7%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	12,7%	7,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7%

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%
2	Санкт-Петербург	11,8%	6,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	18,2%	12,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	16,1%	10,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,9%	8,7%

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

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

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%
2	Санкт-Петербург	8,4%	3,1%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,4%	3,1%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	8,4%	3,1%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,2%	3,8%

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	11,0%	15,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,3%	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.

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

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

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%
2	Санкт-Петербург	12,8%	4,1%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	5,9%
4	Города с населением 500...1000 тыс. чел.	12,8%	4,1%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,8%	5,0%

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%
2	Санкт-Петербург	11,7%	3,1%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	4,0%
4	Города с населением 500...1000 тыс. чел.	11,7%	3,1%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,7%	3,1%

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%
2	Санкт-Петербург	13,8%	3,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	18,0%	7,9%
4	Города с населением 500...1000 тыс. чел.	17,0%	6,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	17,0%	6,8%

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 № 32, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в 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

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	
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)	3-6 (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 августе.

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.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 47.



Таблица 47.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Египетория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 48.

Таблица 48.

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
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,46	0,44
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57
Прочие населенные пункты	0,48	0,46

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
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 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
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52
Прочие населенные пункты	0,46	0,37
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52
Прочие населенные пункты	0,48	0,39

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

арендные ставки	Аналог				
	I	II	III	IV	V
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 21. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки 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 поселки 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 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.	0,76	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 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. 49.



Таблица 49.

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

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

10.1.1. 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

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

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	Объект оценки	Аналог			
		I	II	III	IV
	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	Объект оценки	Аналог			
		I	II	III	IV
	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

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 городов⁶

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

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

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

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	0,89 - 1,00
5	Города с населением 500...1000 тыс. чел.	0,94	0,89 - 1,00
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,95	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), усредненные 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), усредненные 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. 50.

Таблица 50.

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

Объект оценки	Цены			
	Аналог			
		I	II	III
	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

Объект оценки	Арендные ставки			
	Аналог			
		I	II	III
	I	1,00	1,11	1,26
	II	0,90	1,00	1,13
	III	0,80	0,89	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 городов⁷

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 дороговому району (Зона автомагистралей) (Дополнено 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	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 дороговому 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.

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. 51.

Таблица 51. 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 низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,80	0,72 - 0,88
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного 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	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,18
	Низкокласные 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	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,26
	Низкокласные 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	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,31
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,77	1,00



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	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Низкокласные офисы (класс C и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,15
	Низкокласные офисы (класс C и ниже)	0,87	1,00

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Низкокласные офисы (класс C и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,16
	Низкокласные офисы (класс C и ниже)	0,86	1,00

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Низкокласные офисы (класс C и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,17
	Низкокласные офисы (класс C 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 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	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Высококласные офисы (класс A,B)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,11
	Низкокласные офисы (класс C 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	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Высококласные офисы (класс A,B)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,09
	Низкокласные офисы (класс C 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	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Высококласные офисы (класс A,B)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,15
	Низкокласные офисы (класс C 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 191. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, г. Санкт-Петербург

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Низкокласные офисы (класс C и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,26
	Низкокласные офисы (класс C и ниже)	0,79	1,00

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Низкокласные офисы (класс C и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,25
	Низкокласные офисы (класс C 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 196. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, города с населением 500..1000 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Высококласные офисы (класс A,B)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,05
	Низкокласные офисы (класс C 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	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Высококласные офисы (класс A,B)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,05
	Низкокласные офисы (класс C 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	
		Высококласные офисы (класс A,B)	Высококласные офисы (класс A,B)
объект оценки	Высококласные офисы (класс A,B)	1,00	1,06
	Низкокласные офисы (класс C 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. 52.



Таблица 52.
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. 53.

Таблица 53.
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.

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 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.

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



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

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	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-Петербурга)

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

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 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

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. 54.



Таблица 54.

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

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

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.), усредненные 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
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	1,00

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

Справочник оценки 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.

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

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.

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

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
до 35	1,00	1,14	1,25	1,37
от 35 до 80	0,87	1,00	1,10	1,20
от 80 до 180	0,80	0,91	1,00	1,09
от 180 до 400	0,73	0,83	0,91	1,00
от 400	0,60	0,68	0,75	0,82

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

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

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2800 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
до 100	1,00	1,10	1,17	1,26
от 100 до 200	0,91	1,00	1,06	1,15
от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08
от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00
от 1000	0,74	0,81	0,87	0,93

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 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.

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.

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.

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.

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.

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. 55.

Таблица 55.

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. Недвижимость¹⁶

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

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 - подразумевает незначительную перепланировку, 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. 56.

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

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	Аналог			
	комфортный	типовой	требует капитального ремонта	требует замены пола

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требуется 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 239. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, г. Москва

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,92	1,00	1,27
	требуется 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 241. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, Московская область

Состояние объектов недвижимости		Аналог		
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,11
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,87	0,95	1,04
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,71	0,78

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

Таблица 243. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, г. Санкт-Петербург

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,89	1,00	1,18
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,76	0,85	1,00

Справочник: оценка 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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		1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Справочник: оценка 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Справочник: оценка 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Справочник: оценка 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Справочник: оценка 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Справочник: оценка 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требуется 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

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. 57.

Таблица 57.

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	0,88	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

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. 58.

Таблица 58.

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.

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 94 из 170



3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка коммерческой недвижимости Московского региона представлена в разд. 3.2. настоящего отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля 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 независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки.

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

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой нежилые помещения (встроенные помещения свободного назначения). Планировочные решения предполагают использование этих объектов недвижимости в качестве нежилых помещений свободного назначения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения свободного (нежилого) назначения, расположенные на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.

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

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать их использование в качестве встроенных помещений нежилого (свободного) назначения.



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

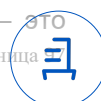
Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

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

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

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



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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);



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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемых объектов скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объектов с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объектов затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объектов недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объектов недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.



Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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



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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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



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.



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. 59.

Таблица 59.

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



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным



различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Выбор объектов-аналогов.

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

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объектам, права на которые оцениваются, расположенные на 1-ом этаже многоквартирных жилых домов;
- также учитывалась общая площадь объектов, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов, права на которые оцениваются – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазонам площади, в которых находится площадь объектов, права на которые оцениваются.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 60.

Таблица 60.

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 4	93,2	9 800 000	105 150
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	55,3	8 600 000	155 515



Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 4	Объект анализа 10	94,0	10 500 000	111 702
Объект-аналог 5	Объект анализа 11	68,0	7 000 000	102 941

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

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты, права на которые оцениваются, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

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

Сравнение объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 61.

Таблица 61.

Сравнение объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А	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	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 108 из 170



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населенного пункта, тыс. чел.							не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	63,8	71,0	93,2	55,3	94,0	68,0	Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	66,39	71	93,2	55,3	94	68	Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки	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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	70,7	71	93,2	55,3	94	68	Объекты принадлежат к одной группе, корректировка не проводилась
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	41,7	71	93,2	55,3	94	68	Различия в площади, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	T3 № 2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	43,42	71	93,2	55,3	94	68	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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат offer)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 10	Московская область, г. Балашиха, мкр. Изумрудный, д. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А	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.	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	526,821	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	64,677	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	41,68	71	93,2	55,3	94	68	Различия в площади, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки	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. 61 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на физические характеристики (в части общей площади);



- на физические характеристики (в части состояния отделки).

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 передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (в части различия степени готовности домов).

Объекты-аналоги находятся в собственности и при реализации (продаже) переходит право собственности новому владельцу. По состоянию на дату оценки работы по строительству объектов, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав по ДУДС, продолжаются. Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, должны быть сданы до 30.09.2024 г. согласно ДДУ, копия которого приведена в Приложении 2 настоящего отчета.

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

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

- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся помещения, права на которые оцениваются - не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- жилые дома, в которых находятся объекты-аналоги – готовы (завершены строительством).

Таким образом, при проведении настоящей оценки была введена поправка на срок сдачи жилых домов.

Расчет поправки проводился на основе зависимости вида:

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

где:

i - прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера), % годовых;

T_a - срок от даты оценки до сдачи объекта-аналога, дней;

T_o - срок от даты оценки до сдачи объекта оценки, дней;

Дата оценки 28.09.2023 г., жилые дома, в которых находятся объекты-аналоги, готовы, соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилых домов, в которых находятся объекты-аналоги, составляет 0 дней.

Дата оценки 28.09.2023 г., срок сдачи жилого дома, в котором находятся помещения, права на которые оцениваются 30.09.2024 г., соответственно срок от даты оценки до даты сдачи жилого дома, в котором находится помещение, права на которое оцениваются, составляет 368 дней.

Расчет прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i

В качестве значения прибыли предпринимателя оценщиком использовались данные по кредитным ставкам. Актуальные опубликованные значения данного показателя по состоянию на дату оценки за последние полгода представлены на рис. 29.



Расчет ДС № 296 (сент. 2023) пом. ЖК Педагог (Режим совместности) - Microsoft Excel

Главная

Вставка

Разметка страницы

Формулы

Данные

Рецензирование

Вид

Вырезать

Копировать

Формат по образцу

Вставить

Стиль

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

Найти и выделить

Автосумма

Заполнить

Сортировка

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

Источник: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таким образом, рассчитанное среднее значение процентной ставки по кредитам для нефинансовых организаций для срока «от 1 года до 3 лет» (срок сопоставимый со сроком до сдачи дома, в котором находятся объекты оценки), с учетом округлений, составляет 9,65%.

Значение полученной процентной ставки по кредитам рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения процентной ставки по кредитам, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

«Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html);

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/a/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp,год})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{cp,год}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 62.



Таблица 62.

**Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период
на основании инфляции потребительских цен**

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2023	105,3	1,053
2	2024	104,0	1,04
3	2025	104,0	1,04
4	2026	104,0	1,04
5	2027	104,0	1,04
6	2028	104,0	1,04
7	2029	104,0	1,04
8	2030	104,0	1,04
9	2031	104,0	1,04
10	2032	104,0	1,04
11	2033	104,0	1,04
12	2034	104,0	1,04
13	2035	104,0	1,04
14	2036	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,041

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2036 г.г. составляет 4,1%.

В таблице 63 представлен расчет среднегодовой инфляции в России за период 2023 – 2024 г.г. (период, сопоставимый с периодом до окончания строительства жилого дома, в котором находятся объекты оценки).

Таблица 63.

Расчет среднегодовой инфляции в России за период 2023 – 2024 г.г.

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции	Коэффициент прогнозной инфляции накопленным итогом
1	2023	105,3	1,053	1,053
2	2024	104,0	1,04	1,09512
Среднегодовая инфляция				1,046 (1,09512^{1/2})=1,046

Источник: 1. www.economy.gov.ru. 2. Расчеты оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение прогнозной среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2024 г.г. составляет 4,6%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_{\text{кредит}_{\text{скор.}}} = \frac{1 + R_{\text{кредит}} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$R_{\text{кредит}_{\text{скор.}}}$ - скорректированное значение процентной ставки по кредитам;

$R_{\text{кредит}}$ - рассчитанное значение процентной ставки по кредитам по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение процентной ставки по кредитам составит:

$$R_{\text{кредит}_{\text{скор.}}} = \frac{1 + 9,65 / 100}{1 + 4,6 / 100} - 1 = 0,0483, \text{ что соответствует } 4,83\%$$

Соответственно, рассчитанное значение реальной процентной ставки по кредитам, используемое в дальнейших расчетах, составит 4,83%.

При указанных выше исходных данных поправка на срок сдачи, с учетом округлений, составит:

$$P_{\text{сс}} = ((1 + 0,0483)^{\frac{0-368}{365}} - 1) * 100\% = -4,6\%.$$

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Исходные данные и



результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 64.

Таблица 64.

**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, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Среднее значение при продаже торговой и офисной недвижимости в Московской области	11,5 $((11,5+11,5)/2=11,5)$
2	Данные, представленные на сайте https://statirelt.ru/	Среднее значение при продаже торговых и офисных помещений в городах группы А	4,5 $((4+5)/2=4,5)$
Среднее значение, с учетом округлений			8

Подтверждение информации

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	
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.									

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.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)**

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и правые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Наименование параметра	Значения поправки на площадь объекта					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Объекты площадью от 63,81 до 70,7 кв. м						
Общая площадь, кв. м	от 63,81 до 70,7	71,0	93,2	55,3	94,0	68,0
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1	1	1	1	1
Значение коэффициента для торговой недвижимости		1	1	1	1	1
Среднее значение коэффициента		1	1	1	1	1
Поправка на площадь объекта, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Объекты площадью от 41,68 до 43,42 кв. м						
Общая площадь, кв. м	от 41,68 до 43,42	71,0	93,2	55,3	94,0	68,0
Значение коэффициента для офисной недвижимости		1	1	1	1	1
Значение коэффициента для торговой недвижимости		1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Среднее значение коэффициента		1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Поправка на площадь объекта, %		4,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

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

Ввиду того, что объекты, права на которые оцениваются и выбранные для расчета объекты-аналоги имеют различное состояние внутренней отделки, а именно:

- объекты, права на которые оцениваются и объект-аналог № 5 – без отделки;
- объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4 – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, объекты, права на которые оцениваются и объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом состоянии «без отделки».

В рамках настоящего отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 67.

Таблица 67.

Корректировка на тип ремонта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)					
Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без отделки	косметический	эконом	стандарт	премиум
без отделки	0	-3 500	-5 900	-7 600	-12 400
косметический	3 500	0	-2 400	-4 100	-8 900
эконом	5 900	2 400	0	-1 700	-6 500
стандарт	7 600	4 100	1 700	0	-4 800
премиум	12 400	8 900	6 500	4 800	0

Подтверждение информации



Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без отделки	косметический	эконом	стандарт	премиум

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

соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3500	-5900	-7600	-12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	-8900
	Эконом	5900	2400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

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.

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки объектов, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета поправки на состояние отделки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	без отделки	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	среднее состояние (отделка "стандарт")	без отделки
Поправка на состояние отделки, руб./кв. м		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 4					
Площадь, кв. м	71,00	93,20	55,30	94,00	68,00
Цена, руб.	8 875 000	9 800 000	8 600 000	10 500 000	7 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.	119 250	100 313	148 361	106 564	98 206
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 110	84 688	128 892	90 439	90 350
минимальное значение	84 688				
максимальное значение	128 892				
среднее значение между минимальным и максимальным	106 790				
стандартное отклонение	17 718				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,84%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20,70%				

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 6



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	71,00	93,20	55,30	94,00	68,00
Цена, руб.	8 875 000	9 800 000	8 600 000	10 500 000	7 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.	119 250	100 313	148 361	106 564	98 206
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на общую площадь, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 110	84 688	128 892	90 439	90 350
минимальное значение	84 688				
максимальное значение	128 892				
среднее значение между минимальным и максимальным	106 790				
стандартное отклонение	17 718				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,84%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20,70%				

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 8

Площадь, кв. м	71,00	93,20	55,30	94,00	68,00
Цена, руб.	8 875 000	9 800 000	8 600 000	10 500 000	7 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.	119 250	100 313	148 361	106 564	98 206
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 110	84 688	128 892	90 439	90 350
минимальное значение	84 688				
максимальное значение	128 892				
среднее значение между минимальным и максимальным	106 790				
стандартное отклонение	17 718				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,84%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20,70%				

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 16

Площадь, кв. м	71,00	93,20	55,30	94,00	68,00
Цена, руб.	8 875 000	9 800 000	8 600 000	10 500 000	7 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.	119 250	100 313	148 361	106 564	98 206
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на общую площадь, %	4	4	4	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 098	95 980	141 952	101 961	93 964
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	106 498	88 380	134 352	94 361	93 964
минимальное значение	88 380				
максимальное значение	134 352				
среднее значение между минимальным и максимальным	111 366				
стандартное отклонение	18 466				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,84%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20,64%				

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 17

Площадь, кв. м	71,00	93,20	55,30	94,00	68,00
Цена, руб.	8 875 000	9 800 000	8 600 000	10 500 000	7 000 000



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.	119 250	100 313	148 361	106 564	98 206
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на общую площадь, %	4	4	4	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 098	95 980	141 952	101 961	93 964
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	106 498	88 380	134 352	94 361	93 964
минимальное значение	88 380				
максимальное значение	134 352				
среднее значение между минимальным и максимальным	111 366				
стандартное отклонение	18 466				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,84%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20,64%				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 18					
Площадь, кв. м	71,00	93,20	55,30	94,00	68,00
Цена, руб.	8 875 000	9 800 000	8 600 000	10 500 000	7 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60	-4,60
Скорректированная цена, руб./кв.м.	119 250	100 313	148 361	106 564	98 206
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 710	92 288	136 492	98 039	90 350
Поправка на общую площадь, %	4	4	4	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	114 098	95 980	141 952	101 961	93 964
Поправка на состояние отделки, руб.	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	-7 600,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	106 498	88 380	134 352	94 361	93 964
минимальное значение	88 380				
максимальное значение	134 352				
среднее значение между минимальным и максимальным	111 366				
стандартное отклонение	18 466				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,84%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20,64%				

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 17,84%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет около 20%, что по данным
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

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

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	102 110	84 688	128 892	90 439	90 350
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 890	20 462	26 623	21 263	12 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	103 829				
Веса, %	19,49	20,07	18,59	19,88	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	98 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	102 110	84 688	128 892	90 439	90 350
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 890	20 462	26 623	21 263	12 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	103 829				
Веса, %	19,49	20,07	18,59	19,88	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	98 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	102 110	84 688	128 892	90 439	90 350
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 890	20 462	26 623	21 263	12 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	103 829				
Веса, %	19,49	20,07	18,59	19,88	21,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	98 700				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 16

Цена предложения 1 кв. м, руб.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	106 498	88 380	134 352	94 361	93 964
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 502	16 770	21 163	17 341	8 977
Суммарное отклонение, руб./кв. м	82 753				
Веса, %	19,41	19,93	18,61	19,76	22,29
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	102 900				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 17

Цена предложения 1 кв. м, руб.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	106 498	88 380	134 352	94 361	93 964
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 502	16 770	21 163	17 341	8 977
Суммарное отклонение, руб./кв. м	82 753				
Веса, %	19,41	19,93	18,61	19,76	22,29
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	102 900				

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 18

Цена предложения 1 кв. м, руб.	125 000	105 150	155 515	111 702	102 941
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	106 498	88 380	134 352	94 361	93 964
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 502	16 770	21 163	17 341	8 977
Суммарное отклонение, руб./кв. м	82 753				
Веса, %	19,41	19,93	18,61	19,76	22,29
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	102 900				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость объектов недвижимости, права на которые оцениваются, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта, права на который оцениваются, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета стоимости объектов

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений, руб.
4	63,81	98 700	6 298 000
6	66,39	98 700	6 553 000
8	70,7	98 700	6 978 000
16	41,7	102 900	4 291 000
17	43,42	102 900	4 468 000
18	41,68	102 900	4 289 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Примечание: стоимость объекта указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), за исключением НДС, передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00

bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851

Страница 123 из 170



Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования, определяется застройщиком после приёмки объектов оценки, пропорционально доле объектов долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

6.3. 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 итоговая величина справедливой стоимости

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

32 877 000 руб.

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 298 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 553 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	6 978 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 291 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 468 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 289 000

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

32 877 000

(Тридцать два миллиона восемьсот семьдесят семь тысяч)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, кв.м	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	6 298 000
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	6 553 000
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	6 978 000
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	4 291 000
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	4 468 000
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	4 289 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.



6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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



1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/292179127/>

Продажа помещения свободного назначения 71м² ул. Лукино, 49А, Балашиха, Московская область, мкр. Лукино м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 292179127

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ГИК** [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Балашихе > Горьковского шоссе > Щёлковское шоссе > Лукино > метро Щёлковская > улица Лукино

Обновлено: сегодня, 10:19 63 просмотра, 3 за сегодня

Свободное назначение, 71 м²

в ЖК «20 Парковая»

Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, ул. Лукино, 49А [На карте](#)

▲ Щёлковская 13 мин.
▲ Щёлковское шоссе 7 км от МКАД ▲ Горьковского шоссе 13 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)

16 фото

8 875 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 125 000 Р
Налог: НДС включен: 1 479 166 Р

+7 916 972-65-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

ФСК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ФСК Документы проверены

ФСК РИЕЛТОР
ГК ФСК

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в первом этаже нового торгового центра. Торговая площадь от 60,2 м². Скидки до 10%
64396, Москва, ул. Малая Перловская, д.3, этаж 1, комн.22 (НДС на сайте не указан)

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидки до 5%
Ритейл на сайт

Продажа помещения свободного назначения 71м² ул. Лукино, 49А, Балашиха, Московская область, мкр. Лукино м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 292179127

Продается ПСН 71 м2

Площадь: 71 м² Этаж: 1 из 17 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 50% в](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается в продажу торговое помещение, расположенное в ЖК «20-я Парковая». Дом сдан, введен в эксплуатацию и заселен. Плотная жилая застройка. Торговое помещение имеет отдельный вход и расположено на первой линии домов. Кабинетная планировка. Первый этаж. Вся современная инженерия. Помещение с офисной отделкой. Высота потолков 2,7 метра. Выделяемая электрическая мощность 0,2 кВт на кв.м.

Возможное назначение

Другое

8 875 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 125 000 Р
Налог: НДС включен: 1 479 166 Р

+7 916 972-65-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

ФСК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ФСК Документы проверены

ФСК РИЕЛТОР
ГК ФСК

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в первом этаже нового торгового центра. Торговая площадь от 60,2 м². Скидки до 10%
64396, Москва, ул. Малая Перловская, д.3, этаж 1, комн.22 (НДС на сайте не указан)

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидки до 5%
Ритейл на сайт

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в первом этаже нового торгового центра. Торговая площадь от 60,2 м². Скидки до 10%
64396, Москва, ул. Малая Перловская, д.3, этаж 1, комн.22. Пространство для размещения на сайте вашего объявления. Анонсы объявлений для потенциальных покупателей и арендаторов.

Фотографии (16)

Описание

На карте

Похожие объявления

Свободное назначение, 71 м²

Сердечко

Настройка уведомлений

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 916 972-65-70

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь	71 м²
Этаж	1 из 17
Высота потолков	2,7 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

8 875 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 125 000 Р

Налог: НДС включен: 1 479 166 Р

+7 916 972-65-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ФСК

Документы проверены

РИЕЛТОР

ГК ФСК

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»

Потолок в торговом центре нового поколения. Полностью приватизирован. 60,9 м². Скидка до 10%.

31.4 кв.м. 3 этаж 27-110 кв.м. сдается под торговлю. Арендаторы готовы для размещения

Продажа ритейла в Pride

Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 3%.

Перезвоните на сайт

+7 (495) 955-12-43

Пride - Прайде, Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Прайф»

Генеральный директор 8124-5117-2615-2700 Мария Юрьевна Павлова и др.

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00
bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851
Страница 130 из 170

2. <https://gorobmen.com/catalog/27/74651/>

Продается помещение свободного назначения, 105,5 м², этаж 1/25 - Московская область, Балашиха, Заречная улица, 31

ГорОбмен®
Риситорская платформа

База объектов Почему мы? Партнеры Офисы

Квартира Комната Дом Участок Гараж Коммерческая



Продается помещение свободного назначения, 105,5 м², этаж 1/25
12 000 000 руб.
+7 (926) 106-22-02
Московская область, Балашиха, Заречная улица, 31
метро Щелковская - 10 минут Транспортном

СОЛДАТОВ ДМИТРИЙ МИХАЙЛОВИЧ
+7 (926) 106-22-02
[Подробнее о риэлторе](#)

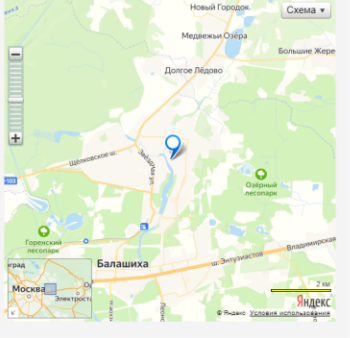
Описание объекта
От собственника, срочно! Продается помещение на 1-м этаже свободного назначения. Ранее был офис. Помещение идеально подойдет под сдачу в аренду. По соседству аналогичные помещения занимают под торговлю, услуги. 1 этаж, новый дом 2013 года постройки. Удобная локация для любого бизнеса. Вокруг очень развитый район, школа. Раздельный санузел, кухня, все удобства на высшем уровне. Планировка: 4 больших кабинета (можно разделить на 5-6), Кухня, 2 Санузла, Подсобка, Холл с зоной ресепшн. Евроремонт, с мебелью. Звоните, возможен торг!

Этаж
1/25

бизнес-центр
Здание
медицинский центр
Назначение
105,5
Площадь, м2

Характеристики
до МКАД (км): 8
Эксклюзив: **да**
Ремонт: **евро**
Высота потолков в метрах: 3
Кондиционер: **да**
Категория комм. объекта: **помещения свободного назначения**
Комнат в помещении: 5
Вход в помещение: **отдельный**
Вентиляция: **да**
Пожарная сигнализация: **да**
Охраняемая парковка: **нет**

Объект на карте



ГорОбмен®
Риситорская платформа

РИС.РФ
Риситорская платформа

ФОРАБАНК

+7 495 120-00-10
info@gor-obmen.ru

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/280047495/>

Купить помещение свободного назначения 132м² ул. Кольцевая, 5, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный - база ЦИАН, объявление 280047495

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИСК

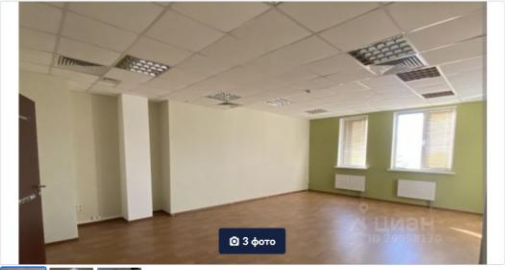
Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Балашихе > Янтарный мкр > Щелковское шоссе > Янтарный > улица Кольцевая

Обновлено: 1 сен, 16:50 189 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 132 м² в ЖК «Щитниково Янтарный»

Московская область, Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, 5 На карте
/! Щелковское шоссе 3 км от МКАД

В избранное



3 фото

17 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000

Цена за метр 128 788 ₽

Налог НДС не включен

+7 916 395-33-09
+7 985 666-45-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 29998170

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Срок до 7 лет минус от 3%
Лизинг коммерческой недвижимости

Директ

Купить помещение свободного назначения 132м² ул. Кольцевая, 5, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный - база ЦИАН, объявление 280047495

Площадь 132 м² Этаж 1 из 17 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

Посмотреть пример отчёта

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.
9 0 5 5 2 1 4 5 4 - Михаил, звонить по WhatsApp
9 6 7 0 2 4 4 0 2 6 - Анастасия, звонки по территории РФ

Свернуть

Возможное назначение

Останкино Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А, В 1 этаж, м. Бутырская. Распродажа 0%
+7 (495) 186-28-30

Останкино Бизнес Парк. Реконструктор и застройщик ООО «СБ-БИЗНЕС»

17 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000

Цена за метр 128 788 ₽

Налог НДС не включен

+7 916 395-33-09
+7 985 666-45-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 29998170

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Срок до 7 лет минус от 3%
Лизинг коммерческой недвижимости

Директ

Купить Коммерческую И... Продажа по помещени... Купить помещение в Бал... Поиск на карте Циан в М... Купить помещение св: X

balashikhha.cian.ru Купить помещение свободного назначения 132м² ул. Кольцевая, 5, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный - база ЦИАН, объявление 280047495

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 132 м²

Возможное назначение

Офис

Еще: магазин, клиника, фото студия, шаурма, коммерция, гостиница, аптека, салон красоты, медицинский центр, парикмахерская, продукты, стоматология, ювелирный, другое, туризм

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 916 395-33-09
+7 985 666-45-87

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

17 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000

Цена за метр 128 788 Р

Налог НДС не включен

+7 916 395-33-09
+7 985 666-45-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 29998170

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Срок от 1 до 12 месяцев
Лизинг коммерческой недвижимости

от 10% до 15% в год
Удешевление от 7% до 10% максимальный срок 7 лет, ставка

Директ

РЕКЛАМА

Ostankino Business Park

Офис в бизнес-парке класса А В 1 мин. м.
Бутырская. Ресурсы ЦИ

+7 (495) 186-28-30

Купить Коммерческую И... Продажа по помещени... Купить помещение в Бал... Поиск на карте Циан в М... Купить помещение св: X

balashikhha.cian.ru Купить помещение свободного назначения 132м² ул. Кольцевая, 5, Балашиха, Московская область, мкр. Янтарный - база ЦИАН, объявление 280047495

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 132 м²

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь 132 м²

Этаж 1 из 17

Состояние Типовой ремонт

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

ПСК

17 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000

Цена за метр 128 788 Р

Налог НДС не включен

+7 916 395-33-09
+7 985 666-45-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 29998170

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Срок от 1 до 12 месяцев
Лизинг коммерческой недвижимости

от 10% до 15% в год
Удешевление от 7% до 10% максимальный срок 7 лет, ставка

Директ

РЕКЛАМА

Ostankino Business Park

Офис в бизнес-парке класса А В 1 мин. м.
Бутырская. Ресурсы ЦИ

+7 (495) 186-28-30

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

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

ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Московская область Балашиха мкр. Янтарный Кольцевая ул. 5

ПСН (помещение свободного назначения), 132 м², 1/17 этаж

размещено 13.11.22 в 20:33, обновлено 01.09.23 в 13:59

17 000 000 ₪ 128 788 ₪/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 7.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 10.9%
- Ипотека на новостройку от 10.9%

Продавец: Михаил
Агентство недвижимости: 4014 объявлений

+7 499 286-71-21

НОВАЯ РАССРОЧКА НА КВАРТИРЫ ЖК ВЫСОКИЕ ЖАВОРОНКИ

РАССРОЧКА

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

ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Московская область Балашиха мкр. Янтарный Кольцевая ул. 5

ПСН (помещение свободного назначения), 132 м², 1/17 этаж

размещено 13.11.22 в 20:33, обновлено 01.09.23 в 13:59

17 000 000 ₪ 128 788 ₪/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

РАССРОЧКА

GG ГРАНЕЛЬ

Проектная декларация на сайте наш.дом.рф
Застройщик: GG ГРАНЕЛЬ

Дом 60.0 кв. м, садоводческое некоммерческое...

Застройщик МГЦН. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Узнать больше

132 м²
общая площадь

1 из 17
этаж

2010 г.
год постройки

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

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

Связаться с продавцом

Михаил
Агентство недвижимости: 4014 объявления

+7 499 286-71-21

Дом, 115 м²
4 800 000 ₪

Дом двухэтажный, отопление эл котлом, батареи, две веранды, окна стеклопакеты, крыша...

Узнать больше

Продажа псн (помеще...
cre.mirkvartir.ru

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

ПСН (помещение свободного назначения), 132 м², 1/17 этаж

размещено 13.11.22 в 20:33, обновлено 01.09.23 в 13:59

17 000 000

128 788 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Информация о псн (помещение свободного назначения)

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

Связаться с продавцом

Михаил

Менеджер недвижимости
4014 объявлений

+7 499 286-71-21

1500 000 Р

Продам здание,
359 м²

7500 000 Р

Производство,
1109 м²

450 000 Р

Здание, 187 м²
(ос-бл)

5 900 000 Р

Свободного
назначения,
900 м²



4. <https://cre.mirkvartir.ru/260821277/>

Продажа пси (помещение свободного назначения) 93.2 м², 1/25 этаж в квартале Изумрудный, 10 - МИР КВАРТИР, объявление 260821277

МИР КВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ

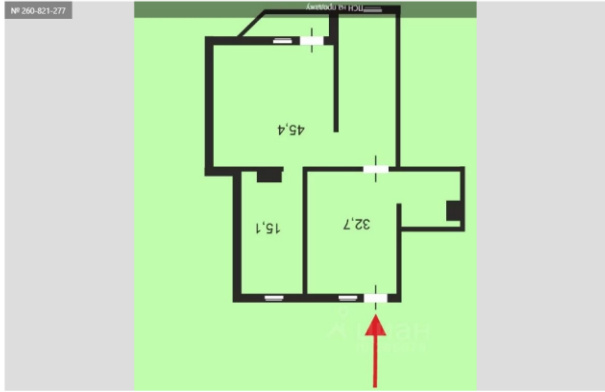
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Московская область > Балашиха > кв-л Изумрудный > 10

ПСН (помещение свободного назначения), 93.2 м², 1/25 этаж ❤️ **9 800 000 ₪** 105 151 ₪/м²

размещено 17.12.19 в 12:12, обновлено 19.06.23 в 17:00 3

№ 260-821-277



СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 7.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 10.9%
- Ипотека на новостройку от 10.9%

Продавец: **286879**
Частное лицо
3 объявления

+7 499 286-71-21

ИПОТЕКА от 1%



Продажа пси (помещение свободного назначения) 93.2 м², 1/25 этаж в квартале Изумрудный, 10 - МИР КВАРТИР, объявление 260821277

ПСН (помещение свободного назначения), 93.2 м², 1/25 этаж ❤️ **9 800 000 ₪** 105 151 ₪/м²

размещено 17.12.19 в 12:12, обновлено 19.06.23 в 17:00 3

93.2 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1 из 25
ЭТАЖ

9 800 000 ₪
СТОИМОСТЬ

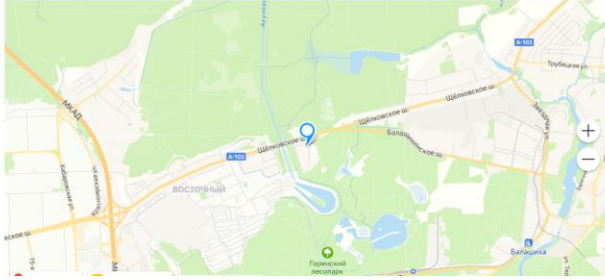
Московская область, Балашиха, кв-л Изумрудный, 10

Продаю нежилое помещение, 93,2 кв.м. СОБСТВЕННИК. Данная цена актуальна в июне. Продаю одно из нескольких помещений. При продаже одного - остальные снимутся с продажи ГОТОВЫЙ БИЗНЕС. Сдано в аренду частному детскому саду. Вокруг густонаселенные 25-ти этажные дома.

Связаться с продавцом

286879
Частное лицо
3 объявления

+7 499 286-71-21



Готовый бизнес, 150 м²
6 000 000 ₪

Продается жилой дом с готовым раскрученным бизнесом вдоль трассы. В доме две...

Узнать больше



5. <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

Москва Тип недвижимости Комнатность Стоимость до Найти (495) 133-6487 Реклама

Primavera

КЛУБНЫЙ ГОРОД НА РЕКЕ

РАССРОЧКА СЕЗОНА:
10% СЕЙЧАС 90% ДО КЛЮЧЕЙ

РЕКЛАМА. РАССРОЧКА ДО СДАЧИ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ООО «СЗ «СТАДИОН «СПАРТАК» НА КВАРТАЛ РОССИНИ ДО 1 КВ. 2024 Г. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА НАШ.ДОМ.РФ УСЛОВИЯ АКЦИИ НА PRIMAVERA.MOSCOW

Продажа / Помещения различного назначения / Балашиха город, городской округ Балашиха, Комсомольская улица, д. 18

БАЛАШИХА ГОРОД, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ БАЛАШИХА, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, Д. 18
18
Продажа помещения различного назначения, 180 м²

24 000 000 ₽
133 333 руб. за м² +7 (963) 6676868



https://msk.lifedeluxe.ru/office

КАТАЛОГ ЭЛИТНЫХ ДОМОВ



Рассрочка 0%: первый платеж 30%, остаток - в конце строительства

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
18
Продажа помещения различного назначения, 180 м²

24 000 000 ₽
133 333 руб. за м² +7 (963) 6676868



https://adadriver.ru/cgi-bin/click.cgi?hid=217248&ad=767627&bt=56&pid=3748631&bid=9408720&bu=9408720&rn

ЭЛИТНЫХ ДОМОВ



Рассрочка 0%: первый платеж 30%, остаток - в конце строительства

Играть АО "Сенс", застройщик СЗ "Логос" для деклараций на сайте наш.дом.рф



РЕПИНСКИЕ УСАДЬБЫ



Primavera КЛУБНЫЙ ГОРОД НА РЕКЕ

msklifedeluxe.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

Площадь

180 м²

Этаж

1

Задать вопрос

+7 (963) 6676868

Собственность. Предлагаем помещение свободного назначения, можно использовать под офис, магазин, аптеку, стоматологию, банк и многое другое. Площадь 180 кв.м. Кондиционеры в каждой комнате, сигнализация, видеонаблюдение. Отдельный вход. Высота потолков 3 метров. Приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация. Парковка бесплатная. Здание расположено на первой линии домов. 20 парковочных мест. ХВС, центральное отопление, заведено 30квт, возможно увеличение до 150 квт. Доступ 24/7. Никаких обременений нет. Подробности по телефону.

ПОДРОБНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

ID	221080876	Размещено	24 января
Тип объекта	Помещения свободного назначения	Этаж	1
Кредитование	Ипотека	Тип санузла	Нет

Kvartus.Ru

КВАРТУС

Размещено более месяца назад

Счастливая Горка на реке

РАССРОЧКА СЕЗОНА: 10% СЕЙЧАС 90% ДО КЛЮЧЕЙ

РЕКЛАМА. РАССРОЧКА ДО СДАЧИ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ООО «СЗ «СТАДИОН «СПАРТАК» НА ВАЛДАРАХ РОССИИ ДО 1 кв. 2024 г. ПРОЕКТ НАВ ДЕКЛАРАЦИЯ НА НАШ ДОМ.РФ УСЛОВИЯ АКЦИИ НА PRIMAVERA.MOSCOW

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00
bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851
Страница 138 из 170

6.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.3_m_3278038115

Свободного назначения, 55.3 м²

8 600 000 ₽

155 515 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 903 218-98-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Компания
На Авито с августа 2015
Завершено 59 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 55.3 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Балашиха, квартал Изумрудный, 10

Описание

Продается нежилое помещение по адресу г. Балашиха, квартал Изумрудный д. 10 на 1/17 этажного дома, общей площадью 55.3 кв.м. В собственности более 5 лет, физ. лицо. Полная стоимость в ДКП. По всем вопросам звоните.

8 600 000 ₽

155 515 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 903 218-98-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Компания
На Авито с августа 2015
Завершено 59 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий



Купить коммерческую н...

Продажа по помещени...

Продажа помещени...

Купить коммерческую н...

Свободного назначен...

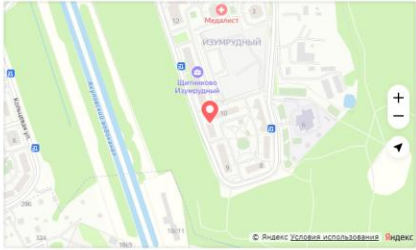
www.avito.ru

Свободного назначения, 55.3 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Расположение

Московская область, Балашиха, квартал Изумрудный, 10

Скрыть карту ^



Описание

Продается нежилое помещение по адресу г. Балашиха, квартал Изумрудный д. 10 на 1/17 этажного дома, общей площадью 55.3 кв.м. В собственности более 5лет, физ. лицо. Полная стоимость в ДКП. По всем вопросам звоните.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 3278038115 · 9 сентября в 12:23 · 1722 просмотра (+9 сегодня)

Пожаловаться

8 600 000 Р

155 515 Р за м²

или предложите свою цену

8 903 218-98-79

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Компания

На Авито с августа 2015

Завершено 59 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виталий

Сообщения



7.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2765029328

Свободного назначения, 140 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Все категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 140 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



16 000 000 ₽
114 286 ₽ за м²

8 985 206-11-98

ООО "Октава-Недвижимость"
Компания
На Авито с октября 2013
Завершено 681 объявление
[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Частное лицо

Сообщения

Свободного назначения, 140 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

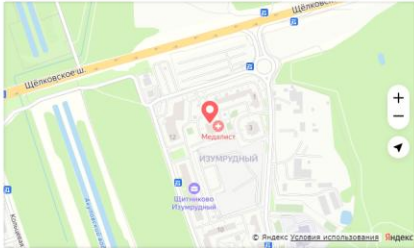
О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 140 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Московская область, Балашиха, квартал Изумрудный, 2



16 000 000 ₽
114 286 ₽ за м²

8 985 206-11-98

ООО "Октава-Недвижимость"
Компания
На Авито с октября 2013
Завершено 681 объявление
[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Частное лицо

Сообщения

Описание

Продается помещение свободного назначения 140 кв. м (с возможностью выкупа прилегающего помещения 115 кв. м), расположенное на первом этаже жилого дома. Действующий 6 лет медицинский центр, оснащенный современным оборудованием. Оборудовано системой кондиционирования. Три отдельных входа. Центр пользуется популярностью у местных жителей и жителей соседних



Свободного назначения, 140 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

16 000 000 Р

114 286 Р за м²

8 985 206-11-98

ООО "Октава-Недвижимость"

Компания

На Авито с октября 2013

Завершено 681 объявление

Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Частное лицо

Щёлковская

Можайский

Изумрудный

Щелковская

Изумрудный

Рябинки

Усадьба использована

Яндекс

Описание

Продаётся помещение свободного назначения 140 кв. м (с возможностью выкупа прилегающего помещения 115 кв. м), расположенное на первом этаже жилого дома. Действующий 6 лет медицинский центр, оснащённый современным оборудованием. Оборудовано системой кондиционирования. Три отдельных входа. Центр пользуется популярностью у местных жителей и жителей соседних районов. Помещение можно использовать под офис, магазин, учебный центр и т.п. Удобное транспортное сообщение. 3 км от МКАД. До метро Щёлковская 15 минут транспортом (без пробок). В пешей доступности несколько остановок общественного транспорта. Развитый обжитой район: есть все необходимые магазины, детский сад, школы, поликлиника, аптеки, спорткомплекс и др. Арендная ставка 120000 рублей в месяц. Мощность 15 кВт.

Оздании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2765029328 - 11 сентября в 17:19 - 794 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Передан через Диадок 28.09.2023 16:23 GMT+03:00
bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851
Страница 142 из 170

8.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50.3_m_3309535338

Свободного назначения, 50.3 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Катоги Польза

Все категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 50.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

7 545 000 Р ▾
150 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 460-26-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Лука
Частное лицо
На Авито с марта 2021
Документы проверены
Экологический вклад: 2500 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Свободного назначения, 50.3 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 50.3 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

7 545 000 Р ▾
150 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 460-26-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Лука
Частное лицо
На Авито с марта 2021
Документы проверены
Экологический вклад: 2500 кг CO₂

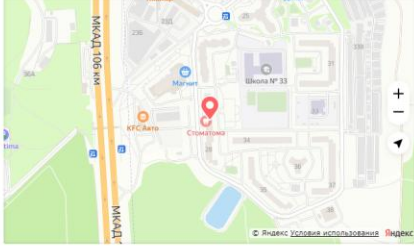
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Расположение

Московская область, Балашиха, микрорайон 1 Мая, 29
Щёлковская от 31 мин. Первомайская от 31 мин. Скрыть карту



Описание

- 1 этаж, отдельный вход.
- S=50.3 кв. м
- Под любой вид деятельности
- Состояние - косметический ремонт
- Арендатор - 3 года сидит
- расположен в густо населённом жилом районе



Сообщения

9.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94.9_m_2350805294

Свободного назначения, 94.9 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

11 000 000 Р

115 911 Р за м² или предложите свою цену

8 903 218-98-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Компания
На Авито с августа 2015
Завершено 59 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Балашиха, микрорайон 1 Мая, 34

Щёлковская от 31 мин. Первомайская от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 34, на 1/17 этажного дома, общей площадью 94,9 кв.м. Отдельный вход, кабинетная планировка, типовой ремонт. По всем вопросам звоните.

11 000 000 Р

115 911 Р за м² или предложите свою цену

8 903 218-98-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Компания
На Авито с августа 2015
Завершено 59 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

Сообщения



Купить коммерческую и...
Продажа по помещени...
Продажа помещени...
Купить коммерческую и...
Свободного назначен...

www.avito.ru

Свободного назначения, 94,9 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Московская область, Балашиха, микрорайон 1 Мая, 34
Щёлковская от 31 мин. Первомайская от 31 мин.

Скрыть карту

11 000 000 Р
115 911 Р за м²
или предложите свою цену

8 903 218-98-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Компания
На Авито с августа 2015
Завершено 59 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, д. 34, на 1/17 этажного дома, общей площадью 94,9 кв.м. Отдельный вход, кабинетная планировка, типовой ремонт. По всем вопросам звоните.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 2350805294 · 9 сентября в 12:24 · 322 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения



10. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/291362266/>

Продажа торговой площади 94м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 1 м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 291362266

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Балашихе > Изумрудный к-л > Щёлковское шоссе > Изумрудный > метро Щёлковская

Обновлено: сегодня, 08:34 212 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 94 м² в ЖК «Щитниково Изумрудный»

Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 1 На карте

Щёлковская 8 мин. Переомайская 10 мин. Имайловская 13 мин.

А Щёлковское шоссе 3 км от МКАД

В избранное

3 фото

Показать

Этаж

Планировки

10 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 185 000

Цена за метр 111 703 Р

Налог УСН

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Купить

Опрос до 7 лет аванс от 10%

Лизинг коммерческой недвижимости

Увеличивает от 7%, макс. от 30%, минимальный срок 7 лет, стоимость от 10

Директ

Продажа торговой площади 94м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 1 м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 291362266

Площадь 94 м²

Этаж 1 из 25

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р 300 Р

Посмотреть пример отчёта

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 94 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9-9,5 ЛЕТ !!! Арендатор: частный детский сад "ИЗУМРУДНЫЙ ГОРОД". Месячный арендный поток составляет в настоящий момент 85 000 рублей, с октября будет 95 000 рублей. УСН. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Арендатор уже 2 года успешно работает в помещении.

Назначение помещения нежилое. Помещение расположено на первом этаже высотного жилого дома, отдельный вход с фасада. Первая линия домов. Центр большого густонаселённого жилого массива, имеется парковка перед фасадом. Помещение свободного назначения, востребовано под любую сферу торговли и услуг. Спрос на аренду есть всегда. Зальная планировка, высота потолка 3 м. Витринные окна по фасаду, есть места для размещения рекламных вывесок. Все центральные коммуникации. Собственник физическое лицо, схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. Быстрый выход на сделку гарантирован, обременений нет, СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Вернуть

10 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 185 000

Цена за метр 111 703 Р

Налог УСН

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Купить

Опрос до 7 лет аванс от 10%

Лизинг коммерческой недвижимости

Увеличивает от 7%, макс. от 30%, минимальный срок 7 лет, стоимость от 10

Директ

Останкино Business Park

Офисы в бизнес-парке класса А В 1 км. н. Бутировка. Распродажа 0%

+7 (495) 186-28-30

Останкино Бизнес Парк. Реконструкция и застройка ООО «СБ-БИЗНЕС»

Продажа торговой площади 94м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 1 м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 291362266

Фотографии (3) Описание На карте Похожие объявления Торговая площадь, 94 м²

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	94 м²
Этаж	1 из 25
Состояние	Типовой ремонт

[Положение рядом](#)
[Инфраструктура](#)
[Панорама](#)

10 500 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 10 185 000

Цена за метр 111 703 Р
 Налог УСН

+7 906 780-02-32
 +7 985 207-19-42
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА ИНВЕСТ
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации

Купить

Оценки и отзывы об объекте
Лизинг коммерческой недвижимости
 Реклама. Рекламодатель: ООО

Останкино Business Park
 Офисы в бизнес-парке класса А В 1 мин. м.
 Близко к метро. Расстояние 0,6
 +7 (495) 314 64 38-30

Категория здания	Действующее	Общая площадь	94 м²
------------------	-------------	---------------	-------

Отзывы о сайте

11. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/292308683/>

Продаю помещение свободного назначения 68м² Советская ул., 44А, Балашиха, Московская область, мкр. 15А м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 292308683

Свободное назначение, 68 м²

Московская область, Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 44А [На карте](#)

Щёлковская 16 мин. Новокосино 17 мин. Первомайская 17 мин.
 Щёлковское шоссе 9 км от МКАД Горьковское шоссе 9 км от МКАД
 Носовское шоссе 14 км от МКАД

Обновлено: 8 сен, 11:10 85 просмотров, 6 за сегодня

7 000 000 Р
 Следить за изменением цены

Цена за метр 102 942 Р
 Налог НДС включен: 1 166 666 Р

+7 910 435-32-69
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ИНВЕТОР ID 9118
 3.0 · 2 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Prime
 Идеальное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате окупаемости до 5%. Перейти на сайт

Аренда БЦ «Симонов Плаза»
 Офисы от 27 м² до 2 500 м². Видовая локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 м/ч. Собственник!
АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

Продаю помещение свободного назначения 68м² Советская ул., 44А, Балашиха, Московская область, мкр. 15А м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 292308683

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 1000 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Помещение свободного назначения ЖК Изумрудный берег! Огорожена территория. Первый этаж, кабинетная система планировки.

Возможное назначение

☞ Офис

Ещё: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, медицинский центр, фотостудия, коммерция, мастерская, автозапчасти, зубная поликлиника, интернет магазин, клиентский офис, косметика, косметология, маникюр, массажный салон, нотариальная контора, турагентство, услуги, учебный центр, фото студия, химчистка, частная практика

[Свернуть](#)

7 000 000 Р
 Следить за изменением цены

Цена за метр 102 942 Р
 Налог НДС включен: 1 166 666 Р

+7 910 435-32-69
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ИНВЕТОР ID 9118
 3.0 · 2 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Prime
 Идеальное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате окупаемости до 5%. Перейти на сайт

Аренда БЦ «Симонов Плаза»
 Офисы от 27 м² до 2 500 м². Видовая локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 м/ч. Собственник!
АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

Рекомендатель и продавец ООО «СитиЭдМол», ОГРН 5107746000994, 117218, г. Москва, Новомосковский пр-кт, дом 24, строение 4.
[Перейти на сайт](#)

Бизнес-центр Botanica
 Офисы класса А от 13,3 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Распозна 0%

Фотографии (12)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

Свободное назначение, 68 м²

❤️

🔔

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 910 435-32-69

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь	68 м²
Этаж	1 из 18
Количество мокрых точек	2
Витринные окна	Нет
Состояние	Под чистовую отделку

7 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 102 942 Р

Налог: НДС включен: 1 166 666 Р

+7 910 435-32-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

РИЕЛТОР

ID 9118

3.0 - 2

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций

Купить

Продажа ритейла в Prime

Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате аренды до 5%. Перейти на сайт

Аренда БЦ «Симонов Плаза»

Офисы от 27 м² до 2 500 м². Видовая локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 мест. Собственник!

Аренда-офисов

+7 (495) 135-26-96

Рекламодатель и продавец ООО «СитиЭндМоу», ОГРН 5107746065994, 117215, г. Москва, Назимковский пр-кт, дом 34, строение 4.

Перейти на сайт

Бизнес-центр Botanica

Отзыв о сайте



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



стр. 1 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

ДОГОВОР № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва

«09» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, в лице Ахушева Дмитрия Михайловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Якубовой Татьяной Олеговной, нотариусом города Москвы, 03 июля 2020 года по реестру N 77/21/171-н/77-2020-2-234, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) (Д.А. Закрытым паевым инвестиционным фондом неликвидности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный»), зарегистрированные ФСОР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а разделенные «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующие значения:

Объект – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубская, владение 2в, 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, количество этажей – 26, общая площадь – 104 088,04 кв.м., площадь земельного участка – 34 695,00 кв.м., кадастровый номер – 50:15:0040602:303, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом, железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

– Объект долевого строительства – Нежилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполняемому свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав Объекта. План нежилых помещений приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору;

– Площадь Нежилых помещений – площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов).

– Общая площадь Нежилых помещений – площадь Нежилых помещений в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Нежилых помещений состоит из суммы площади всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

– Окончательная площадь Нежилых помещений – площадь Нежилых помещений, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

– Передаточный акт – документ о передаче Нежилых помещений Участнику долевого строительства;

– Орган регистрации прав – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации,

стр. 2 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Нежилые помещения** в количестве **6 (Шесть) штук, площадью 327,7 (Триста двадцать семь целых семь десятых) кв.м.**, расположенные в Объекте (далее по тексту – Нежилые помещения), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Нежилые помещения, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Нежилых помещений указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2 Плана Нежилых помещений указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Указанные в пп.1.1, пп. 2.1 и Приложении №1 Договора площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индексы) присваиваются Секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

2.4 Проектная планировка Нежилых помещений является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существующими изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонение от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Нежилых помещений.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Объекта и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органами технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5 До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежит передаче в общую долевую собственность Участника долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6 Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, представляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к

стр. 4 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимых Стройщиком без согласования (увеломления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

- 3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).
- 3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- 3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- 3.4. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/06/12014-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50-15-004/0602-303-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50-15-004/0602-303-50/110/2021-9.
- 3.5. Разрешение на строительство № КУ50-15-13/765-2019, выдано 24.06.2019 г. Министерством жилищной политики Московской области.
- 3.6. При заключении настоящего Договора Стройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Стройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.
- 3.7. Стройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Стройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке представлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте нашдом.рф.
- 3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:
 - 3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.
 - 3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации.
 - 3.8.3. Вся информация, предоставляемая Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
 - 3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон.
 - 3.8.5. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Нежилых помещений для личного (индивидуального или семейного) использования.
 - 3.8.6. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть настоящего Договора и обстоительств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
 - 3.8.7. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке.

стр. 4 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

3.8.8. Стройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Стройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Стройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Нежилые помещения).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Нежилые помещения, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Нежилых помещений на кадастровый учет, расходы по оплате городской, межмуниципальной и международной телефонной связи (в случае оборудования Нежилых помещений средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Нежилых помещений и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения. Нежилых помещений, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Нежилых помещений, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Нежилых помещений и обеспечением функционирования Объекта и Нежилых помещений в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **29 493 000,00 (Двадцать девять миллионов четырехста девяносто три тысячи) рублей РФ 00 копеек** за Объект долевого строительства (Нежилые помещения).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент/ Акцептант – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 301018104000000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МОР 303018108000000003800 МБ в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Esgrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар – Стройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ранель Гамма», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королёв, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17. Почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза», ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 301018104000000000225).

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

стр. 5 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Доплачиваемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещает Эскроу-агента об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 30 сентября 2024 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Доплачиваемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реваншигам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 30 сентября 2023 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **29 493 000,00 (Двадцать девять миллионов четырехста девяносто три тысячи) рублей РФ 00 копеек** на счет эскроу.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную (условную) регистрацию(ие) записи(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются выполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора, а при исполнении Застройщиком п.5.2. настоящего Договора – с момента поступления денежных средств по реваншигам, указанным в п.5.3.1 настоящего Договора.

5.7 В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Орган регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой

стр. 6 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Нежилые помещения, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за Нежилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Нежилых помещений по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Нежилых помещений, с момента подписания Передаточного акта Нежилых помещений, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости из того какая из дат наступит раньше.

6.1.4. Нессти в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Нежилые помещения, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказан письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Нежилых помещений начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.



стр. 7 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Нежилые помещения по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

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

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Нежилые помещения строительными материалами в количестве и объеме, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Нежилых помещениях.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Нежилые помещения Участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Нежилых помещений Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОВОЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Нежилых помещений к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилых помещений и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Нежилых помещений и принятие Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

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

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

стр. 8 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовностью Нежилых помещений к передаче обязан приступить к их принятию в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом, от принятия Объектов долевого строительства от Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объектов долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу и/или в связи с истечением срока хранения такого сообщения, либо при получении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Нежилых помещений, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Нежилых помещений требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Нежилых помещений и которые делают Нежилые помещения непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Нежилых помещений до исполнения Застройщиком следующих обязательств (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
 - соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Нежилых помещений по Передаточному акту.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

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

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных ниже условий в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Нежилых помещений, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней цены нежилых помещений аналогичного типа над предусмотренной Договором ценой аналогичных Нежилых помещений, в части которых был заявлен отказ от Договора

стр. 9 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

(исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Нежилых помещений аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламу компании по реализации нежилых помещений (прав требования на нежилые помещения) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости нежилых помещений того же типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены Нежилых помещений Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. Нежилых помещений аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не оптовых), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения/изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены нежилых помещений аналогичного типа согласован Сторонами;
- (учитывая, что Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка; между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 4 (четыре) договора участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости Объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, утвержденное Разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию нежилого помещения (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен

стр. 10 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также мониторингирование каких-либо приборов и устройств (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или перепланировкой или переустройством. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переустройством, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пяти) % от Цены настоящего Договора.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

стр. 11 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эксплуатантом.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Нежилых помещений.

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причинных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

12.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреимства и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основании перехода права на Нежилые помещения (реквизиты договора уступки, номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направлении в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправлении Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходит все права и обязанности по договору счета эскароу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Нежилых помещений.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Нежилых помещений.

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

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

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

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Нежилые помещения одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

стр. 12 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполняющая обязательства которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставленной печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описанием вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбят) адреса, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы,

стр. 14 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

На момент заключения Договора содержит следующие приложения:
- Приложение № 1 «Перечень Нежилых помещений»;
- Приложение № 2 «План Нежилых помещений».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»
ОГРН 1185029018030
ИНН/КПП 5018195423/501801001
Местонахождение: 141065, Московская область,
г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4,
пом./ком 7/17
Почтовый адрес (для направления
корреспонденции): город Москва, улица
Тверская, д. 22/2, к. 1 БЦ «Чайка Плаза»
р/с 40702810938000231870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
www.granelle.ru

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» ДУ. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»
ОГРН 1097746714317
ИНН/КПП 7718784153/772501001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд
Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1
комната 36
р/с 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 301018102000000000823
БИК 044525823

Представитель по доверенности

МП
Генеральный директор

Марусик Р.Д./

МП
Генеральный директор

Марусик Р.Д./

стр. 13 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и/или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнить свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6 В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

18.4 Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5 Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6 ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (выяснении) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

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

18.8 Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

стр. 15 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 1 «Перечень Нежилых помещений»
к Договору № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ п/п	Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения, (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4	63,81	5 742 900,00
2	3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6	66,39	5 975 100,00
3	9 (Девять)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	8	70,7	6 363 000,00
4	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	16	41,7	3 753 000,00
5	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	17	43,42	3 907 800,00
6	11 (Одиннадцать)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	18	41,68	3 751 200,00
Итого: 6 нежилых помещений					327,7	29 493 000,00

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» ДУ. Закрытым навым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Представитель подразделения

Алупев Д.М./
МП

Генеральный директор

Марусак Р.Д./



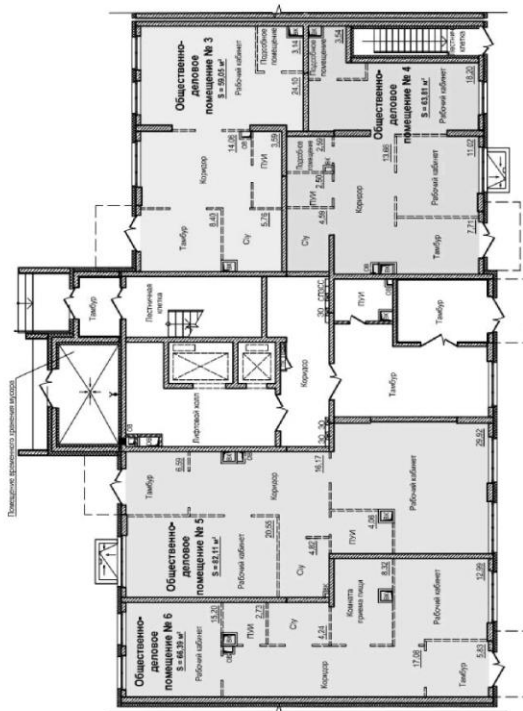
стр. 16 из 18
Договор № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 2 «План Нежилых помещений»
к Договору № ПЕХ-К10-НП-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №1

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Секция	Этаж	Наименование нежилого помещения	Строительный номер нежилого помещения
3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	4
3 (Три)	1 (Первый)	общественно-деловое помещение	6



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Договор участия в долевом строительстве

17.12.2021

50:15:0040602:303:50/213/2021-1032

Лабутина М.Г.
оно

Государственный регистратор прав

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Переведено в электронную форму

Дата перевода: 17.12.2021

Лабутина М.Г.
оно

Получено 30.12.2021





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7





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 феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» 13 № 484.





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.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Закпачительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



М.П.

Г.Р.Юрьева

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом 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» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 169 (Сто шестьдесят девять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа bb74a511-487f-4897-85f7-8961d238d851



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	01B261C1004EAF4D914113CE5D2 DB28018 с 15.11.2022 14:34 по 15.11.2023 14:34 GMT+03:00	28.09.2023 16:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	28.09.2023 16:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа