Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-358
от 05 июля 2024 года
Оценка справедливой стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, местоположение: Московская область, город Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый номер: 50:15:0041101:3922, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 358 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	05 июля 2024 г.
Дата составления отчета:	05 июля 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	32
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	32
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	33
3.1. Общие положения	33
3.2. Анализ рынка недвижимости	33
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	94
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	95
5.1. Общие положения	95
5.2. Основные понятия оценки	95
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)	96
5.4. Согласование результатов оценки	102
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	103
6.1. Выбор подходов и методов оценки	103
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	105
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	114
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	114
6.5. Согласование результатов оценки	114
VII. ВЫВОДЫ	115
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	135

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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.

«05» июля 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 358 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 05 июля 2024 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

7 125 000
(Семь миллионов сто двадцать пять тысяч)
рублей

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 3 из 149

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 № 358 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

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

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

Таблица 1.

Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, местоположение: Московская область, город Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1, кадастровый номер: 50:15:0041101:3922	требует косметического ремонта	6 800 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки

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

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

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 4 из 149

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 05.07.2024 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 05.07.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 5 из 149

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

	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	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
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, помещение 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 № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 7 из 149

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 8 из 149

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 интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

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 №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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».

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 10 из 149

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;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с тем, что информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Вводится допущение о том, что техническое состояние объекта оценки соответствует техническому состоянию, зафиксированному по состоянию на 14.09.2020 г., т.е. существенных изменений в техническом состоянии объекта оценки, влияющих на его стоимость, не произошло.

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

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

Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
50:15:0041101:3922	не использовался	8 550 000	не использовался	8 550 000	7 125 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 11 из 149

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

Согласно 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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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),

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 13 из 149

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.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 14 из 149

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.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 15 из 149

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщик использовал исходные данные, полученные от заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки объект оценки входит в состав активов Закрытого паевого

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 16 из 149

инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующей записью в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

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

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

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

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

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

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

Объект оценки имеет обременение в виде *доверительного управления*.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 17 из 149

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

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

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 18 из 149

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

8489/23 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

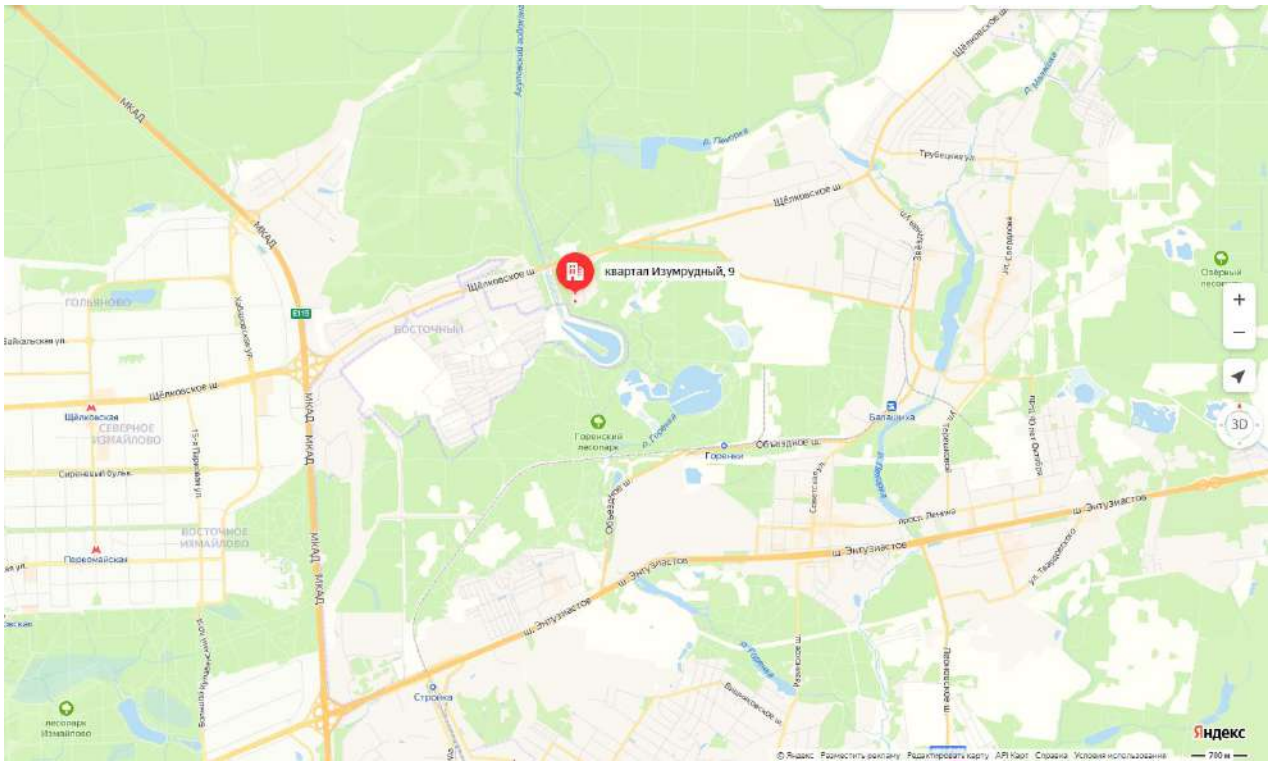


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

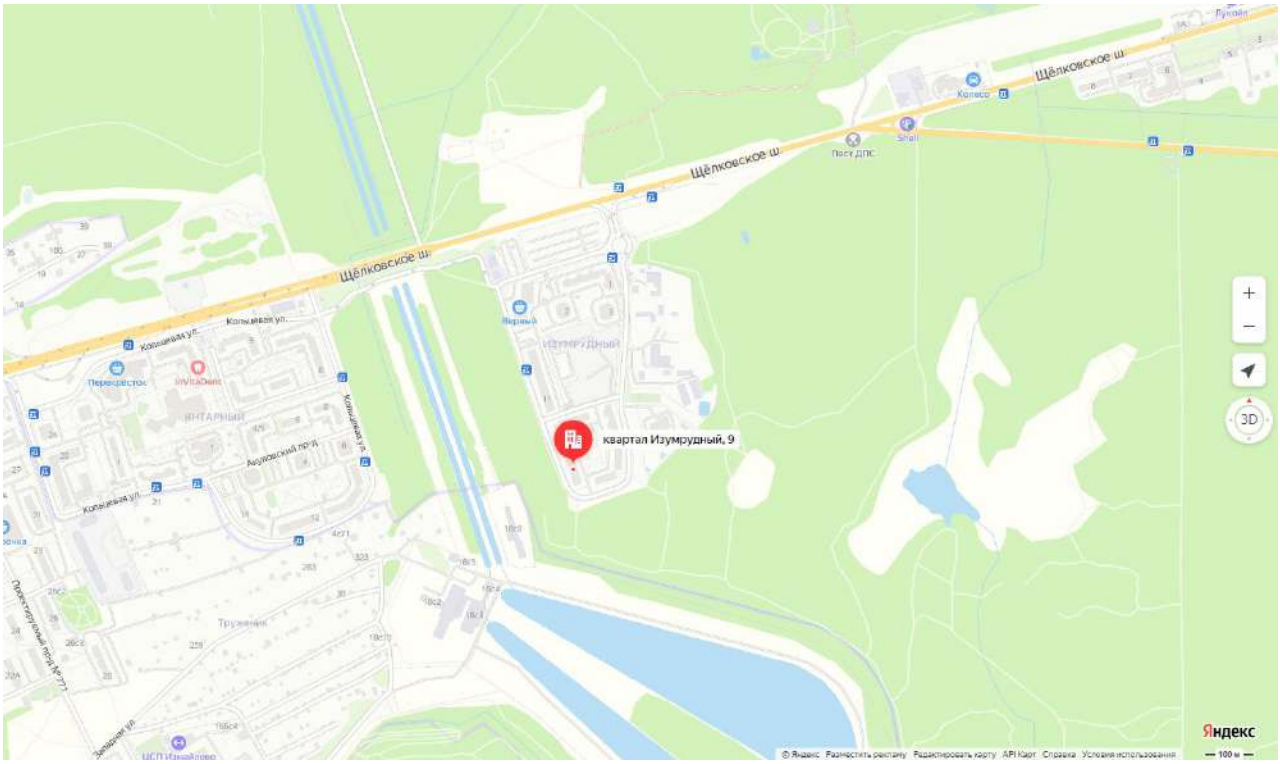


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости	
				Территориальная зона	Функциональная зона
50:15:0041101:3922	ТЗ №2	530,311	73,183*	ТЗ №3	ФЗ № 2

* - по состоянию на май 2024 г.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 22 из 149

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/ChisI_MO_01-01-2024.xlsx)
4. https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха
5. https://maps.yandex.ru/

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

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

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

Таблица 7.

Описание классов объектов офисной недвижимости

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

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Офисная недвижимость
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 24 из 149

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
	Объекты свободного назначения	
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса***	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

Таблица 8.

Описание типов ремонта (виды ремонтных работ)

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисного объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

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

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

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

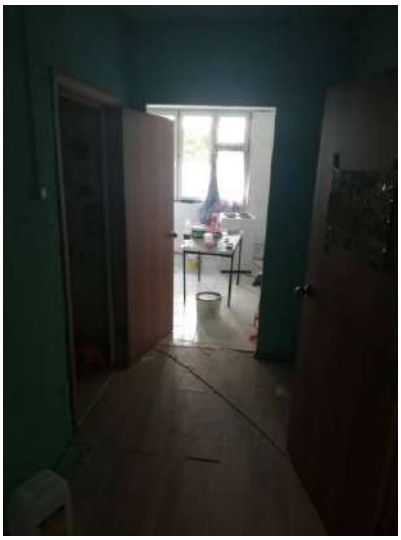
Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

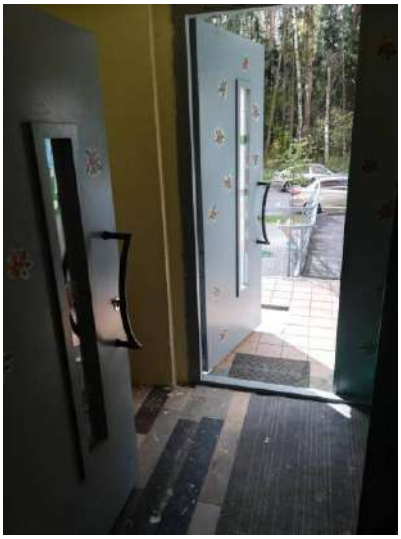
Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены ниже на фото.

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

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

ТЕРЕМОК
ПЕРЕРЫВ
15 мин





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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 31 из 149

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 33 из 149

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 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	103,6
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	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
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	103,5
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	107,1
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	99,7
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	106,7	109,8
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	109,8
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	107,5
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	105,4
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	107,6
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	73 709
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	2,9
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	106,4
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	104,4
Экспорт, 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	592,5	423,9
Импорт, 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	255,3	303,8
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	62,99

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

2. https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf)

3. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf

4. 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;

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

- 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%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам апреля 2024 г. (данные за май 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года).

По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост **ВВП** составил +5,1% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2024 года».

4. Рост **инвестиционной активности** по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

5. Рост **объёма строительных работ** в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

6. Объём **оптовой торговли** в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь– апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле производство **мяса** увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), **молока** – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

8. В апреле 2024 года в **грузообороте транспорта** темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

9. В апреле **потребительская активность** сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г.

Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.

10. Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года).

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), **доходы от социальных выплат** +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и **предпринимательской деятельности** +0,1 п.п. (+0,9% г/г). Вместе с тем, **доходы от собственности** внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность																
ВВП	**5,1**	**4,4**	**5,4**	**4,2**	**7,6**	**4,8**	**3,6**	**4,9**	**5,7**	**5,1**	**-1,6**	**-1,2**	**-1,8**	**-2,8**	**-3,5**	**3,7**
Сельское хозяйство	**1,3**	**1,4**	**1,2**	**2,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**-5,7**	**2,4**	**1,1**	**1,6**	**11,3**	**10,5**	**13,8**	**9,4**	**6,4**
Строительство	**3,8**	**4,5**	**3,5**	**1,9**	**5,1**	**3,9**	**7,9**	**6,6**	**7,5**	**9,1**	**10,0**	**7,5**	**10,2**	**7,2**	**5,8**	**5,1**
Оптовая торговля	**11,8**	**12,1**	**11,7**	**9,4**	**15,3**	**10,9**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**	**-20,4**	**-23,2**	**-19,4**	**2,7**
Суммарный оборот	**8,8**	**7,8**	**9,2**	**9,2**	**10,4**	**7,6**	**7,2**	**10,0**	**11,7**	**10,0**	**-2,8**	**-3,3**	**-6,1**	**-6,2**	**-6,2**	**6,5**
Розничная торговля	**9,9**	**8,3**	**10,5**	**11,1**	**11,7**	**8,5**	**8,0**	**11,7**	**14,0**	**11,2**	**-5,5**	**-6,5**	**-9,6**	**-9,8**	**-9,6**	**4,8**
Платные услуги населению	**6,2**	**6,8**	**6,0**	**4,5**	**7,2**	**6,4**	**4,4**	**5,0**	**4,9**	**5,0**	**2,8**	**5,0**	**3,0**	**3,9**	**3,3**	**11,5**
Общественное питание	**4,8**	**5,3**	**4,6**	**4,1**	**8,4**	**1,6**	**13,9**	**10,5**	**12,4**	**19,9**	**13,9**	**7,6**	**10,6**	**5,3**	**2,1**	**12,7**
Грузооборот транспорта	**0,0**	**-2,2**	**0,7**	**-0,4**	**4,1**	**-1,4**	**-0,6**	**1,0**	**0,8**	**-2,4**	**-1,8**	**-2,3**	**-5,3**	**-5,1**	**-2,6**	**4,2**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,6	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	**14,5**	-	-	-	**9,8**	**8,6**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**	**6,1**	**3,2**	**5,1**	**16,1**
Промышленное производство	**5,2**	**3,9**	**5,6**	**4,0**	**8,5**	**4,6**	**3,5**	**4,1**	**5,4**	**5,7**	**-1,4**	**0,7**	**-1,3**	**-0,2**	**-1,4**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция																
Индекс потребительских цен	**7,7**	**7,8**	**7,6**	**7,7**	**7,7**	**7,4**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**	**12,2**	**14,4**	**16,9**	**11,5**
Индекс цен производителей																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 36 из 149

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2[1]	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата																
рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854[1]	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6[1]	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,9	-1,2	2,7	9,2
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

[1] *Уточнение данных*

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	**5,2**	**3,9**	**5,6**	**4,0**	**8,5**	**4,6**	**3,5**	**4,1**	**5,4**	**5,7**	**-1,4**	**0,7**	**-1,3**	**-0,2**	**-1,4**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**0,4**	**-1,7**	**1,1**	**0,4**	**2,1**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,3**	**0,5**	**-3,6**	**1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-0,3**	**8,1**
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	**8,7**	**8,3**	**8,8**	**6,0**	**13,5**	**7,5**	**7,5**	**7,8**	**10,8**	**10,5**	**0,5**	**0,3**	**-1,3**	**-0,4**	**-2,4**	**6,4**
пищевая промышленность	**7,7**	**7,9**	**7,7**	**4,9**	**11,3**	**7,3**	**4,6**	**3,1**	**6,3**	**5,7**	**4,0**	**1,6**	**1,5**	**0,0**	**0,2**	**4,9**
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	**6,6**	**3,0**	**7,9**	**2,0**	**11,2**	**12,2**	**4,3**	**4,4**	**6,8**	**5,4**	**0,8**	**4,5**	**7,8**	**5,0**	**-0,3**	**5,8**
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	**8,7**	**7,3**	**9,3**	**6,0**	**12,2**	**10,3**	**-0,4**	**7,2**	**3,9**	**-1,2**	**-10,1**	**-2,0**	**-8,3**	**-5,8**	**-1,3**	**8,7**
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	**-4,1**	**-4,8**	**-3,8**	**-6,4**	**-0,7**	**-4,0**	**2,6**	**-1,0**	**0,8**	**8,3**	**2,9**	**-0,6**	**-0,2**	**0,7**	**-5,6**	**2,8**
химический комплекс	**6,5**	**3,6**	**7,6**	**5,5**	**11,1**	**6,8**	**5,0**	**9,4**	**9,0**	**7,6**	**-4,8**	**-0,3**	**-6,8**	**-1,2**	**0,7**	**8,3**
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	**7,6**	**7,1**	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	**9,3**	**-0,8**	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	**6,3**	**4,3**	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**5,6**	**4,3**	**6,1**	**3,9**	**9,3**	**5,5**	**2,6**	**5,2**	**4,9**	**4,0**	**-5,6**	**3,9**	**-3,3**	**1,3**	**5,7**	**15,7**
металлургический комплекс	**7,8**	**6,8**	**8,3**	**3,9**	**16,7**	**4,9**	**9,3**	**6,5**	**10,4**	**14,9**	**6,6**	**2,7**	**1,3**	**4,8**	**-2,8**	**8,4**
в т.ч.																
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	**28,2**	**30,3**	**27,4**	**22,9**	**33,0**	**28,3**	**21,1**	**20,4**	**38,5**	**32,6**	**3,8**	**-5,9**	**-6,9**	**-9,9**	**-8,9**	**3,5**
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	**9,0**	**11,2**	**8,3**	**6,3**	**9,9**	**9,2**	**6,6**	**7,7**	**18,4**	**5,9**	**-5,0**	**0,0**	**-1,7**	**-5,9**	**0,9**	**8,4**
в т.ч.																
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**3,8**	**-0,8**	**5,0**	**4,1**	**6,4**	**4,6**	**0,2**	**0,6**	**0,4**	**0,1**	**-0,4**	**0,5**	**0,6**	**-0,2**	**1,9**	**-0,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**4,1**	**2,3**	**4,7**	**4,6**	**6,0**	**3,5**	**-2,5**	**2,7**	**1,5**	**-3,3**	**-10,7**	**-3,2**	**-6,1**	**-7,4**	**-6,0**	**8,4**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2024_goda.pdf)

О динамике промышленного производства апрель 2024 года

1. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года *(в апреле 2023 года +4,9% г/г после +0,7% г/г в марте)*. Так, к уровню двухлетней давности ускорение до +9,0% после +4,7% месяцем ранее. С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее *(в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте)*. К уровню двухлетней давности в апреле рост на +16,6% после +11,6%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс продолжает оставаться драйвером роста: прирост выпуска в апреле ускорился до +30,3% г/г после +22,9% г/г в марте *(вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +4,8 п.п.).*

Значительно ускорилось производство **компьютерного и электронного оборудования** (+44,3% г/г после +31,9% г/г), **автопроизводство** (+36,7% г/г после +25,0% г/г) и производство **прочих транспортных средств и оборудования** (+35,1% г/г после +32,9% г/г).

К уровню двухлетней давности в апреле в целом по комплексу выпуск значительно увеличился: +51,5% после +37,8% в марте

2.2. Темпы роста **металлургического комплекса** в апреле увеличились до +6,8% г/г после +3,9% г/г в предыдущем месяце *(вклад в рост обрабатывающего сектора в апреле +1,4 п.п.).* К уровню двухлетней давности в апреле в целом выпуск увеличился на +19,8% после +16,6% месяцем ранее.

2.3. В апреле значительно ускорилось производство в **пищевом комплексе**: +7,9% г/г после +4,9% г/г в марте *(вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.).* В разрезе отраслей: **производство пищевых продуктов** выросло на +7,8% г/г после +4,1% г/г, **напитков** – на +10,0% г/г после +14,0% г/г. К уровню апреля 2022 года в целом по комплексу рост выпуска составил +12,9% после +10,0% месяцем ранее.

2.4. В **химической промышленности** в апреле темпы роста составили +3,6% г/г после +5,5% г/г *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.).* **Производство химических веществ и продуктов** выросло на +4,3% г/г после +7,1% г/г. При этом уровень двухлетней давности в целом по комплексу в апреле превышен на +8,7% после +4,0% месяцем ранее.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в апреле продолжает восстанавливаться: +7,3% г/г после +6,0% г/г в марте *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.).* К уровню двухлетней давности рост ускорился до: +2,9% после +0,2% месяцем ранее.

2.6. Ситуация в **секторе нефтепереработки** улучшилась – в апреле динамика выпуска составила -4,8% г/г после -6,4% г/г месяцем ранее на фоне продолжавшихся ремонтных работ на производственных объектах. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,3% *(после +2,6% в марте).*

3. Динамика **добывающего сектора** в апреле составила -1,7% г/г после +0,4% г/г в марте, что в целом объясняется эффектом высокой базы в апреле прошлого года *(в апреле 2023 года рост на +2,5% г/г*

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 38 из 149

после -3,7% г/г в марте). Так, динамика в добыче угля составила -2,2% г/г после +5,3% г/г в марте (в апреле 2023 года рост на +10,3% г/г после +0,9% г/г). При этом **добыча металлических руд** сохранила рост относительно прошлого года (+1,2% г/г после +2,0% г/г).

К уровню двухлетней давности в целом по сектору выпуск вырос на +0,8% после -3,3% месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +0,4% г/г.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	**5,2**	**3,9**	**5,6**	**4,0**	**8,5**	**4,6**	**3,5**	**4,1**	**5,4**	**5,7**	**-1,4**	**0,7**	**-1,3**	**-0,2**	**-1,4**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**0,4**	**-1,7**	**1,1**	**0,4**	**2,1**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,3**	**0,5**	**-3,6**	**1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-0,3**	**8,1**
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	**8,7**	**8,3**	**8,8**	**6,0**	**13,5**	**7,5**	**7,5**	**7,8**	**10,8**	**10,5**	**0,5**	**0,3**	**-1,3**	**-0,4**	**-2,4**	**6,4**
пищевая промышленность	**7,7**	**7,9**	**7,7**	**4,9**	**11,3**	**7,3**	**4,6**	**3,1**	**6,3**	**5,7**	**4,0**	**1,6**	**1,5**	**0,0**	**0,2**	**4,9**
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	**6,6**	**3,0**	**7,9**	**2,0**	**11,2**	**12,2**	**4,3**	**4,4**	**6,8**	**5,4**	**0,8**	**4,5**	**7,8**	**5,0**	**-0,3**	**5,8**
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	**8,7**	**7,3**	**9,3**	**6,0**	**12,2**	**10,3**	**-0,4**	**7,2**	**3,9**	**-1,2**	**-10,1**	**-2,0**	**-8,3**	**-5,8**	**-1,3**	**8,7**
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	**-4,1**	**-4,8**	**-3,8**	**-6,4**	**-0,7**	**-4,0**	**2,6**	**-1,0**	**0,8**	**8,3**	**2,9**	**-0,6**	**-0,2**	**0,7**	**-5,6**	**2,8**
химический комплекс	**6,5**	**3,6**	**7,6**	**5,5**	**11,1**	**6,8**	**5,0**	**9,4**	**9,0**	**7,6**	**-4,8**	**-0,3**	**-6,8**	**-1,2**	**0,7**	**8,3**
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	**7,6**	**7,1**	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	**9,3**	**-0,8**	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	**6,3**	**4,3**	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	**янв.–апр.24**	**апр.24**	**I кв. 24**	**март.24**	**фев.24**	**янв.24**	**2023**	**IV кв. 23**	**III кв. 23**	**II кв. 23**	**I кв. 23**	**2022**	**IV кв. 22**	**III кв. 22**	**II кв. 22**	**I кв. 22**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**5,6**	**4,3**	**6,1**	**3,9**	**9,3**	**5,5**	**2,6**	**5,2**	**4,9**	**4,0**	**-5,6**	**3,9**	**-3,3**	**1,3**	**5,7**	**15,7**
металлургический комплекс	**7,8**	**6,8**	**8,3**	**3,9**	**16,7**	**4,9**	**9,3**	**6,5**	**10,4**	**14,9**	**6,6**	**2,7**	**1,3**	**4,8**	**-2,8**	**8,4**
в т.ч.																
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	**28,2**	**30,3**	**27,4**	**22,9**	**33,0**	**28,3**	**21,1**	**20,4**	**38,5**	**32,6**	**3,8**	**-5,9**	**-6,9**	**-9,9**	**-8,9**	**3,5**
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	**9,0**	**11,2**	**8,3**	**6,3**	**9,9**	**9,2**	**6,6**	**7,7**	**18,4**	**5,9**	**-5,0**	**0,0**	**-1,7**	**-5,9**	**0,9**	**8,4**
в т.ч.																
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**3,8**	**-0,8**	**5,0**	**4,1**	**6,4**	**4,6**	**0,2**	**0,6**	**0,4**	**0,1**	**-0,4**	**0,5**	**0,6**	**-0,2**	**1,9**	**-0,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**4,1**	**2,3**	**4,7**	**4,6**	**6,0**	**3,5**	**-2,5**	**2,7**	**1,5**	**-3,3**	**-10,7**	**-3,2**	**-6,1**	**-7,4**	**-6,0**	**8,4**

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. 5. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/4f3f2c6a3d22199b6c59d5930fdecc46/2024_05_29.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам апреля 2024 года (данные за май – июнь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам апреля 2024 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам апреля 2024 года

Наименование показателя	апрель 2024 г.	В % к		январь – апрель 2024 г. в % к январю – апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 года	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		январь – апрель 2023 г. в % к январю – апрелю 2022 г.
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	120,3	97,6	117,5	105,1[2)]	93,1[2)]	101,9[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 082,9	105,6	114,2	116,7	148,4[2)]	138,6[2)]	125,0[2)]
обрабатывающие производства	482 010,1	129,0	107,4	124,2	117,1[2)]	94,7[2)]	109,0[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34 326,7	102,8	83,4	106,1	110,9[2)]	84,5[2)]	116,0[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 730,1	11,9	118,2	112,0	134,6[2)]	115,0[2)]	117,8[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	38 092,8	87,5	107,5	94,8	89,3[3)]	127,6[3)]	90,7[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	898,8	101,7	106,7	92,6	64,3	75,4	64,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[4), 5)]	260 976,7	x	x	102,7	x	x	89,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	354 782,3	107,5	95,9	111,6	117,6	105,0	94,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	17 477,4	108,8	102,2	111,0	146,2	103,9	111,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	73 846,4	103,4	98,6	102,4	96,3	94,2	99,0
Индекс потребительских цен, %	x	106,7	100,4	107,0	104,9	100,6	109,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 405	48,7	94,3	49,3	70,4	95,1	80,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[6)]							
номинальная, рублей	98 983,4	121,2	108,7	121,0	108,5	108,2	111,9
реальная	x	113,3	108,1	113,0	102,3	107,5	101,1

[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 за 2023 год 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)] 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).

[5)] Данные за январь-март 2024 г., январь-март 2024 г. к январю-марту 2023 г., январь-март 2023 г. к январю-марту 2022 г.

[6)] Данные за март 2024 г., март 2024 г. к марту 2023 г., март 2024 г. к февралю 2023 г., январь-март 2024 г. к январю-марту 2023 г март 2023 г. к марту 2022 г., февралю 2023 г., январь-март 2023 г. к январю-марту 2022 г

Источник: 1. https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241# (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-апреле%202024%20года».pdf)

Более подробная информация размещена на официальном Интернет-сайте Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241# в разделе «Официальные статистические публикации / Доклад «Социально-экономическое положение Московской области».

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634807f
Страница 40 из 149

обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II полугодия 2023 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/ (https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 41 из 149

исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

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

Таблица 16.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

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

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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:

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 42 из 149

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 17.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	111 300	14 700	7,57
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 100	10 300	6,81
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	48 600	8 900	5,46
	за пределами МБК (А-108)	38 200	7 500	5,09
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	168 200	22 900	7,34
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	114 200	16 100	7,09
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	74 600	12 800	5,83
	за пределами МБК (А-108)	59 200	11 100	5,33
ПСН	до ≈10 км от МКАД	153 400	19 300	7,95
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	98 900	13 100	7,55
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	63 600	11 000	5,78
	за пределами МБК (А-108)	51 800	9 100	5,69
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	61 300	8 400	7,30
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	46 200	6 400	7,22
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	24 800	3 900	6,36
	за пределами МБК (А-108)	16 700	2 800	5,96

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 43 из 149

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	45 700	188 700	**111 100**	45 700	272 200	**142 000**	48 600	272 200	**138 400**	27 800	91 800	**62 200**
	Северо-восток	до ≈10 км	35 600	161 800	**102 700**	36 400	305 000	**135 100**	36 400	280 000	**131 700**	17 100	101 900	**58 900**
	Восток	до ≈12 км	27 100	143 000	**89 000**	39 800	323 400	**139 400**	32 300	280 300	**131 000**	23 500	99 400	**56 600**
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 500	**97 200**	33 300	346 100	**186 800**	31 000	250 000	**155 800**	17 900	76 600	**51 700**
	Юг	до ≈10 км	28 900	175 200	**116 800**	42 200	350 000	**162 000**	45 300	295 200	**151 800**	17 100	121 100	**55 400**
	Юго-запад	до ≈15 км	47 000	196 900	**138 300**	55 400	353 800	**235 700**	50 000	291 600	**194 600**	18 800	121 900	**72 400**
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 700	**110 800**	42 900	341 500	**176 000**	46 200	275 000	**163 500**	35 600	111 100	**71 000**
	Северо-запад	до ≈15 км	64 200	174 400	**124 800**	46 100	326 900	**168 500**	50 800	251 800	**160 100**	27 500	103 000	**61 900**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	**77 000**	36 800	212 500	**93 400**	50 000	137 600	**86 900**	21 600	94 400	**43 100**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	109 800	**70 500**	23 200	243 300	**99 200**	22 300	180 900	**95 800**	15 700	79 800	**40 400**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	118 200	**53 300**	21 700	200 000	**79 400**	21 700	131 000	**64 300**	8 000	65 000	**34 100**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 000	96 500	**61 800**	24 300	218 200	**99 700**	25 000	149 000	**83 200**	10 000	68 600	**41 300**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 100	115 400	**66 600**	31 100	238 600	**145 600**	26 100	199 000	**129 500**	13 600	86 300	**52 200**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	129 000	**74 800**	30 000	300 100	**157 700**	25 400	230 000	**128 300**	19 800	91 000	**60 200**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	**59 100**	26 700	245 600	**108 300**	30 000	171 700	**87 100**	15 000	77 800	**46 500**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	**98 000**	35 600	281 700	**129 900**	39 900	206 300	**116 400**	19 100	72 000	**51 700**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	74 400	**49 600**	19 000	153 100	**73 300**	23 000	120 000	**67 400**	7 500	55 600	**23 500**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	**50 300**	15 300	140 000	**67 100**	15 700	117 600	**61 800**	7 400	62 900	**27 300**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 500	72 700	**38 300**	15 100	127 300	**60 600**	17 100	97 600	**56 600**	8 200	37 000	**18 100**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	81 500	**40 600**	18 300	143 600	**66 600**	22 400	124 100	**56 100**	3 400	48 400	**15 200**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	**58 400**	17 000	187 500	**81 100**	21 800	142 100	**70 400**	6 000	55 800	**28 200**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	**47 700**	19 400	147 100	**72 800**	25 600	123 400	**63 300**	8 100	64 600	**29 600**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	**44 900**	21 400	170 500	**89 400**	22 900	118 800	**61 000**	8 000	55 000	**27 100**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 800	95 900	**58 600**	18 000	185 000	**85 800**	21 500	125 000	**72 000**	5 000	70 000	**29 100**
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	16 100	63 500	**41 600**	19 500	168 300	**66 800**	22 000	87 400	**61 700**	5 100	50 000	**18 200**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	77 100	**33 200**	11 500	88 900	**48 000**	16 300	76 800	**45 500**	3 000	34 300	**14 400**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	**51 400**	12 700	124 400	**65 100**	17 700	110 700	**62 500**	1 500	53 800	**16 900**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	85 400	**39 000**	17 700	146 400	**66 000**	17 000	146 400	**60 400**	2 300	65 000	**15 400**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	**31 200**	15 000	113 700	**60 000**	20 000	97 600	**41 500**	4 000	50 000	**19 800**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	**32 800**	15 500	135 000	**49 400**	19 600	115 000	**39 100**	1 600	45 000	**15 400**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

Анализ рынка недвижимости офисного назначения

Анализ рынка недвижимости офисного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 89 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 138 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 111 300 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 53 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 98 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 70 100 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 38 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо - западном направлении 58 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 600 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в юго - западном направлении 31 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 51 400 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. 6.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

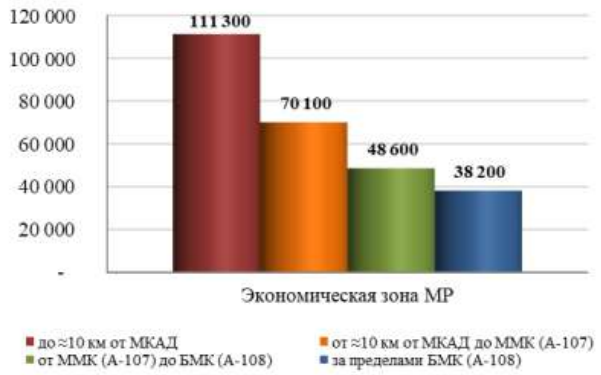


Рис. 6. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 19.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	111 300	70 100	48 600	38 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,02%	-30,67%	-21,40%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,02%	-56,33%	-65,68%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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 65,68% 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 135 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 235 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 168 200 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 79 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 157 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 114 200 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 60 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 89 400 руб./кв.м.

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

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 48 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 68 800 руб./кв.м.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 45 из 149

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

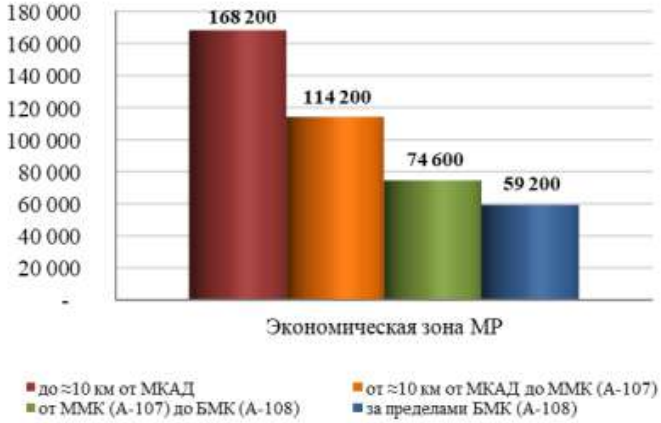


Рис. 7. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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

Таблица 20.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	168 200	114 200	74 600	59 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,10%	-34,68%	-20,64%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,10%	-55,65%	-64,80%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 64,8% 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 восточном направлении 131 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 194 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 153 400 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 64 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 129 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 98 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 56 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 72 000 руб./кв.м.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 46 из 149

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 63 600 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 39 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 62 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 51 800 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

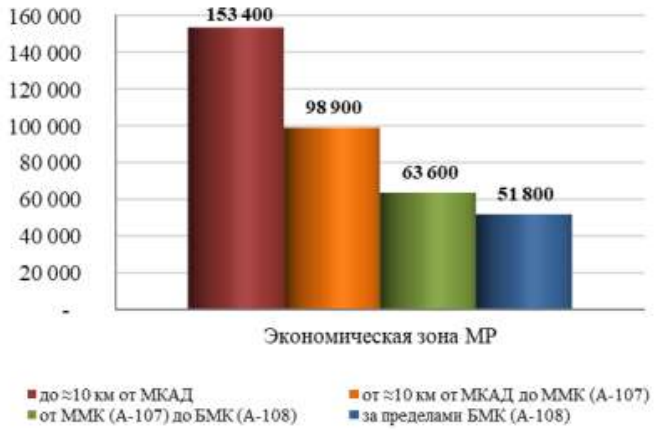


Рис. 8. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

Изменение стоимости помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 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.	153 400	98 900	63 600	51 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-35,53%	-35,69%	-18,55%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-35,53%	-58,54%	-66,23%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 66,23% 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 юго - восточном направлении 51 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 72 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 300 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 34 100 руб./кв.м. с

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 47 из 149

НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 60 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 200 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 15 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 29 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 800 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 14 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 19 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 700 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

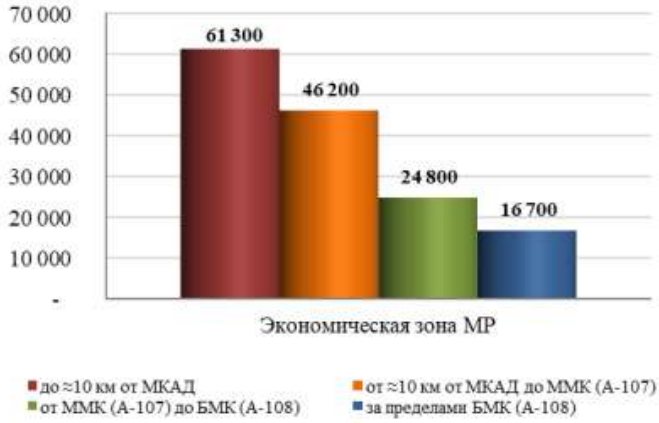


Рис. 9. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ) представлено в табл. 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.	61 300	46 200	24 800	16 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,63%	-46,32%	-32,66%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,63%	-59,54%	-72,76%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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 72,76% 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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023	2-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	111 300
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600	160 400	168 200
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300	148 200	153 400
		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	61 300
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	70 100
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	107 300	114 200
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300	95 400	98 900
		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	46 200
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	48 600
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000	72 100	74 600
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900	61 400	63 600
		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	24 800
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	38 200
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800	56 500	59 200
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900	50 600	51 800
		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	16 700

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

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

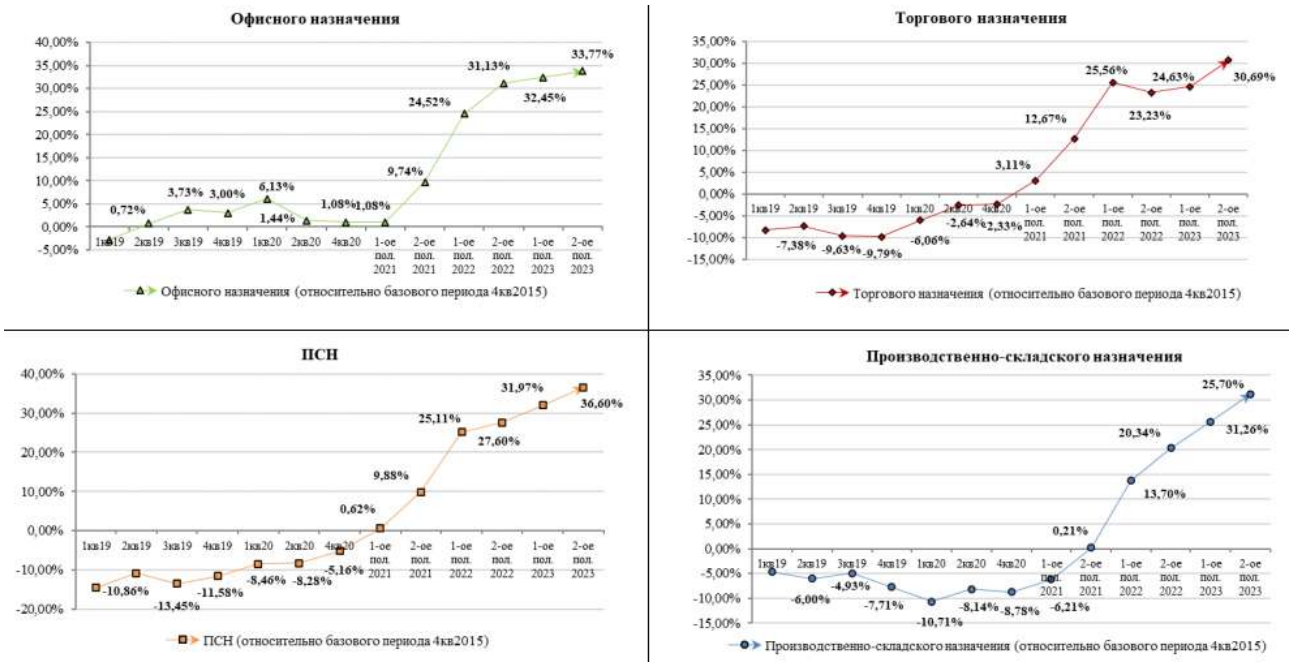


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

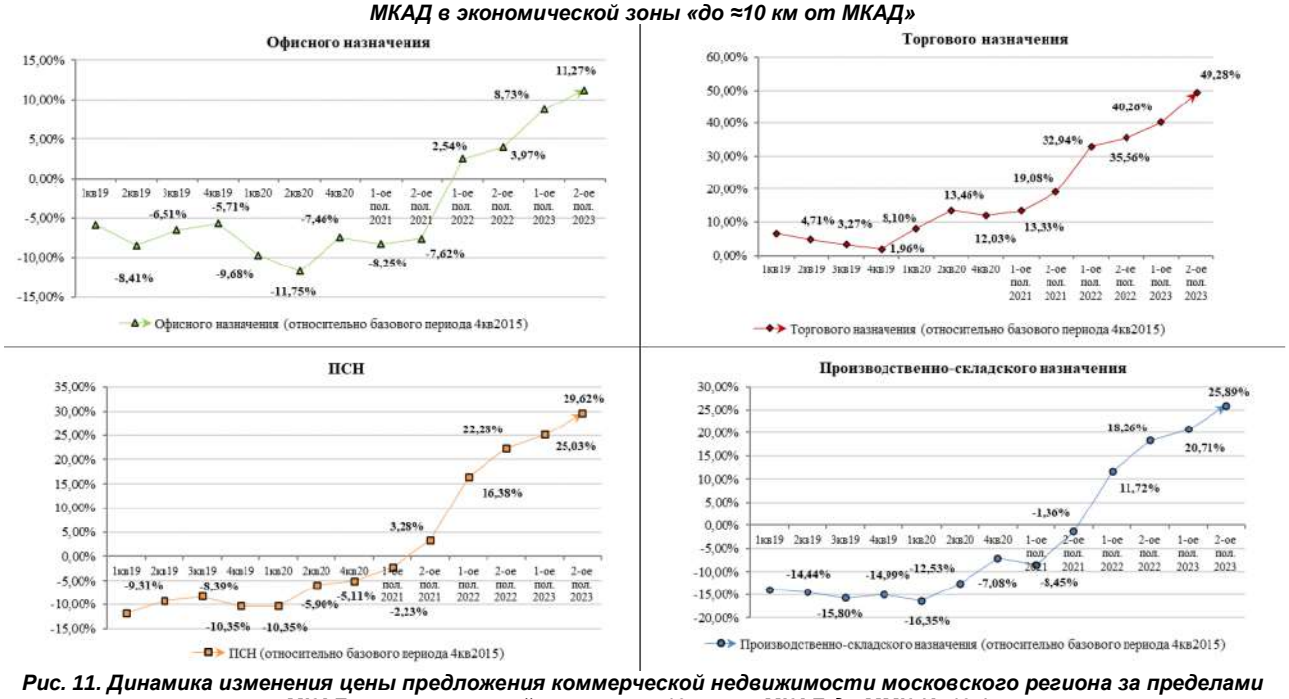


Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

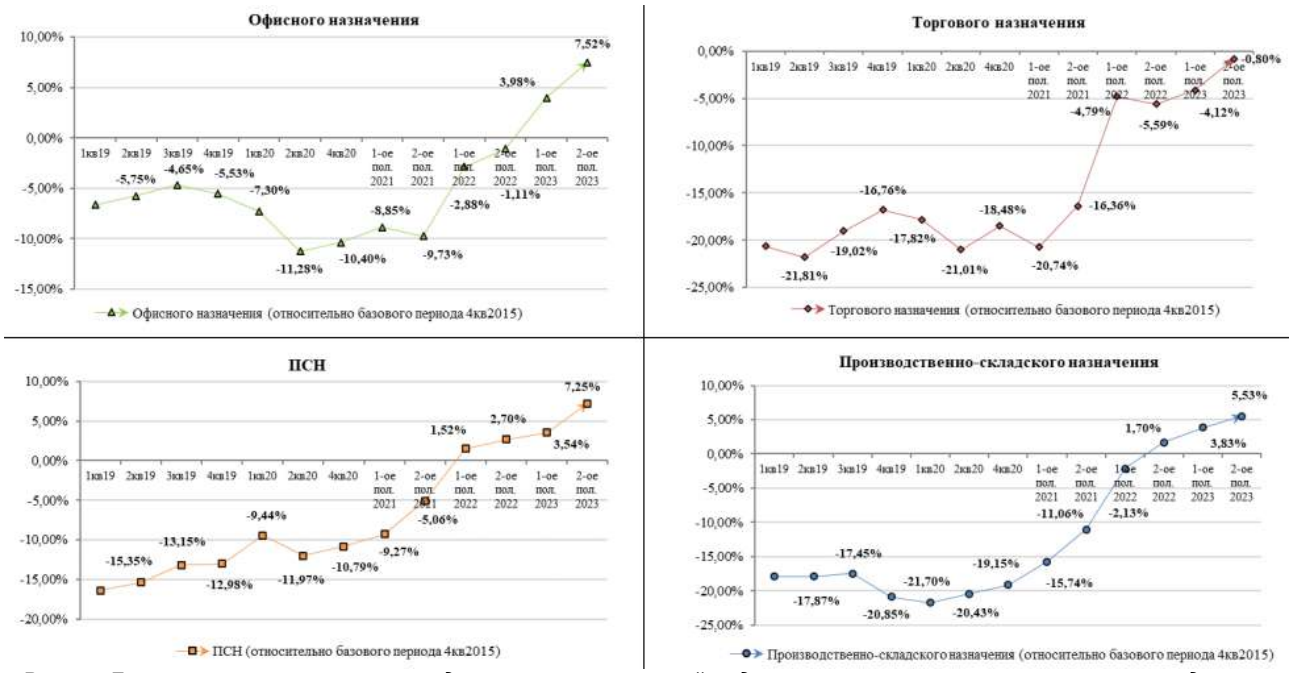


Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

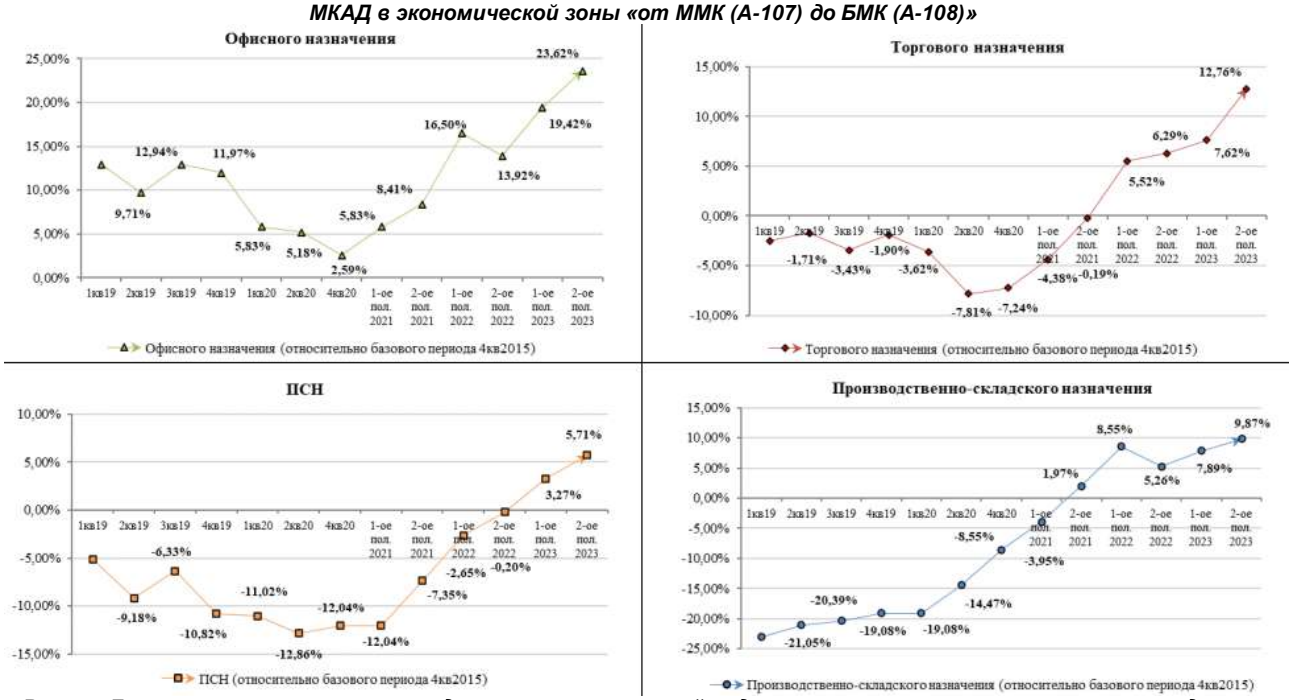


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6gcrf3uufacvwv7ji7.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	19 600	**14 200**	6 600	63 400	**20 200**	7 000	39 500	**17 700**	3 000	12 000	**9 000**
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 400	**12 600**	4 400	64 000	**20 000**	4 200	36 000	**17 800**	2 600	11 800	**7 700**
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 700	**11 400**	5 100	61 900	**22 200**	3 800	37 500	**17 500**	2 200	11 300	**7 700**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 900	**13 000**	6 100	55 700	**22 000**	5 900	42 000	**19 500**	2 800	10 500	**7 700**
	Юг	до ≈10 км	4 300	21 200	**14 000**	4 200	66 000	**25 200**	4 500	33 300	**20 300**	2 900	13 000	**9 000**
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 100	**18 600**	7 800	72 000	**25 500**	7 100	42 100	**22 700**	2 800	14 000	**9 300**
	Запад	до ≈10 км	6 000	27 000	**16 800**	5 400	60 000	**25 200**	4 900	42 000	**20 800**	3 000	12 000	**8 500**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	**16 900**	6 000	60 000	**22 500**	4 600	38 000	**18 400**	3 000	12 700	**8 500**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 100	**9 800**	3 600	47 400	**14 200**	4 000	30 000	**12 000**	1 600	11 800	**7 400**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 800	**10 800**	4 800	49 400	**16 000**	3 400	30 000	**12 700**	1 800	10 200	**6 800**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	**9 500**	3 500	36 000	**14 100**	3 500	24 400	**11 400**	1 300	8 400	**5 600**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 500	16 600	**9 800**	3 600	43 100	**14 400**	3 000	24 100	**12 000**	1 400	8 400	**4 900**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 300	**9 900**	4 200	42 000	**19 300**	4 700	30 300	**15 700**	1 800	9 400	**6 700**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	**9 600**	4 800	38 000	**18 700**	4 800	30 000	**15 600**	2 000	10 000	**6 300**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	16 500	**10 700**	4 400	41 400	**15 800**	4 400	21 000	**12 300**	1 700	10 800	**6 900**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	21 800	**12 400**	5 200	54 000	**16 100**	5 200	24 600	**13 300**	1 800	11 300	**6 900**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	**9 500**	4 000	40 000	**13 500**	3 600	27 600	**10 800**	1 200	6 900	**3 400**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 800	13 200	**8 500**	3 700	42 500	**12 300**	3 400	26 700	**10 500**	1 200	7 200	**4 300**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	**8 400**	3 500	26 300	**11 700**	3 600	14 400	**10 400**	1 200	6 400	**2 700**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	**7 900**	3 200	24 000	**10 400**	3 400	15 000	**9 500**	1 000	6 600	**3 000**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	14 700	**8 700**	3 000	31 600	**13 300**	4 200	22 900	**11 500**	1 000	7 200	**3 300**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	**8 800**	3 000	32 000	**12 900**	3 800	24 000	**11 100**	1 200	7 500	**3 900**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	**10 300**	3 800	36 000	**15 100**	4 800	24 000	**11 900**	700	8 400	**5 300**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	**8 800**	3 500	42 000	**13 200**	3 500	24 000	**12 200**	700	10 800	**5 300**
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	12 000	**7 000**	3 600	30 000	**11 000**	3 600	18 000	**8 800**	600	6 000	**3 100**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 900	**7 100**	3 000	22 000	**10 000**	3 600	18 000	**8 500**	700	4 000	**2 100**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	**8 000**	2 200	25 200	**12 000**	3 800	15 000	**9 900**	600	5 800	**2 500**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 400	**8 900**	3 600	32 800	**12 300**	3 600	15 400	**10 500**	600	6 000	**2 900**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	**7 400**	3 600	23 100	**10 700**	3 600	18 000	**9 000**	700	5 600	**3 100**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	**6 800**	3 800	28 000	**10 300**	3 600	18 000	**7 800**	700	5 500	**3 000**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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 11 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 18 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 700 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 9 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 400 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 7 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном и западном направлении 10 300 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 6 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 500 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 52 из 149

- Северо-запад.

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

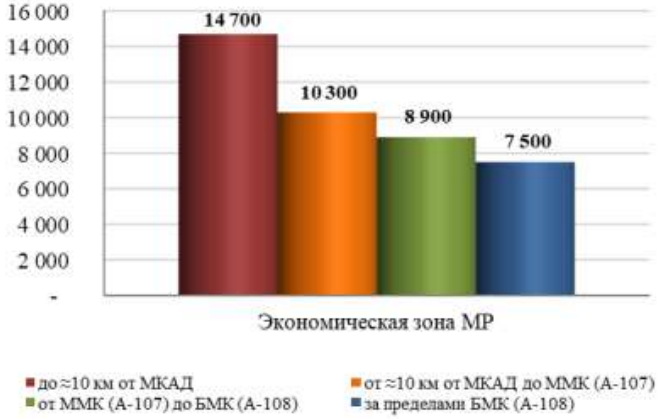


Рис. 14. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 25.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	14 700	10 300	8 900	7 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,93%	-13,59%	-15,73%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,93%	-39,46%	-48,98%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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 48,98% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости торгового назначения

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо – восточном направлении 20 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 25 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 22 900 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 14 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 19 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 10 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 15 100 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 53 из 149

пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 12 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 100 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

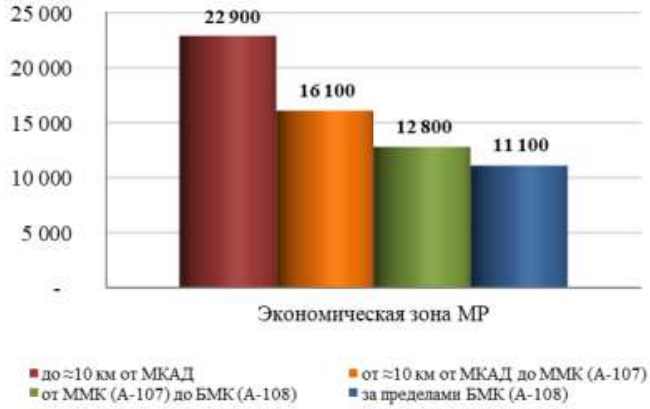


Рис. 15. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 26.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	22 900	16 100	12 800	11 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,69%	-20,50%	-13,28%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,69%	-44,10%	-51,53%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 51,53% 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 восточном направлении 17 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 22 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 300 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 11 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 15 700 руб./кв.м./год.

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 54 из 149

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 9 500 руб./кв.м./год с НДС.

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

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 000 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 7 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 10 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 100 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

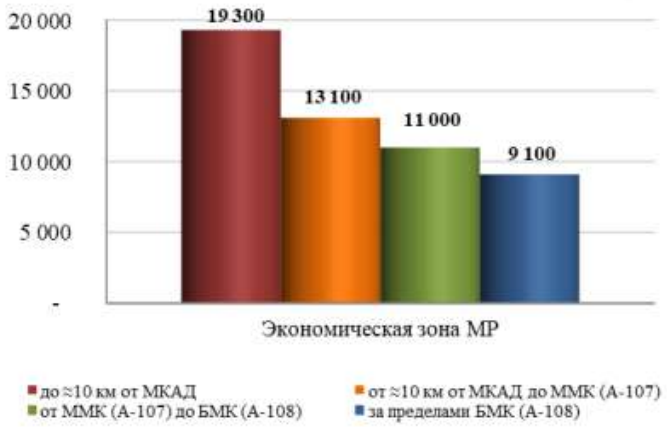


Рис. 16. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 27.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 300	13 100	11 000	9 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,12%	-16,03%	-17,27%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,12%	-43,01%	-52,85%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.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 52,85% 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 северо – восточном, восточном направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 55 из 149

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 400 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 4 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 7 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 400 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 2 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном и северо - западном направлении 5 300 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 2 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 3 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 800 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

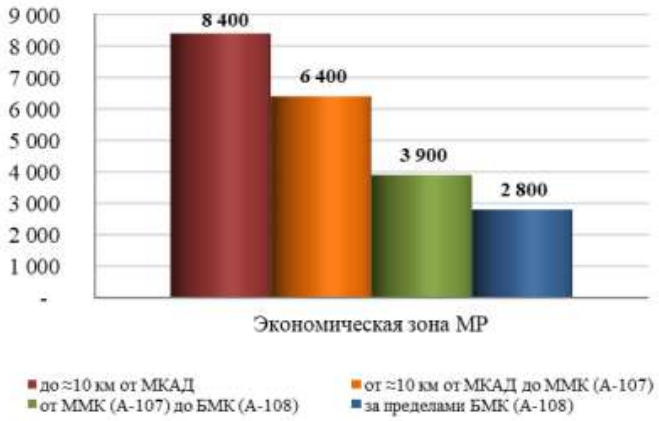


Рис. 17. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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

Таблица 28.

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	8 400	6 400	3 900	2 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,81%	-39,06%	-28,21%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,81%	-53,57%	-66,67%

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brgzv7xe2yywop3dd8.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 66,67% 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	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	3 500	3 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100	7 600
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200	10 300
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500	8 600
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600	2 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	14 700
		Торгового назначения	22 900
		ПСН	19 300
		Производственно-складского назначения	8 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	10 300
		Торгового назначения	16 100
		ПСН	13 100
		Производственно-складского назначения	6 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	8 900
		Торгового назначения	12 800
		ПСН	11 000
		Производственно-складского назначения	3 900
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	7 500
		Торгового назначения	11 100
		ПСН	9 100
		Производственно-складского назначения	2 800

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 57 из 149

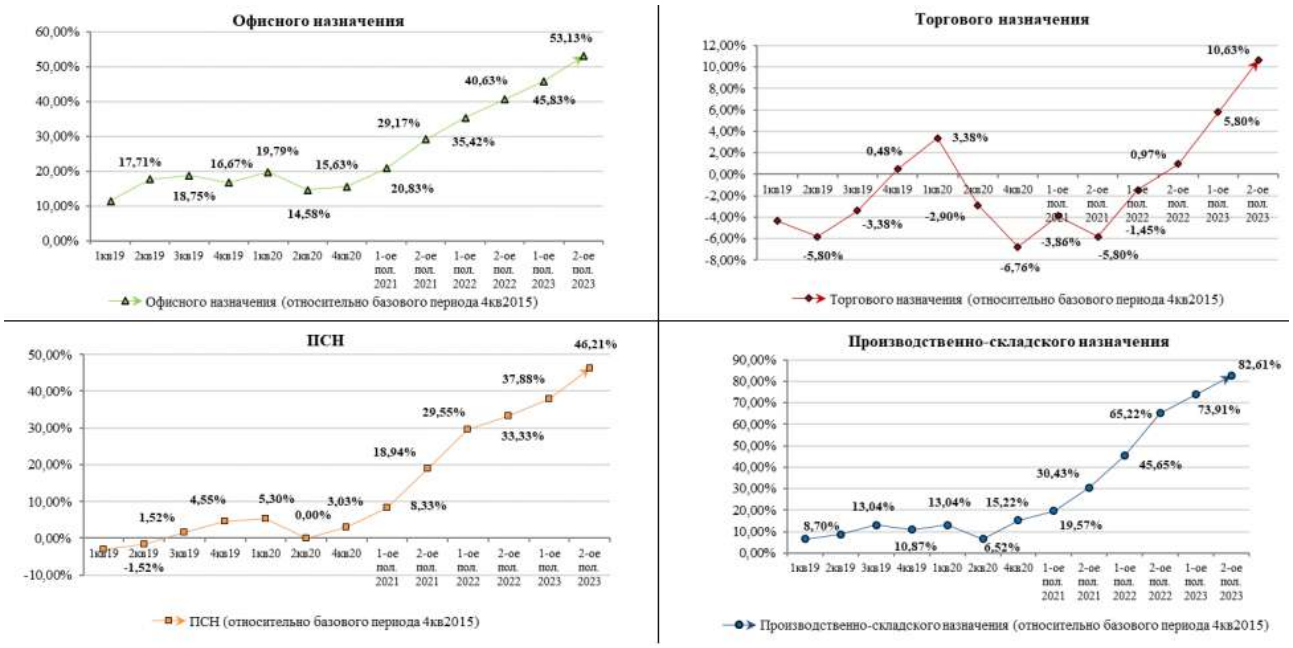


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

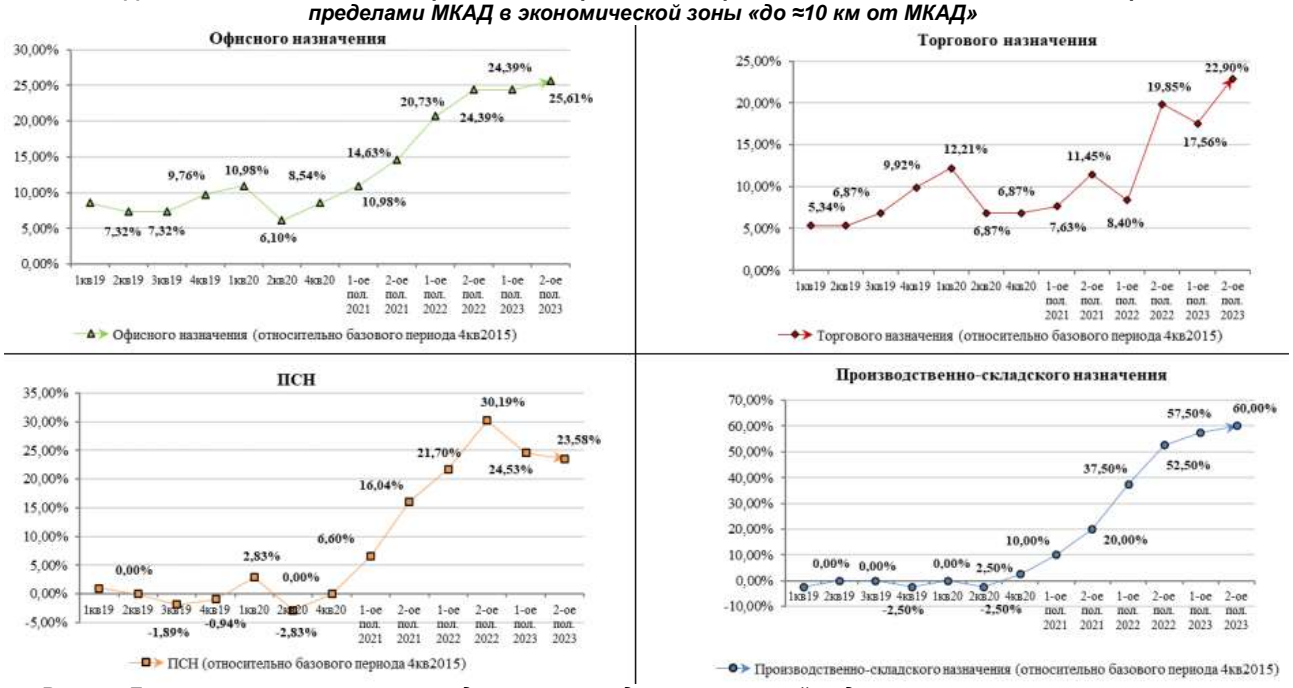


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»

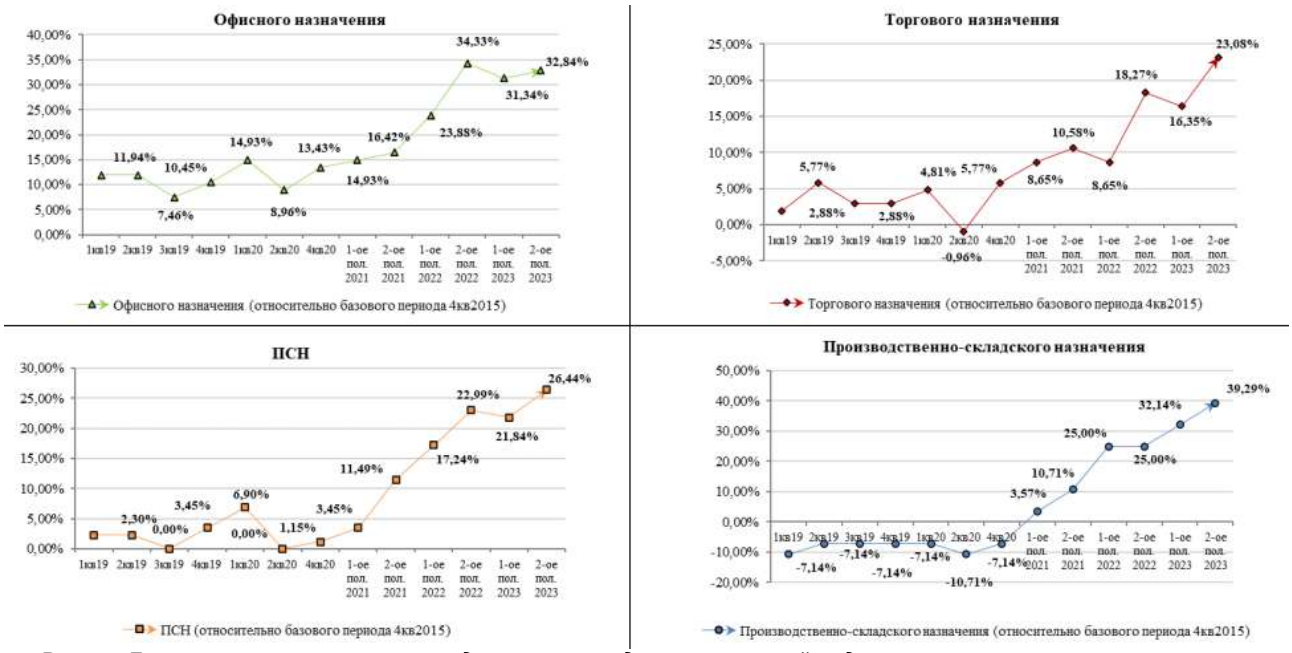


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

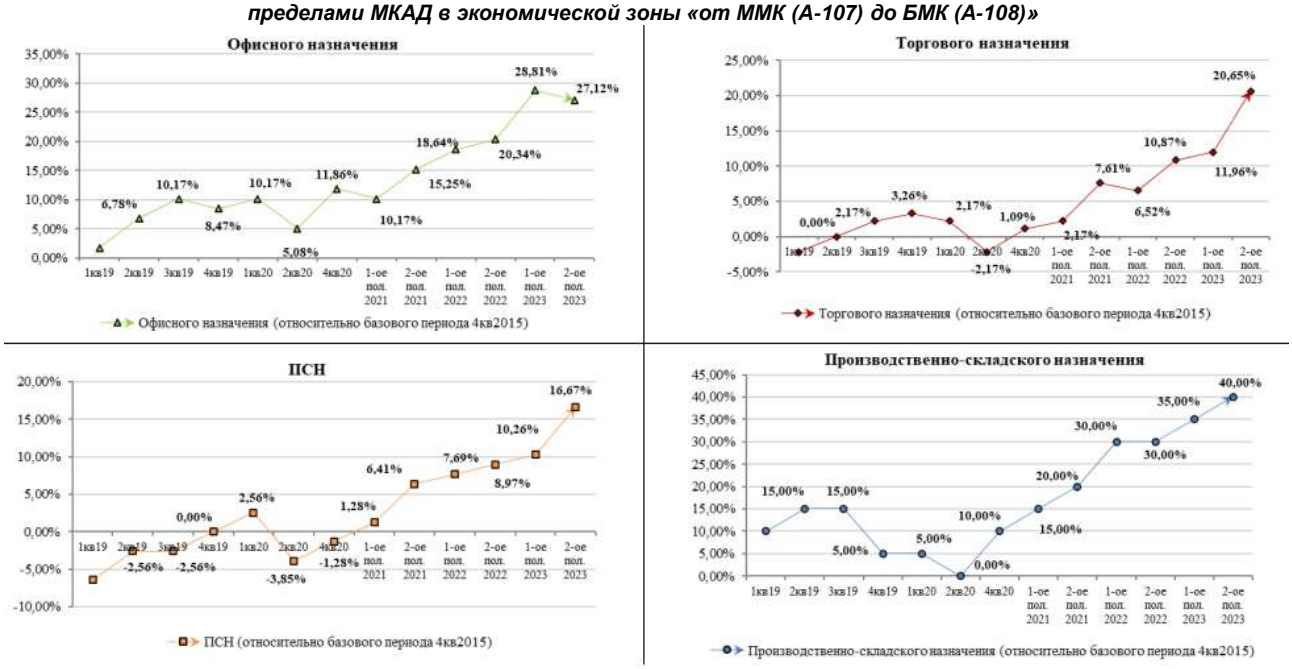


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

Таблица 30.

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

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

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022			2-ое пол. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36	103 600	13 000	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	16 000	2 600	6,15

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1-ое пол. 2023			2-ое пол. 2023		
		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	110 200	14 000	7,87	111 300	14 700	7,57
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 500	10 200	6,72	70 100	10 300	6,81
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	47 000	8 800	5,34	48 600	8 900	5,46
	за пределами БМК (А-108)	36 900	7 600	4,86	38 200	7 500	5,09
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	160 400	21 900	7,32	168 200	22 900	7,34
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	107 300	15 400	6,97	114 200	16 100	7,09
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	72 100	12 100	5,96	74 600	12 800	5,83
	за пределами БМК (А-108)	56 500	10 300	5,49	59 200	11 100	5,33
ПСН	до ≈10 км от МКАД	148 200	18 200	8,14	153 400	19 300	7,95
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 400	13 200	7,23	98 900	13 100	7,55
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	61 400	10 600	5,79	63 600	11 000	5,78
	за пределами БМК (А-108)	50 600	8 600	5,88	51 800	9 100	5,69
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	58 700	8 000	7,34	61 300	8 400	7,30
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	44 300	6 300	7,03	46 200	6 400	7,22
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	24 400	3 700	6,59	24 800	3 900	6,36
	за пределами БМК (А-108)	16 400	2 700	6,07	16 700	2 800	5,96

Источник: 1. ООО «ПФК» https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

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

- по итогам II 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 II полугодия 2023 г. наблюдаются не существенные колебания арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости, в целом отмечается различный рост арендных ставок в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения).

Сроки экспозиции на рынке офисных помещений в Московской области, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 22.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2024 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2024 гг.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2024 май	2023 октябрь	2023 май	2022 март	2021 март
Помещения (здания)						
1	Производственные					
	Иркутск	3,7…5,8	3,5…5,2	4…6	3…6	3…6
	Киров	3,8…6,6	3,6…6,2	4…7	3,5…6	4…7
	Москва	3,5…5,8	3,4…5,2	4…6	3,5…4,5	4…5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4,3…5,8	4,7…5,9	5…7	5,2…7	5…9
	Санкт-Петербург	3,2…4,5	4,5…6,8	5…8	4,3…6	5…8
2	Торговые					
	Иркутск	3,0…5,1	3,2…5,9	3,5…7	4,5…7	4…7
	Киров	4,9…5,5	4,2…6	4,5…7	4,3…6	4…6
	Москва	3,5…4,4	3,7…4,8	4…5	4,4…6	4…6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5-8	5…7	6…9	5,5…6	5…7
3	Офисные					
	Москва	3,5…6,0	3,2…5,5	3,5…6	3…5	3…5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6…8	5…8	5…7	5,5…7	5…8
	Иркутск	5…8	5…7	6…8	4,5…7	4…7
	Санкт-Петербург	4,5…6,2	5…6,5	5,5…7	4,4…7	4…8
4	Гостиницы					
	Москва	7…8	8…9	9…10	8…9	7…9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9…12	9…11	9…12	7…9	6…9

Рис. 22. Сроки экспозиции на рынке офисных помещений в Московской области

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет от 6 до 8 мес.

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

Выводы и перспективы российской экономики

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20июнь.pdf

Пользователь: ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первый квартал 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.);
- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочѐнное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 63 из 149

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

- новых квартир - на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растѐт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильѐ с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещѐ низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечѐт 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).

2. 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, 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, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20июнь.pdf

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

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.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 65 из 149

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Таблица 31.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 32.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 67 из 149

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 33.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 34.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А
Объект 2	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 24
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 9
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 2
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 8
Объект 6	Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 5
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, ул. Комсомольская, д. 18

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости	
				Территориальная зона	Функциональная зона
Все объекты анализа	ТЗ № 2	530,311	73,183*	ТЗ №3	ФЗ № 2

* - по состоянию на май 2024 г.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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	139,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 3	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	66,60	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 4	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	140,60	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	67,10	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 6	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	132,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 7	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	180,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")

Источник: 1. Анализ оценщика.

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
Объект 1	без существенных преимуществ	нет
Объект 2	без существенных преимуществ	нет
Объект 3	без существенных преимуществ	нет
Объект 4	без существенных преимуществ	нет
Объект 5	без существенных преимуществ	нет
Объект 6	без существенных преимуществ	нет
Объект 7	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	18 000 000	129 496	предложение
Объект 3	10 500 000	157 658	предложение
Объект 4	15 300 000	108 819	предложение
Объект 5	9 500 000	141 580	предложение
Объект 6	18 500 000	140 152	предложение
Объект 7	24 000 000	133 333	предложение
	мин	108 819	
	макс	157 658	
	среднее	133 720	

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Примечание
	медиана	133 333	
	стандартное отклонение	15 222	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	11,38%	

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

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 108 819 руб./кв. м до 157 658 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг (для цен предложений). Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 70 из 149

Таблица 41.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 71 из 149

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

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

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

Таблица 42.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	*Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9*	*указан в табл. 34*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется*	*Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.*	*1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая зона в пределах региона	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 3*	*ТЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая функциональная зона в пределах города	*ФЗ № 2*	*ФЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 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	*встроенное помещение*	*встроенные помещения*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- этаж расположения объекта	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному*

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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
				сопоставимых объектов не возможно	*фактору не требуется.*
- общая площадь, кв. м	*76,8*	*от 66,6 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	*требует косметического ремонта*	*указан в табл. 36*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 73 из 149

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/2015-05.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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867

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

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

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

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

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%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

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

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

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%

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 45.

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

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

13.1.2. *Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков*

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1.2.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 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

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 77 из 149

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

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

Таблица 47.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

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

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

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

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

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,78	0,71	0,85
2	Санкт-Петербург	0,82	0,75	0,89
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75	0,89
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,79	0,72	0,86
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,75	0,89

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,72	0,64	0,79
2	Санкт-Петербург	0,73	0,65	0,80
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,64	0,79
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,71	0,63	0,78
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 48.

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,75	0,98
2	Московская область	-	-	-
3	Санкт-Петербург	0,89	0,82	0,96
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,89	1,00
5	Города с населением 500..1000 тыс. чел	0,94	0,89	1,00
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,94	0,86	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	0,93	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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 49.

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

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

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,74	1,00
2	Московская область	-		-
3	Санкт-Петербург	0,88	0,78	0,99
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,81	0,96
5	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,88	0,80	0,97
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,82	0,73	0,92

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Класс качества

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

Таблица 50.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

Таблица 193. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

для офисных объектов		аналог	
		Высококлассные офисы (класс А,В)	Высококлассные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококлассные офисы (класс А,В)	1,00	1,11
	Низкоклассные офисы (класс С и ниже)	0,90	1,00

Таблица 194. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

для офисных объектов		аналог	
		Высококлассные офисы (класс А,В)	Высококлассные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококлассные офисы (класс А,В)	1,00	1,09
	Низкоклассные офисы (класс С и ниже)	0,92	1,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тип объекта недвижимости

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

Таблица 51.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 143. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 145. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,85	0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,82	0,92
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,96
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95

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

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

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

Этаж расположения объекта

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Таблица 52.

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 84 из 149

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-Петербург)

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-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

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

Таблица 163. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

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

Таблица 164. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,07	1,26
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,19
	цоколь/подвал	0,79	0,84	1,00

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

Площадь объекта недвижимости

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

Таблица 53.

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

Справочник оценщика 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	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,77	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

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

Справочник оценщика 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	от 400
до 35	1,00	1,14	1,25	1,37	1,68
от 35 до 80	0,87	1,00	1,10	1,20	1,47
от 80 до 180	0,80	0,91	1,00	1,09	1,34
от 180 до 400	0,73	0,83	0,91	1,00	1,22
от 400	0,60	0,68	0,75	0,82	1,00

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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.

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.

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.

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

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

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

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

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

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

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.

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.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 86 из 149

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 142. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,11	1,21	1,29	1,33
от 125 до 300	0,90	1,00	1,08	1,16	1,19
от 300 до 750	0,83	0,92	1,00	1,07	1,10
от 750 до 1500	0,78	0,86	0,94	1,00	1,03
от 1500	0,75	0,84	0,91	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1700 кв.м.

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

Физическое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости

В таблице 229 приводится шкала экспертных оценок для определения физического износа.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость[16]

Таблица 229

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

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, и границы доверительных интервалов.

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,72

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

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,77

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 232 Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании), усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,80	0,73	0,87
2	Санкт-Петербург	0,80	0,73	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87

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

Таблица 233 Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании), усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,83	0,76	0,89
2	Санкт-Петербург	0,83	0,76	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,75	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,77	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,75	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,76	0,89
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровней доходов ниже среднего	0,83	0,76	0,89

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

Таблица 234 Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии, усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,68	0,59	0,76
2	Санкт-Петербург	0,69	0,61	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,59	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,59	0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,59	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,59	0,76

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

Таблица 235 Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии, усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,67	0,58	0,76
2	Санкт-Петербург	0,70	0,61	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,67	0,58	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,60	0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,67	0,58	0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,59	0,77
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,59	0,77

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

Состояние отделки объекта недвижимости

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

Существуют различные виды ремонта офисной недвижимости.

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

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

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

Состояние отделки объектов офисной недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»):

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

– **комфортный ремонт (отделка «премиум»)**[17] - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- типовой ремонт (отделка «стандарт»):

  – **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку):

  – **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)**[18] - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- требует капитального ремонта (без отделки):

  – **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

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

Таблица 55.

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

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

Матрица коэффициентов

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

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

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Таблица 238. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, г. Москва

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,15	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,12	1,30
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,77	0,86	1,00

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

Таблица 239. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, г. Москва

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,24	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,09	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,92	1,00	1,27
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,72	0,79	1,00

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

Таблица 240. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, Московская область

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

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

Таблица 241. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, Московская область

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,11	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,87	0,95	1,04	1,12
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,71	0,78	0,84

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

Таблица 242. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, г. Санкт-Петербург

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,22	1,41	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,82	1,00	1,15	1,22
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,71	0,87	1,00	1,06
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,82	0,94	1,00

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

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

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,32
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,89	1,00	1,18
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,76	0,85	1,00

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

Таблица 244. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

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

Таблица 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»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

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

Таблица 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»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

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

Таблица 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»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

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

Таблица 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»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Таблица 56.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения для офисной недвижимости

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 65. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82	0,86

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,85	0,78	0,93

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,80	0,95
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,78	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,75	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,82	0,75	0,90

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

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости

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

Таблица 127. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,60	0,64
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 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867
Страница 92 из 149

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 93 из 149

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 96 из 149

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 97 из 149

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f
Страница 99 из 149

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого объекта регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 58.

Таблица 58.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

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

6.2.1 Общие положения

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

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

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

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

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Выбор объектов-аналогов.

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

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объекту оценки, расположенные на 1-ых этажах многоэтажных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта оценки («до 100 кв. м»). Соответственно близкие к данному диапазону площади это граничащие диапазоны площади, т.е. соседние диапазоны площади;
- кроме того, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал состояние/наличие внутренней отделки объектов-аналогов, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом наличия у объектов-аналогов внутренней отделки;
- также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения[3], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[4], т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	71,0	8 875 000	125 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	139,0	18 000 000	129 496
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	140,6	15 300 000	108 819
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	67,1	9 500 000	141 580
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	132,0	18 500 000	140 152

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

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

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

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

- адресный ориентир;
- типовая территориальная зона в пределах региона;
- численность населения населенного пункта;
- средняя заработная плата в населенном пункте;
- типовая территориальная зона в пределах города;
- типовая функциональная зона в пределах города;

8. Физические характеристики:
   - класс объекта;
   - тип объекта;
   - этаж расположения объекта;
   - общая площадь;
   - техническое состояние здания;
   - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 60.

Таблица 60.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	*право собственности*	*право собственности*	*право собственности*	*право собственности*	*право собственности*	*право собственности*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Условия финансирования	*полная, единовременная оплата*	*полная, единовременная оплата*	*полная, единовременная оплата*	*полная, единовременная оплата*	*полная, единовременная оплата*	*полная, единовременная оплата*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Условия продажи	*розничная продажа*	*розничная продажа*	*розничная продажа*	*розничная продажа*	*розничная продажа*	*розничная продажа*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	*актуально на дату оценки*	*актуально на дату оценки*	*актуально на дату оценки*	*актуально на дату оценки*	*актуально на дату оценки*	*актуально на дату оценки*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	*приравнивается к сделке*	*оферта*	*оферта*	*оферта*	*оферта*	*оферта*	*Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)*
Вид использования	*нежилое помещение*	*нежилое помещение*	*нежилое помещение*	*нежилое помещение*	*нежилое помещение*	*нежилое помещение*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:							
- адресный ориентир	*Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1*	*Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А*	*Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 24*	*Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 2*	*Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 8*	*Московская область, г. Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая, д. 5*	*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.	*530,311*	*530,311*	*530,311*	*530,311*	*530,311*	*530,311*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	*73,183*	*73,183*	*73,183*	*73,183*	*73,183*	*73,183*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 3*	*ТЗ № 3*	*ТЗ № 3*	*ТЗ № 3*	*ТЗ № 3*	*ТЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая функциональная зона в пределах	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
города							
Физические характеристики:							
- класс объекта	*объекты свободного назначения*	*объекты свободного назначения*	*объекты свободного назначения*	*объекты свободного назначения*	*объекты свободного назначения*	*объекты свободного назначения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- тип объекта	*встроенное помещение*	*встроенное помещение*	*встроенное помещение*	*встроенное помещение*	*встроенное помещение*	*встроенное помещение*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- этаж расположения объекта	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- общая площадь, кв. м	*76,8*	*71,0*	*139,0*	*140,6*	*67,1*	*132,0*	*Различия в площади, вводится поправка на площадь*
- техническое состояние здания	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состояние отделки	*требует косметического ремонта*	*среднее состояние (отделка "стандарт")*	*среднее состояние (отделка "стандарт")*	*среднее состояние (отделка "стандарт")*	*среднее состояние (отделка "стандарт")*	*среднее состояние (отделка "стандарт")*	*Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки*
Экономические характеристики	*сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют*	*сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют*	*сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют*	*сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют*	*сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют*	*сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	*отсутствует*	*отсутствует*	*отсутствует*	*отсутствует*	*отсутствует*	*отсутствует*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Внутриквартальное расположение	*без существенных преимуществ*	*без существенных преимуществ*	*без существенных преимуществ*	*без существенных преимуществ*	*без существенных преимуществ*	*без существенных преимуществ*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Ограниченность доступа	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ данных представленных в табл. 60 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных в табл. 61.

Таблица 61.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже офисной недвижимости в Московской области	12,5

Подтверждение информации

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

2	Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для активного рынка недвижимости	Среднее значение при продаже офисной недвижимости (объекты свободного назначения) в Московской области	11,3

Подтверждение информации

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

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

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

3	Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банков, для активного рынка недвижимости	Среднее значение при продаже офисной недвижимости (объекты свободного назначения) в Московской области	8,2

Подтверждение информации

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

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

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

Среднее значение, с учетом округлений 11

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 109 из 149

Выбор средних значений при продаже офисных объектов обусловлен тем, что совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным в размере (минус) 11%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи) определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов для офисной недвижимости представлены в табл. 62.

Таблица 62.

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

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

Московская область

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

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

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

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

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

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

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 62).

Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Значения поправки на площадь объекта

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	76,8	71,0	139,0	140,6	67,1	132,0
Значение коэффициента		1	1,11	1,11	1	1,11
Поправка на площадь объекта, %		0,0	11,0	11,0	0,0	11,0

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

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

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

- оцениваемый объект – требует косметического ремонта;

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

- все объекты-аналоги – отделка «стандарт»,

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 64.

Таблица 64.

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

Объект оценки	Объект-аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Подтверждение информации

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

Таблица 240. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, Московская область

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

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

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

$$П = (К - 1) * 100,$$

где:

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

Результаты расчета поправки на состояние внутренней отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета поправки на состояние отделки

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	требует косметического ремонта	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»
Коэффициент		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Поправка на состояние отделки, %		-9	-9	-9	-9	-9

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	71,00	139,00	140,60	67,10	132,00
Цена, руб.	8 875 000	18 000 000	15 300 000	9 500 000	18 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	129 496	108 819	141 580	140 152
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	111 250	115 251	96 849	126 006	124 735
Поправка на общую площадь, %	0,00	11,00	11,00	0,00	11,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	111 250	127 929	107 502	126 006	138 456
Поправка на состояние отделки, %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	101 238	116 415	97 827	114 665	125 995
минимальное значение	97 827				
максимальное значение	125 995				
среднее значение между минимальным и максимальным	111 911				
стандартное отклонение	11 578				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	13%				

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

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

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет около 10%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 13%, 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. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	125 000	129 496	108 819	141 580	140 152
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	101 238	116 415	97 827	114 665	125 995
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	23 762	13 081	10 992	26 915	14 157
Суммарное отклонение, руб./кв. м	88 907				
Веса	18,32	21,32	21,91	17,43	21,02
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	125 000	129 496	108 819	141 580	140 152
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	111 300				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d2153634867f

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов

Кадастровый номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
50:15:0041101:3922	76,8	111 300	8 550 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объекта недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению, представленному в табл. 69.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости объекта оценки без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

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

Кадастровый номер объекта	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, без учета НДС и с учетом округлений, руб.,
50:15:0041101:3922	8 550 000	1,20	7 125 000

Источник. 1. Расчеты оценщика.

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

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

7 125 000
(Семь миллионов сто двадцать пять тысяч)
рублей

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

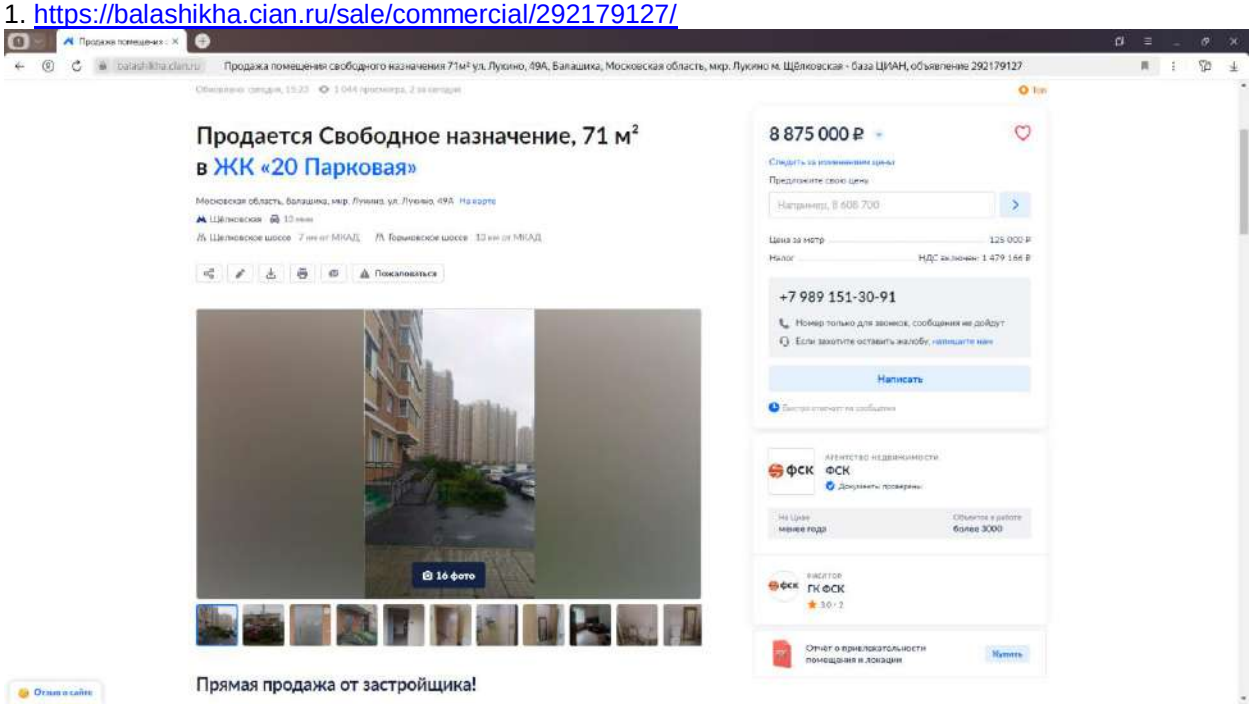
Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 116 из 149

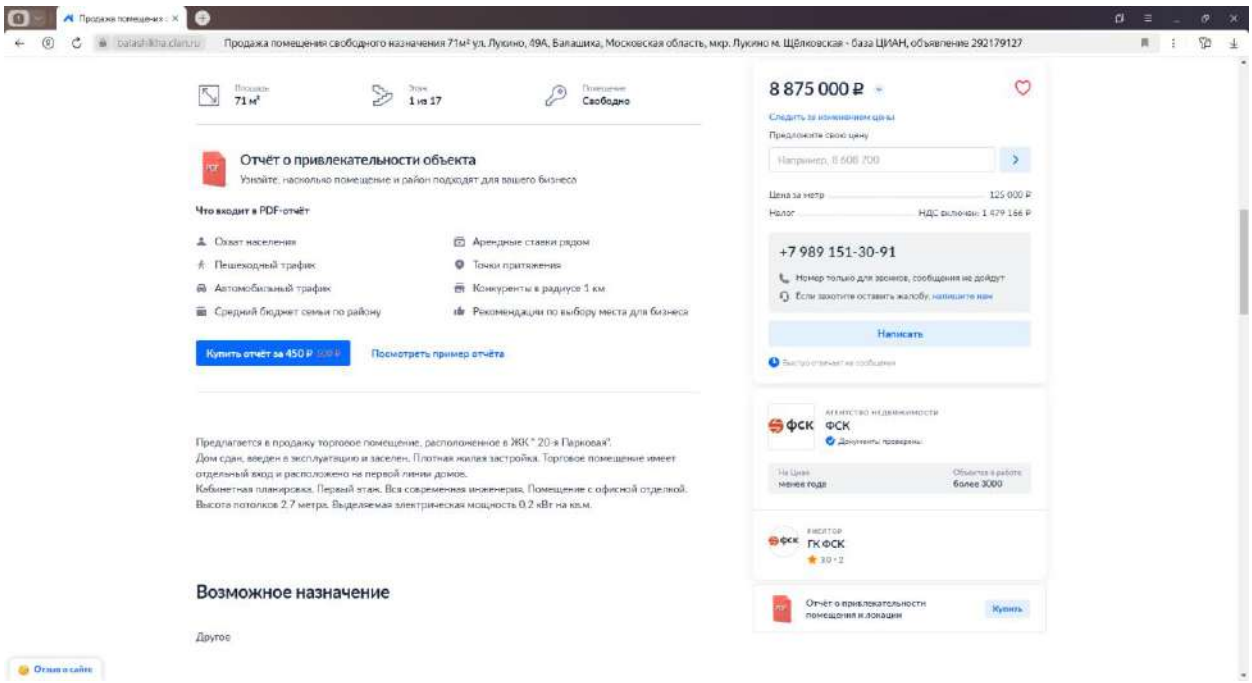
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

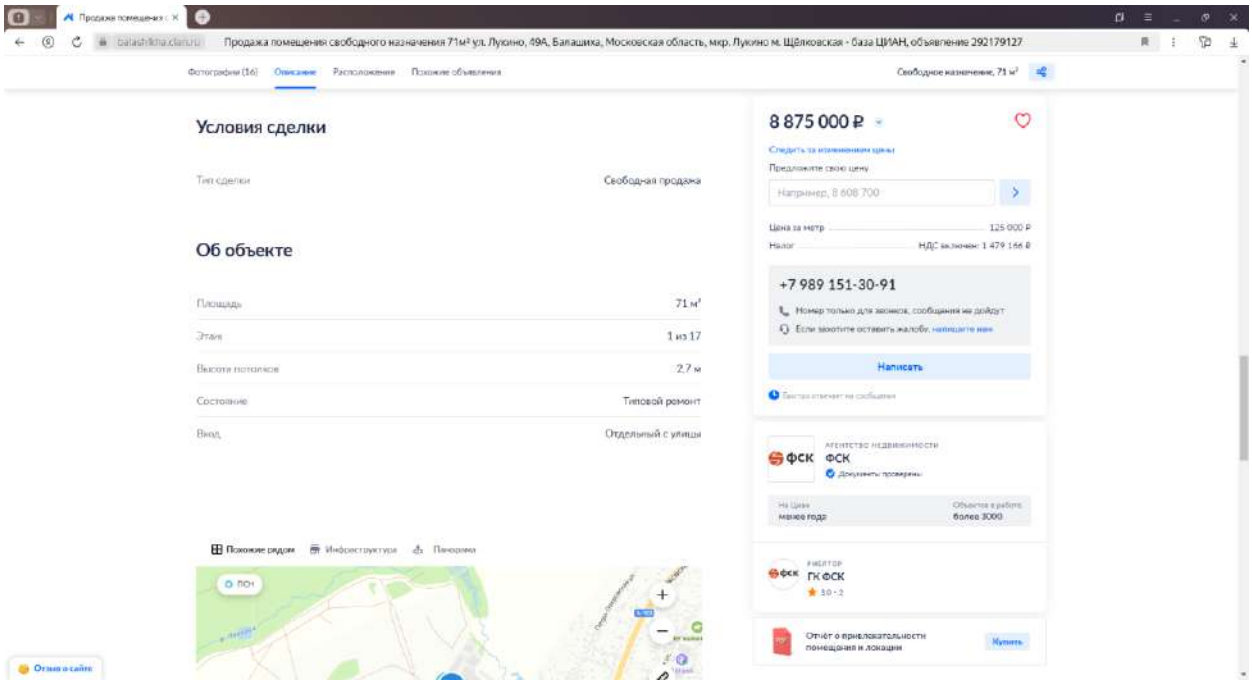
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 117 из 149

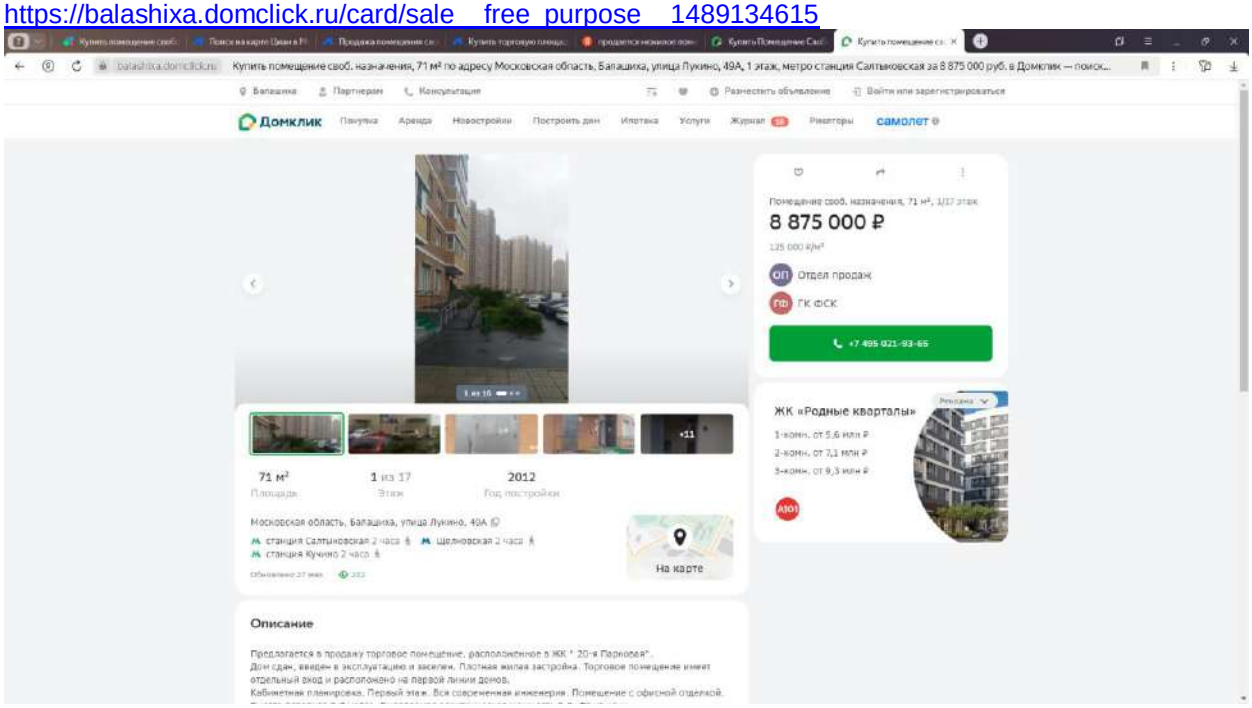
1. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/292179127/

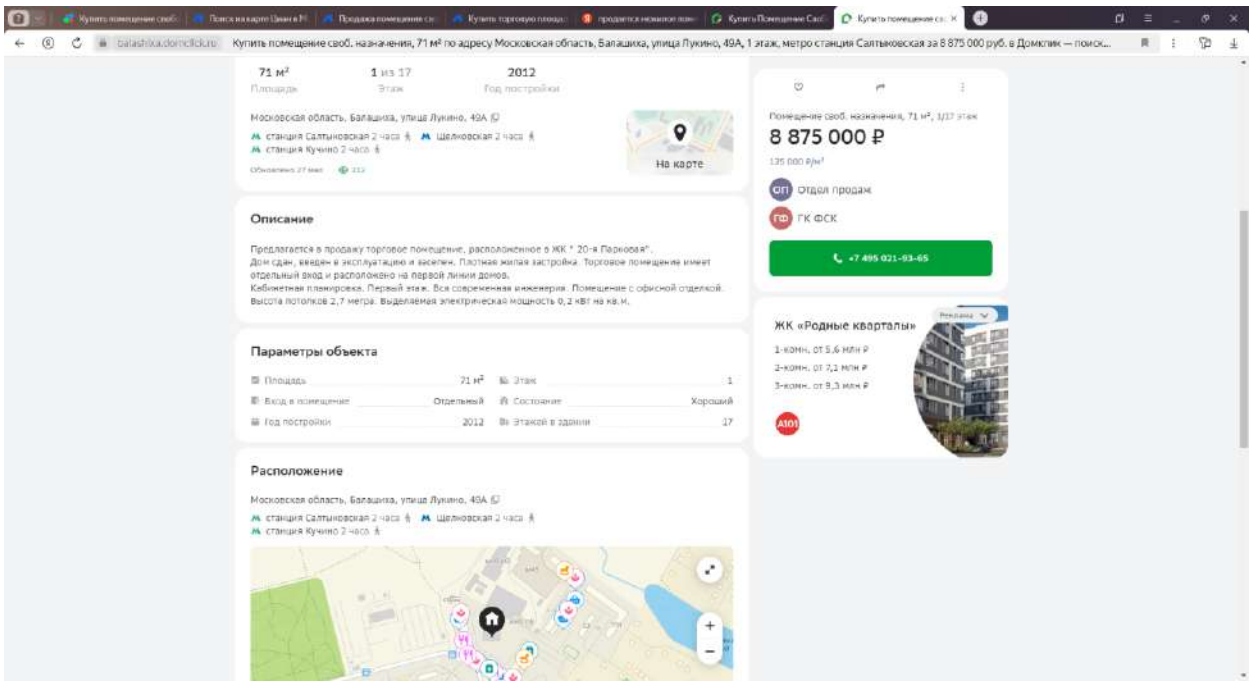




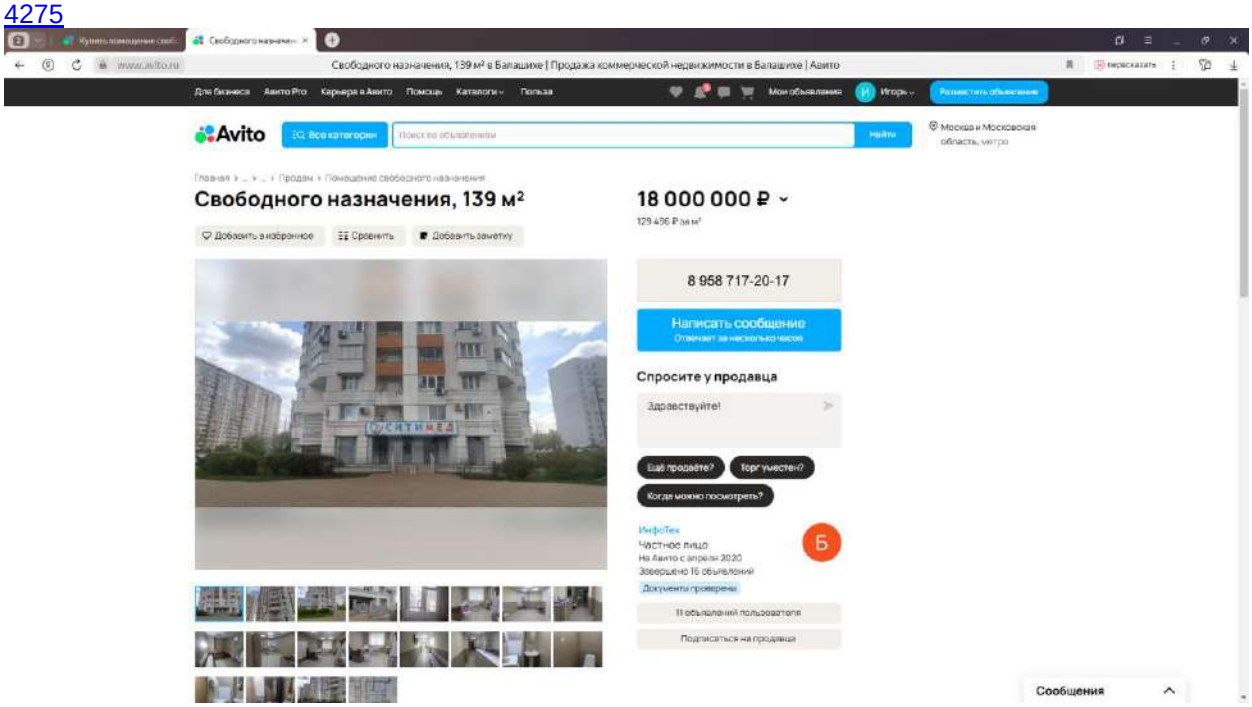

Продажа помещения свободного назначения 71м² ул. Лукино, 49А, Балашиха, Московская область, мкр. Лукино м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 292179127
Фотографии (16)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Свободное назначение, 71 м²
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
71 м²
Этаж
1 из 17
Высота потолков
2,7 м
Состояние
Типовой ремонт
Вход
Отдельный с улицы
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
8 875 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 8 608 700
Цена за метр
125 000 ₽
Налог
НДС включен: 1 479 166 ₽
+7 989 151-30-91
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Агентство недвижимости
ФСК
Документы проверены
На Циан
менее года
Объектов в работе
более 3000
Риелтор
ГК ФСК
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Отзыв о сайте

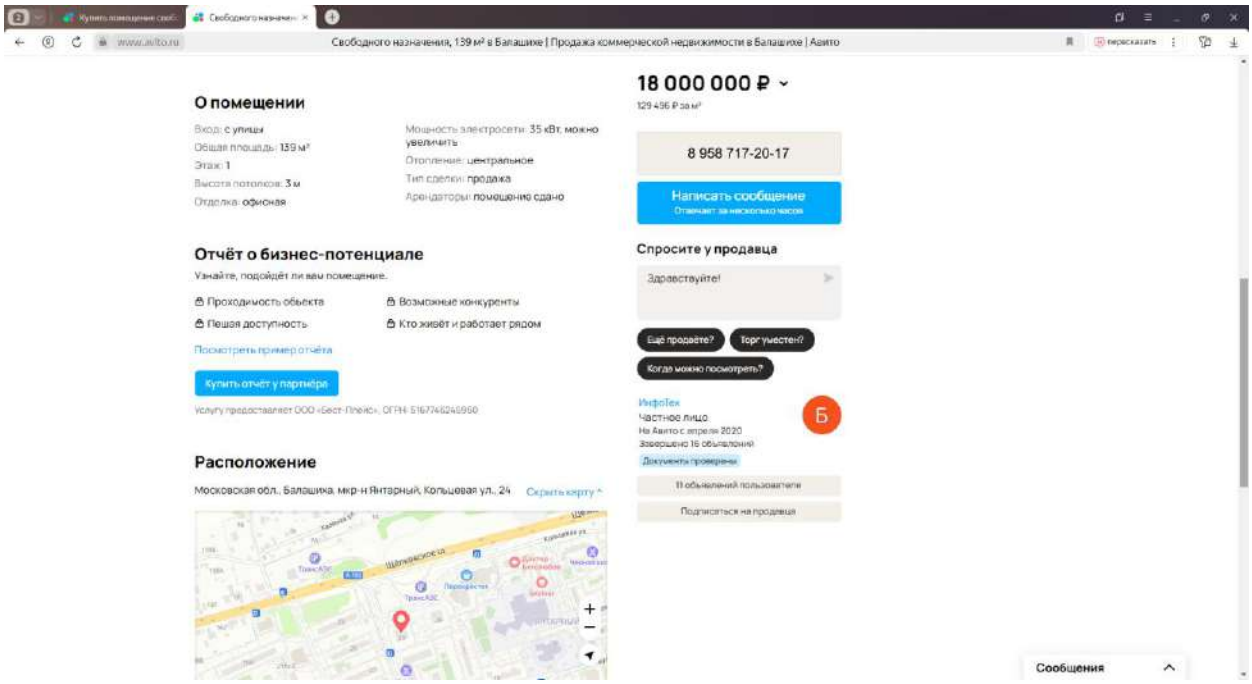
https://balashixa.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1489134615

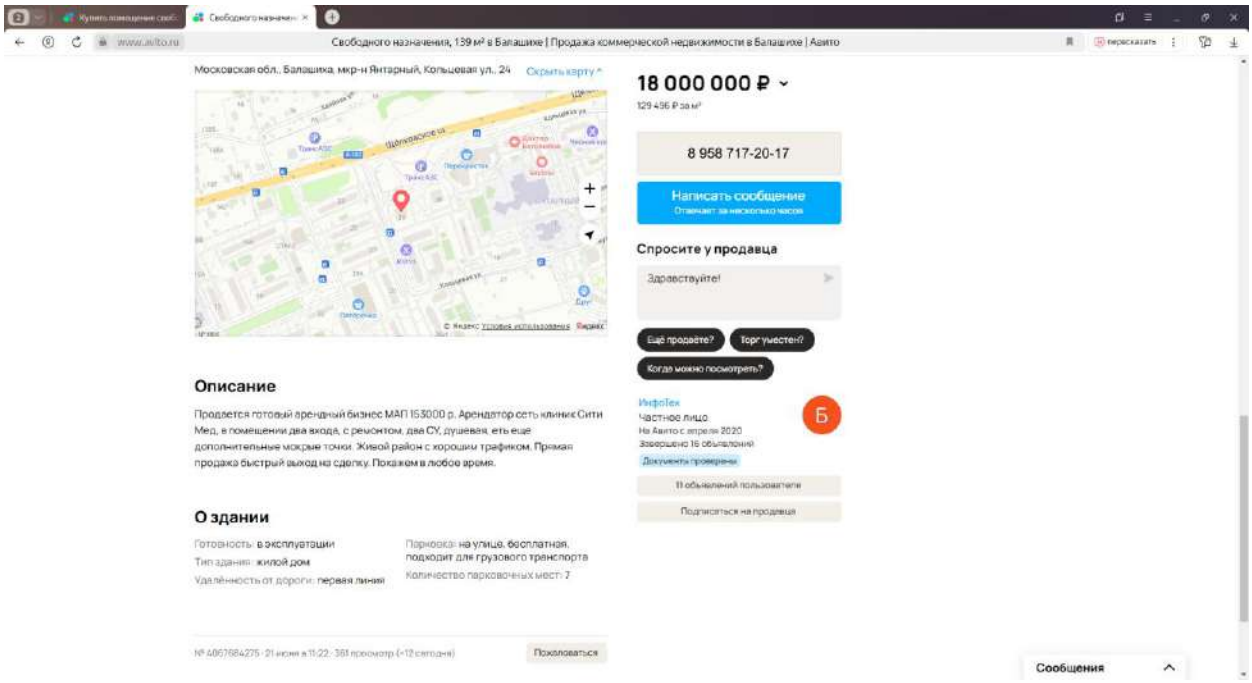




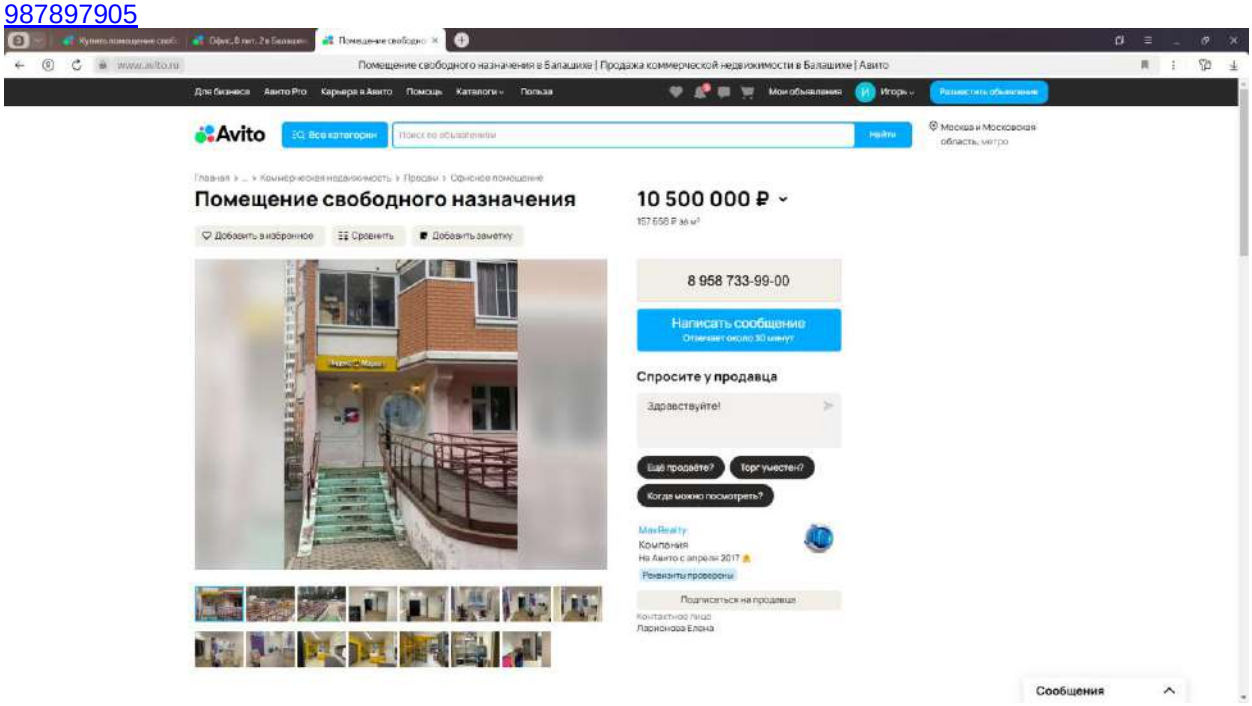
2. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_139_m_4067684275

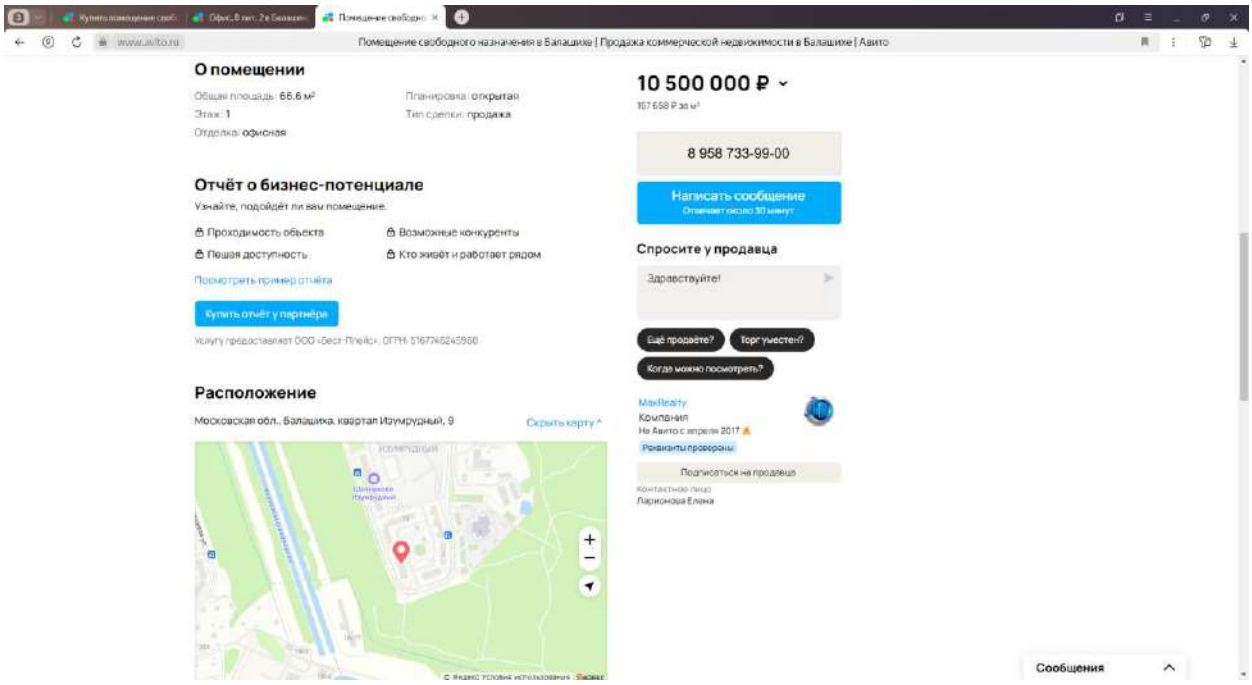


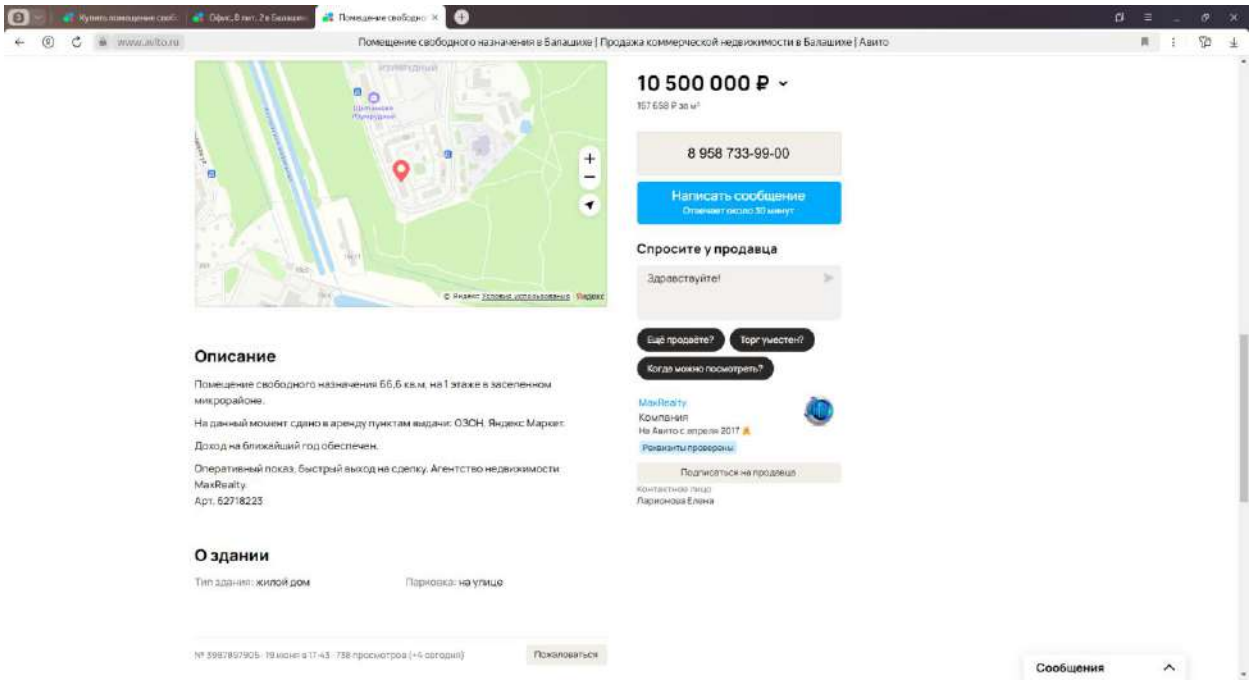



Свободного назначения, 139 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито
Московская обл., Балашиха, мкр-н Янтарный, Кольцевая ул., 24
Скрыть карту
18 000 000 ₽
129 496 ₽ за м²
8 958 717-20-17
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
ИнфоТех
Частное лицо
На Авито с апреля 2020
Завершено 16 объявлений
Документы проверены
11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Описание
Продается готовый арендный бизнес МАП 153000 р. Арендатор сеть клиник Сити Мед, в помещении два входа, с ремонтом, два СУ, душевая, есть еще дополнительные мокрые точки. Живой район с хорошим трафиком. Прямая продажа быстрый выход на сделку. Покажем в любое время.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 7
№ 4867684275 · 21 июня в 11:22 · 361 просмотр (+12 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения

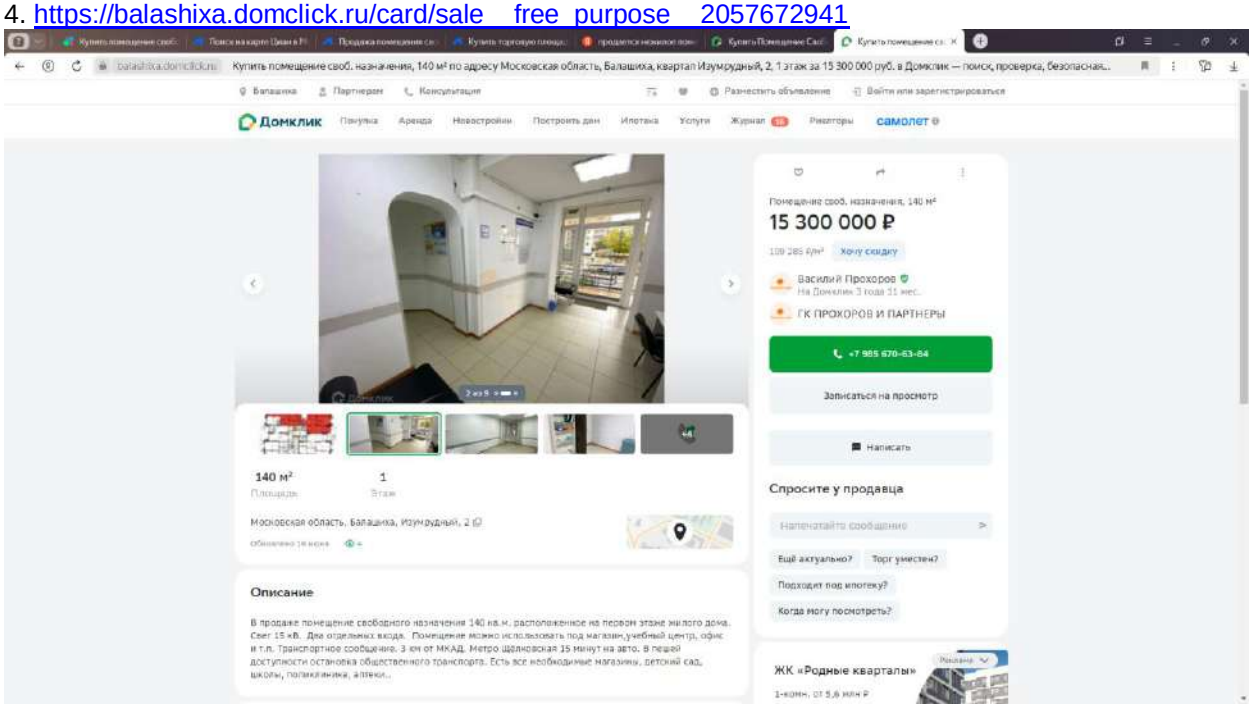
3.
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3987897905

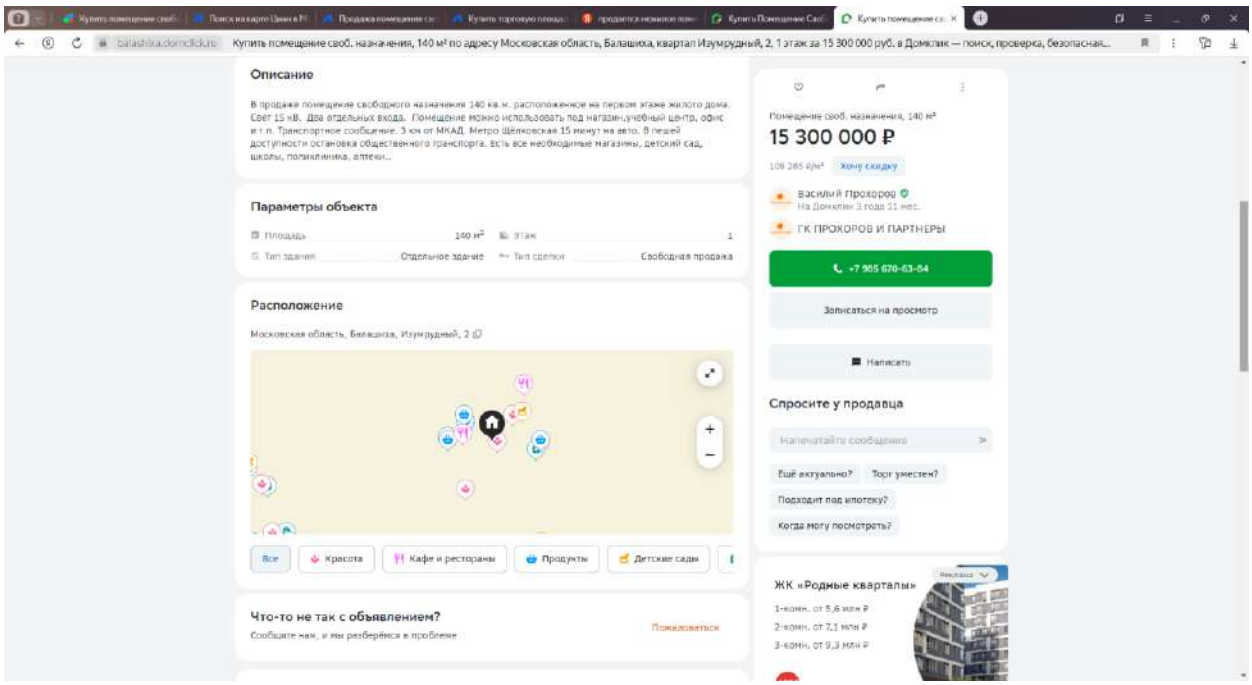




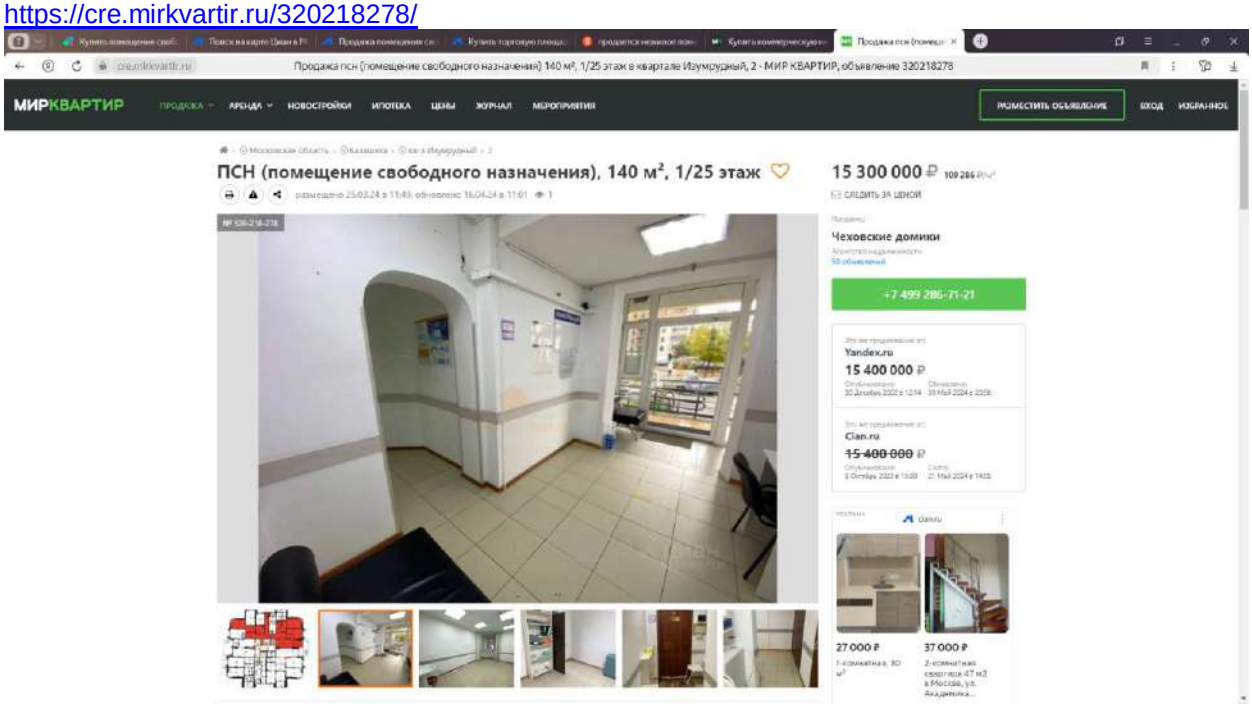

Помещение свободного назначения в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито
10 500 000 ₽
8 958 733-99-00
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
MaxRealty
Компания
Подписаться на продавца
Ларионова Елена
Описание
Помещение свободного назначения 66,6 кв.м. на 1 этаже в заселенном микрорайоне.
На данный момент сдано в аренду пунктам выдачи: ОЗОН, Яндекс Маркет.
Доход на ближайший год обеспечен.
Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty.
Арт. 62718223
О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице
Пожаловаться
Сообщения

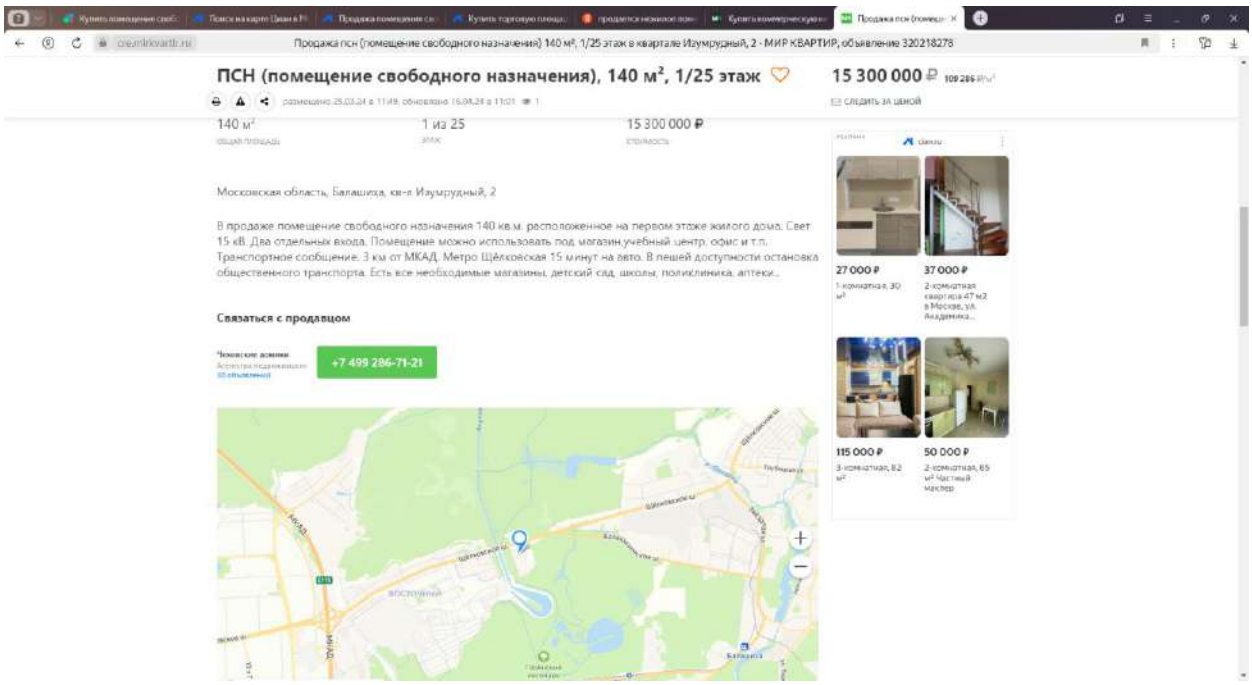
4. https://balashixa.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2057672941



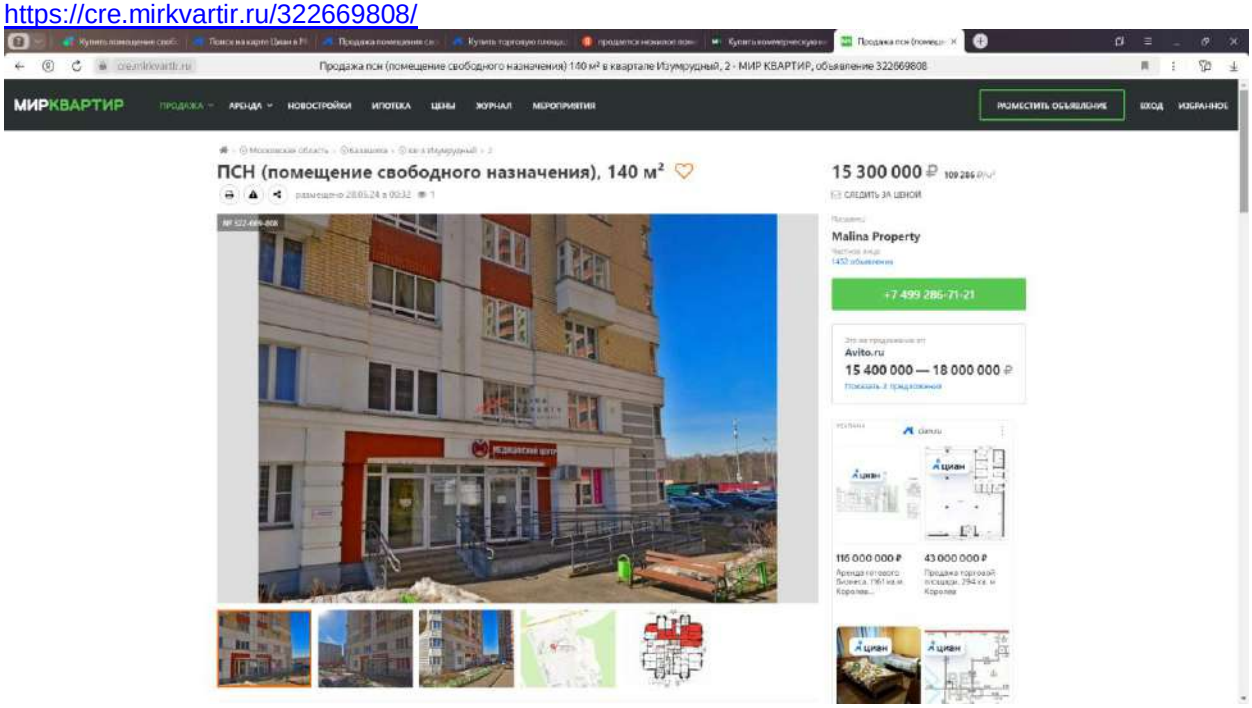


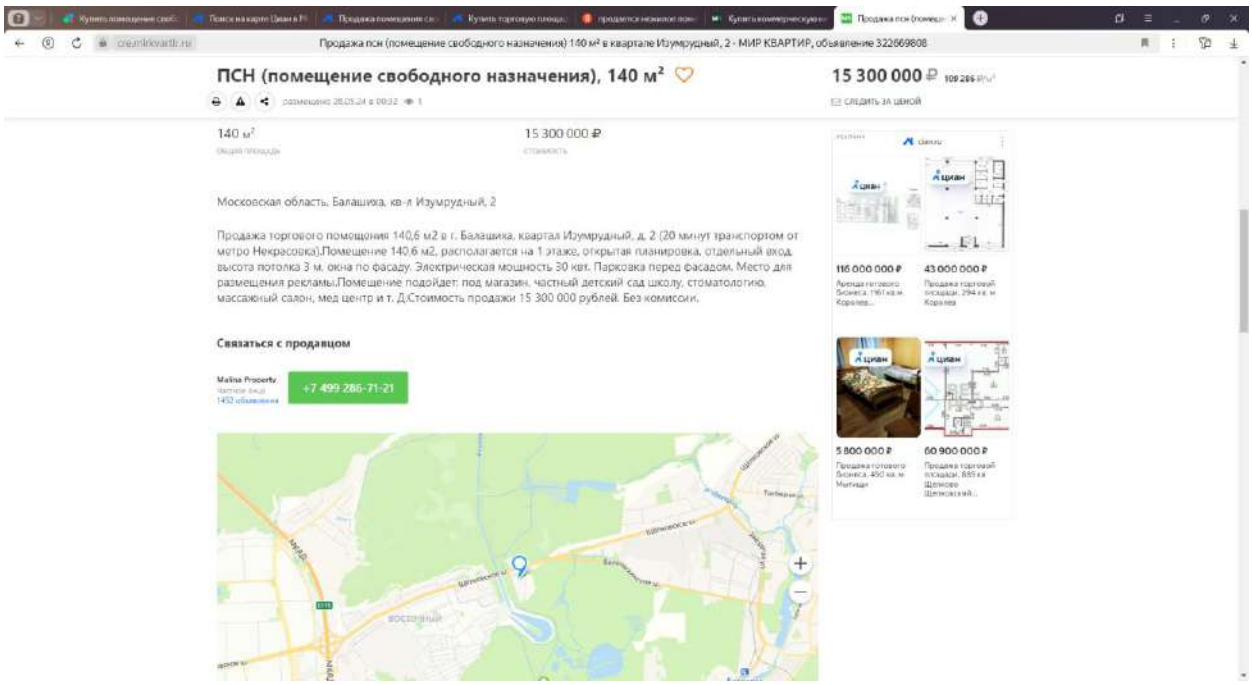
https://cre.mirkvartir.ru/320218278/



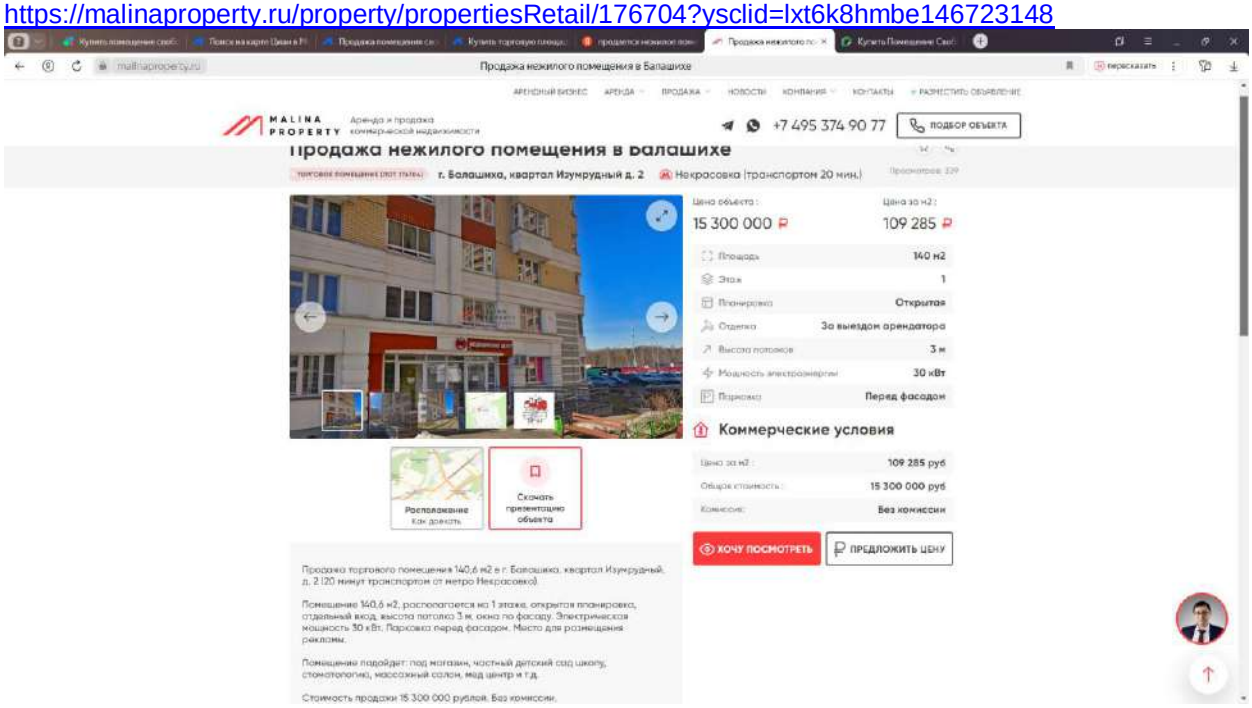


https://cre.mirkvartir.ru/322669808/

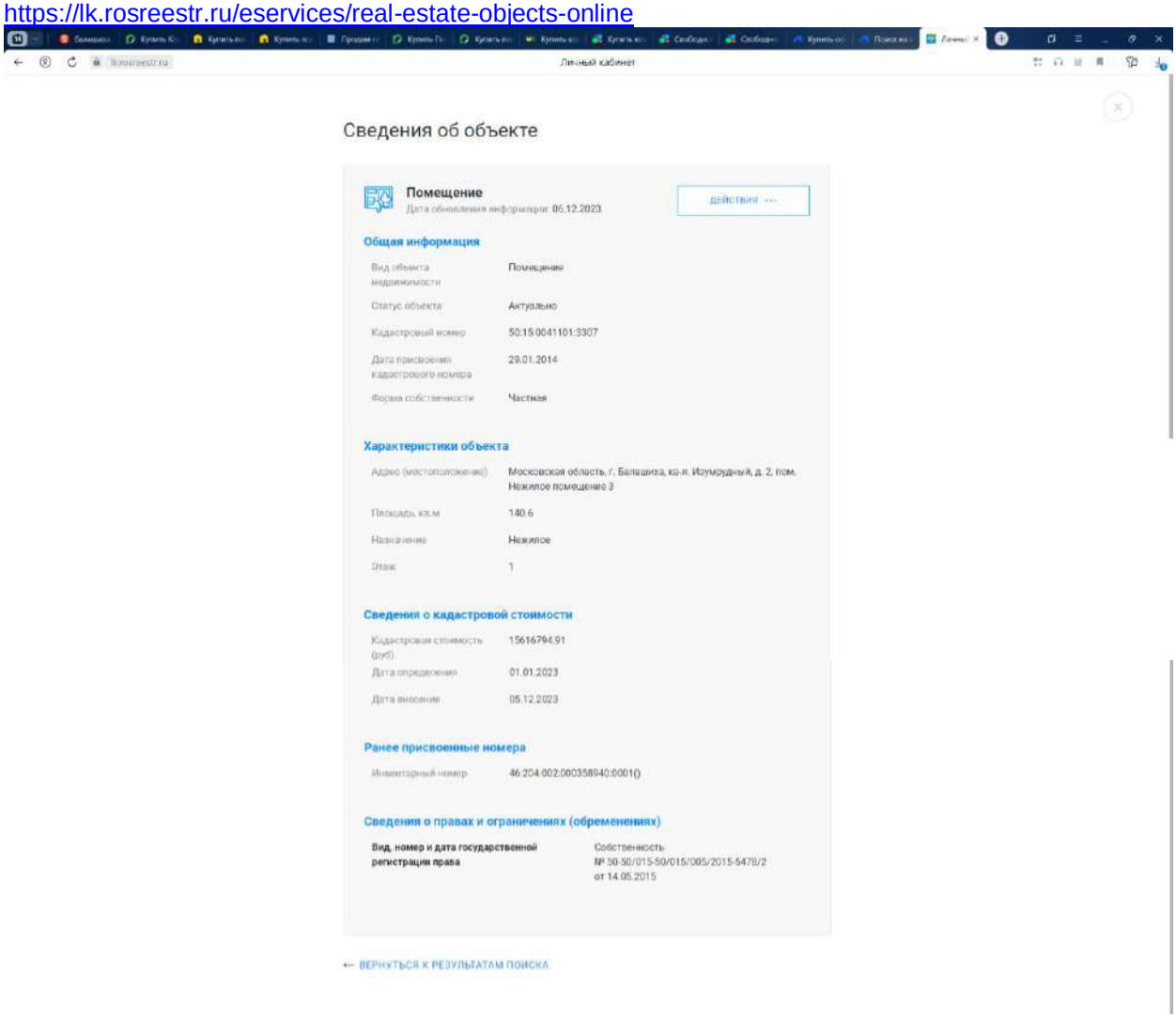




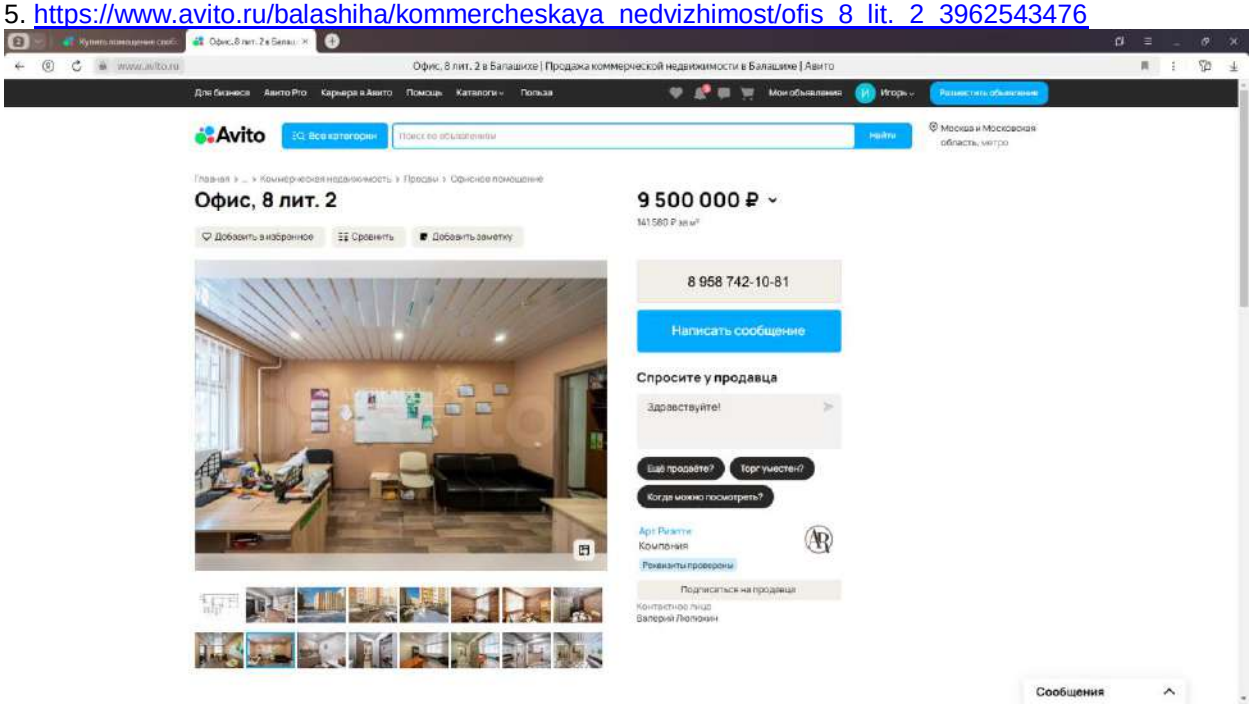
https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/176704?ysclid=lxt6k8hmbe146723148

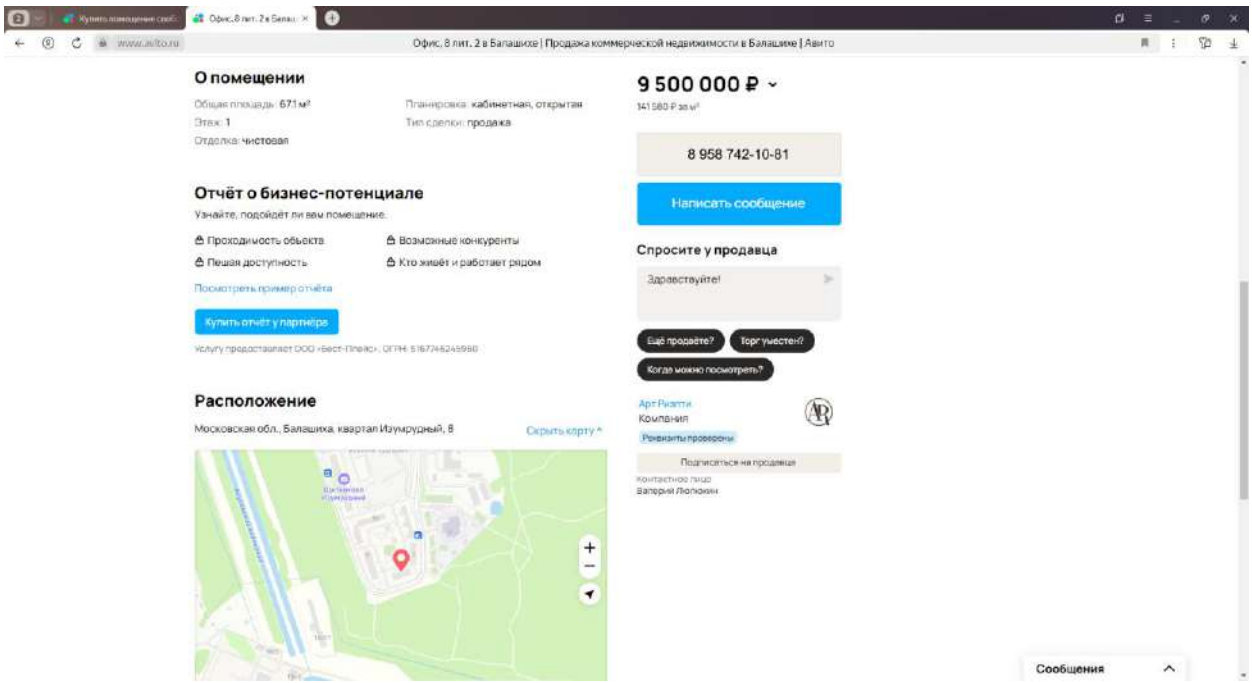


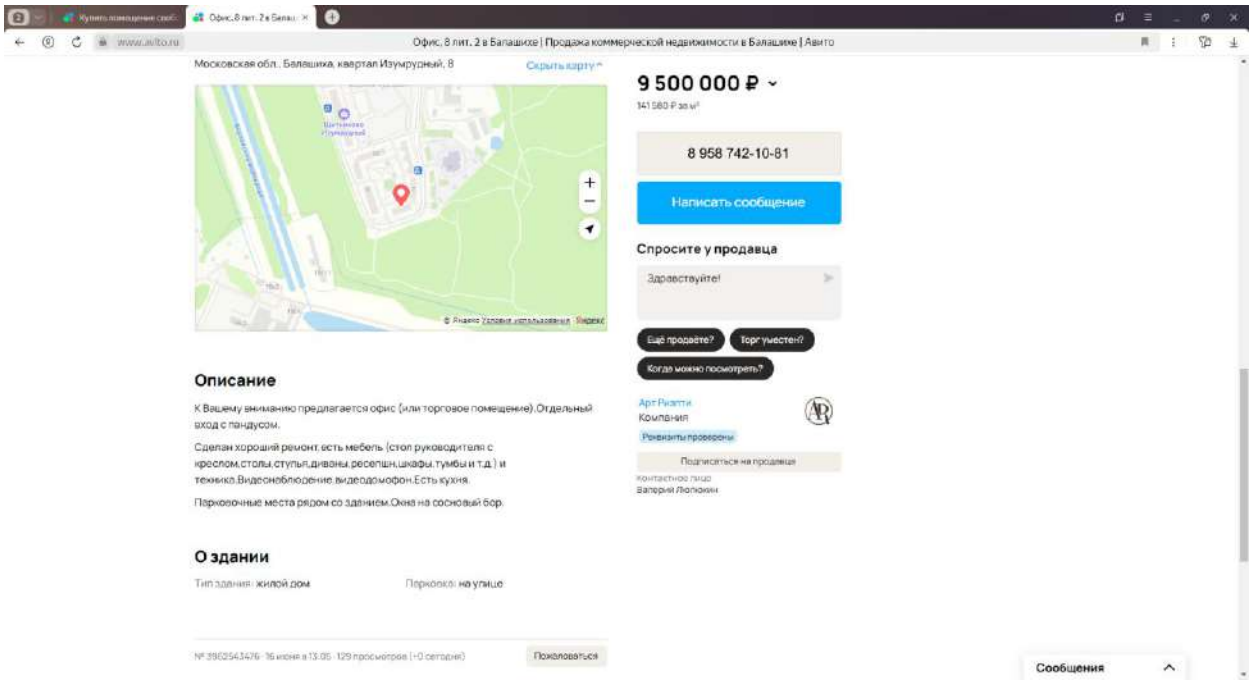
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



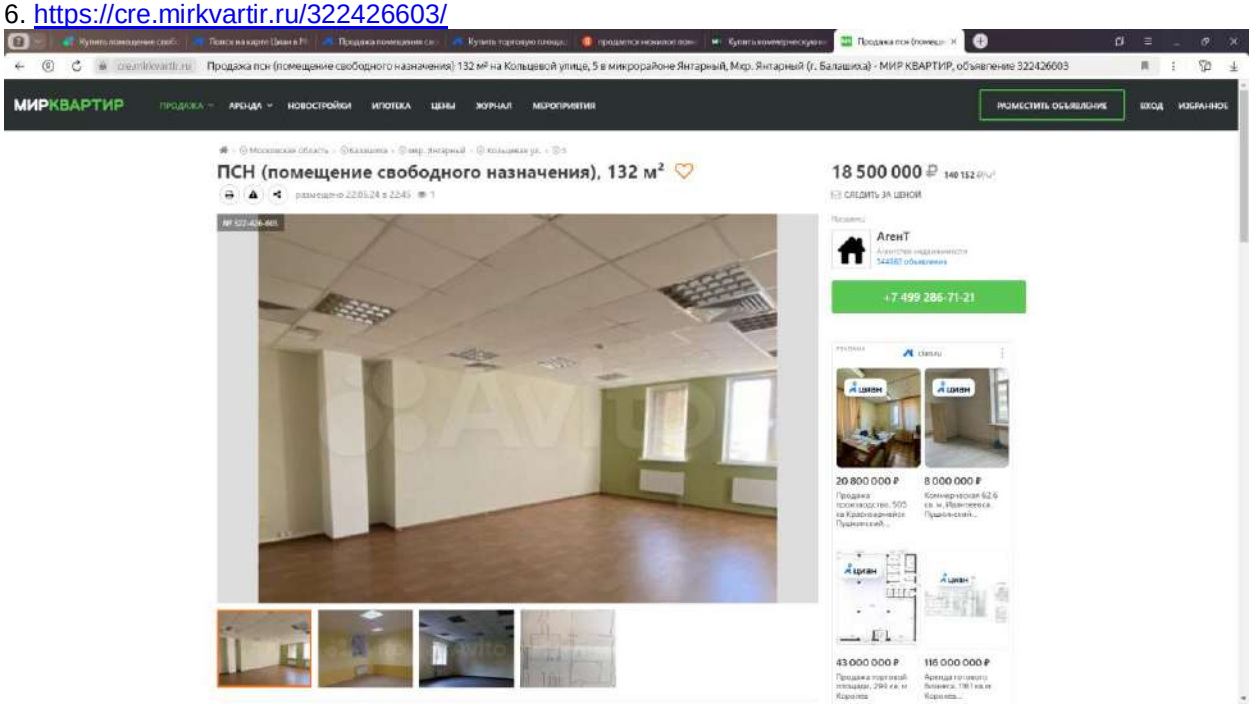
5. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_8_lit._2_3962543476

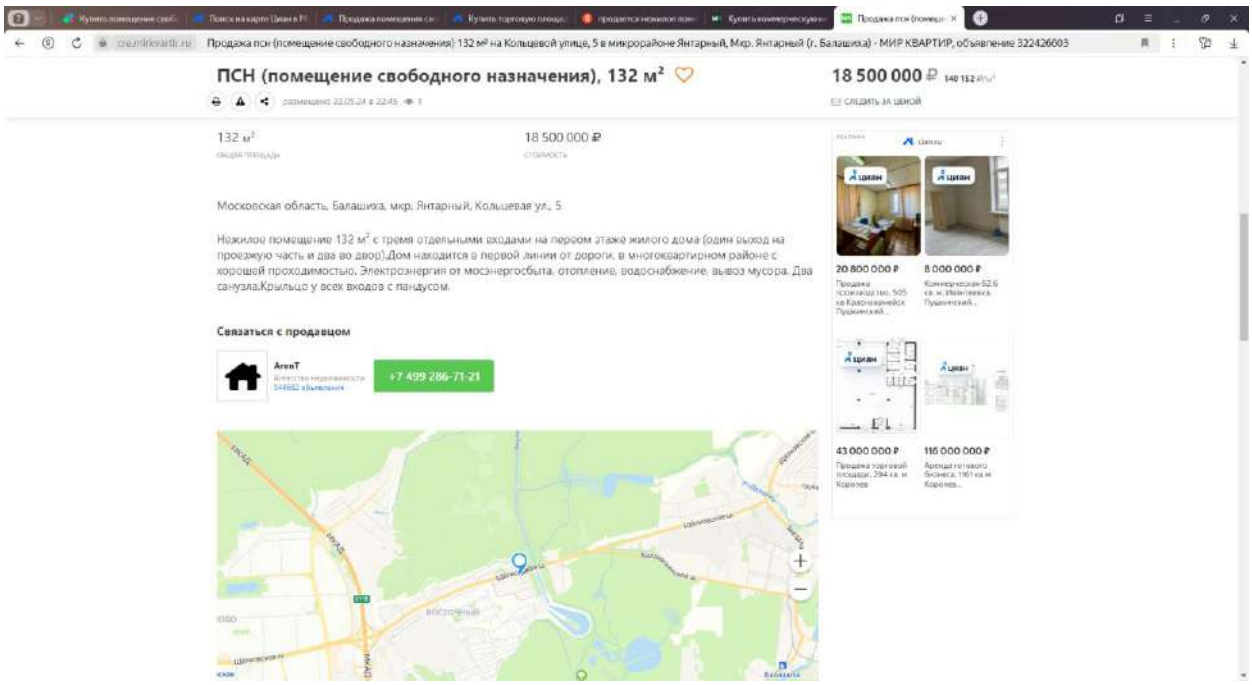




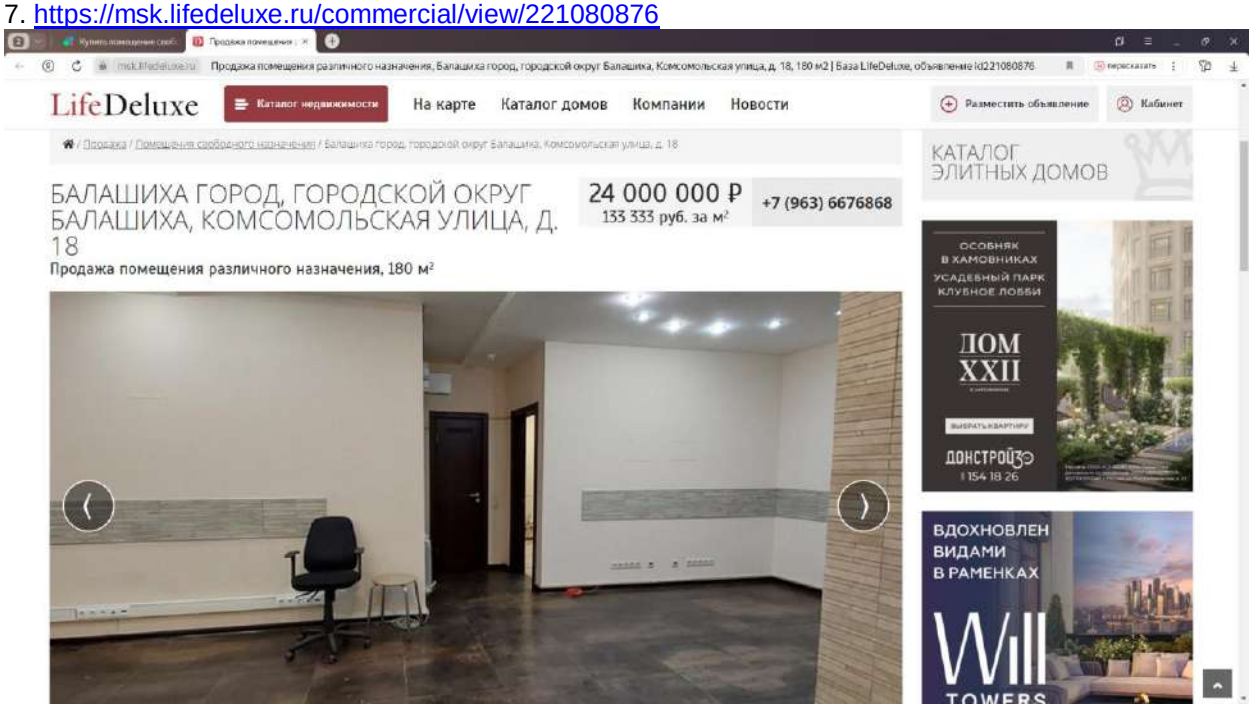

Офис, 8 лит. 2 в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито
Московская обл., Балашиха, квартал Изумрудный, 8
Скрыть карту
9 500 000 ₽
8 958 742-10-81
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Арт Риэлти
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Валерия Лопукин
Описание
К Вашему вниманию предлагается офис (или торговое помещение).Отдельный вход с пандусом.
Сделан хороший ремонт, есть мебель (стол руководителя с креслом,столы,стулья,диваны,ресепшн,шкафы,тумбы и т.д.) и техника.Видеонаблюдение,видеодомофон.Есть кухня.
Парковочные места рядом со зданием.Окна на сосновый бор.
О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице
Пожаловаться
Сообщения

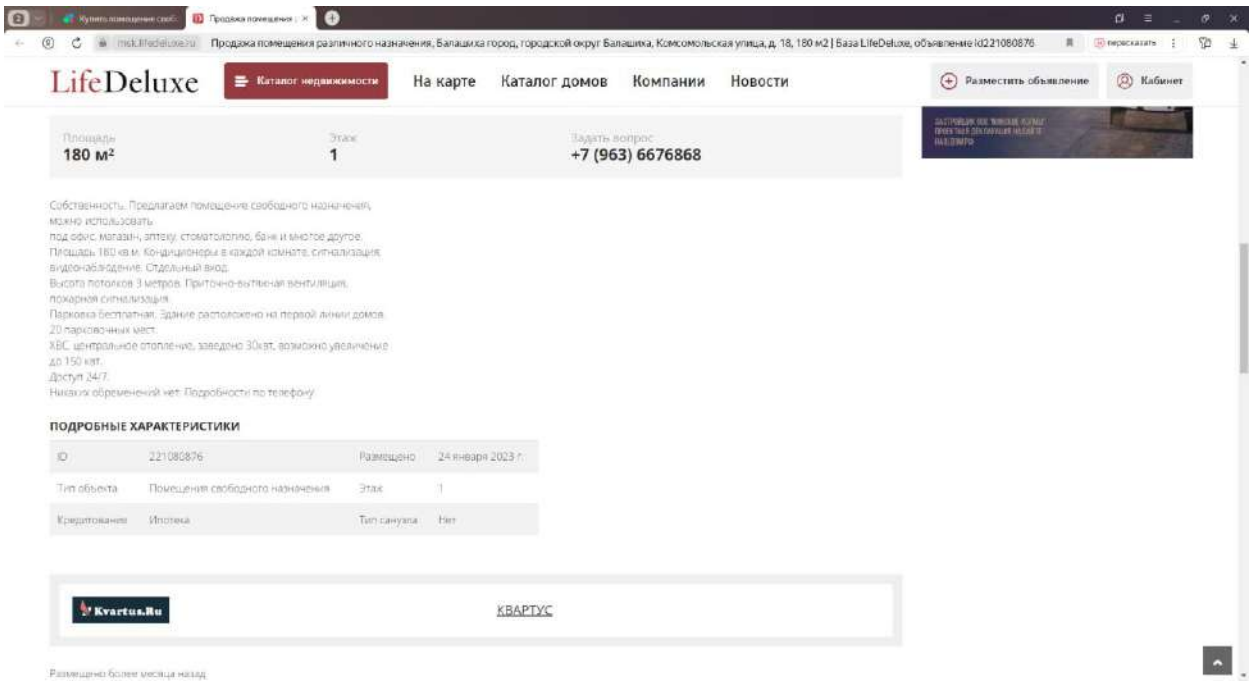
6. https://cre.mirkvartir.ru/322426603/

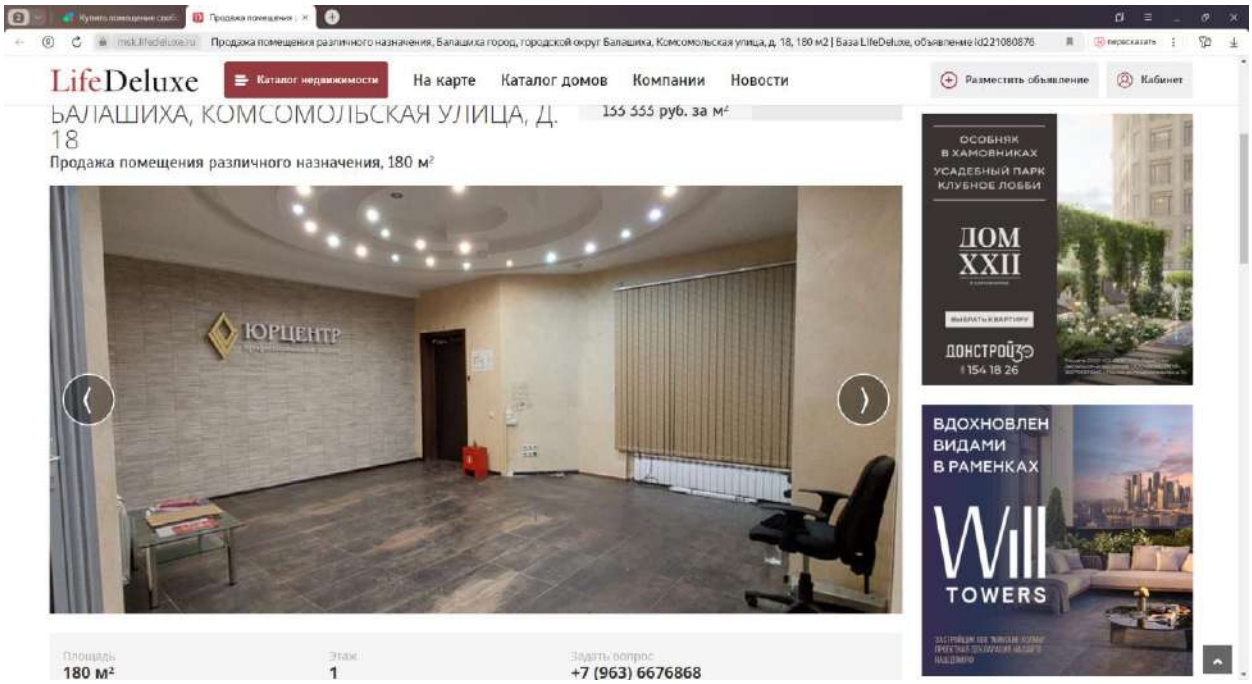


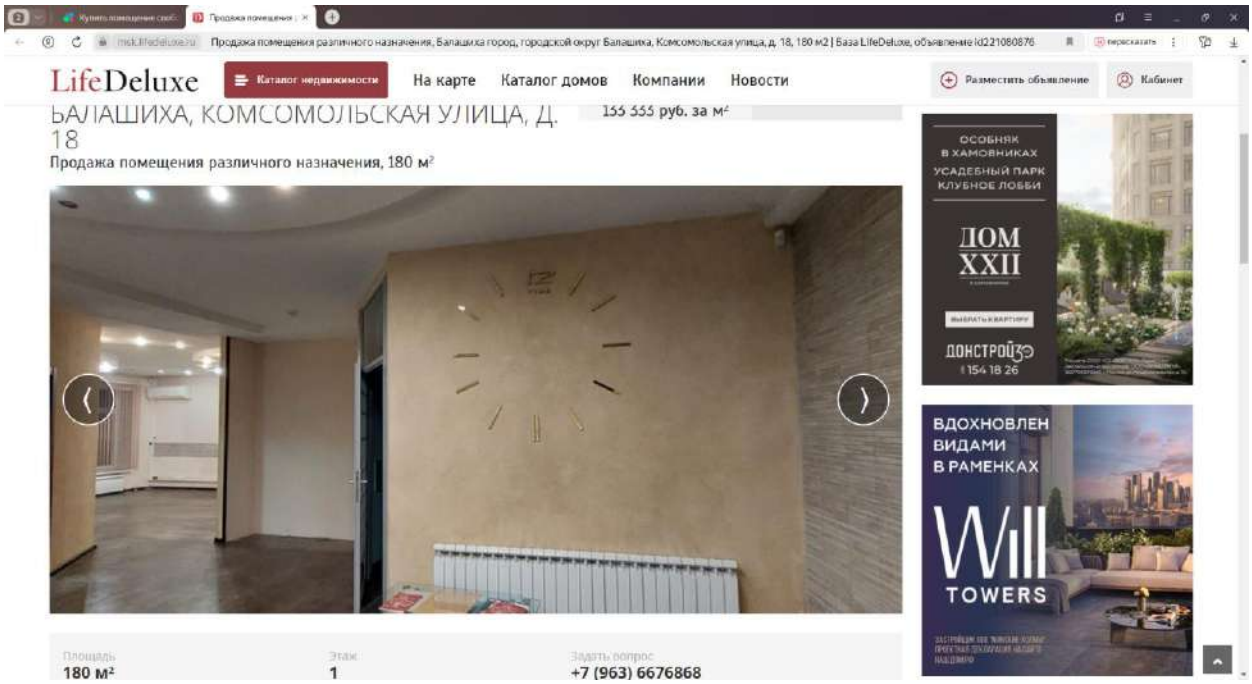


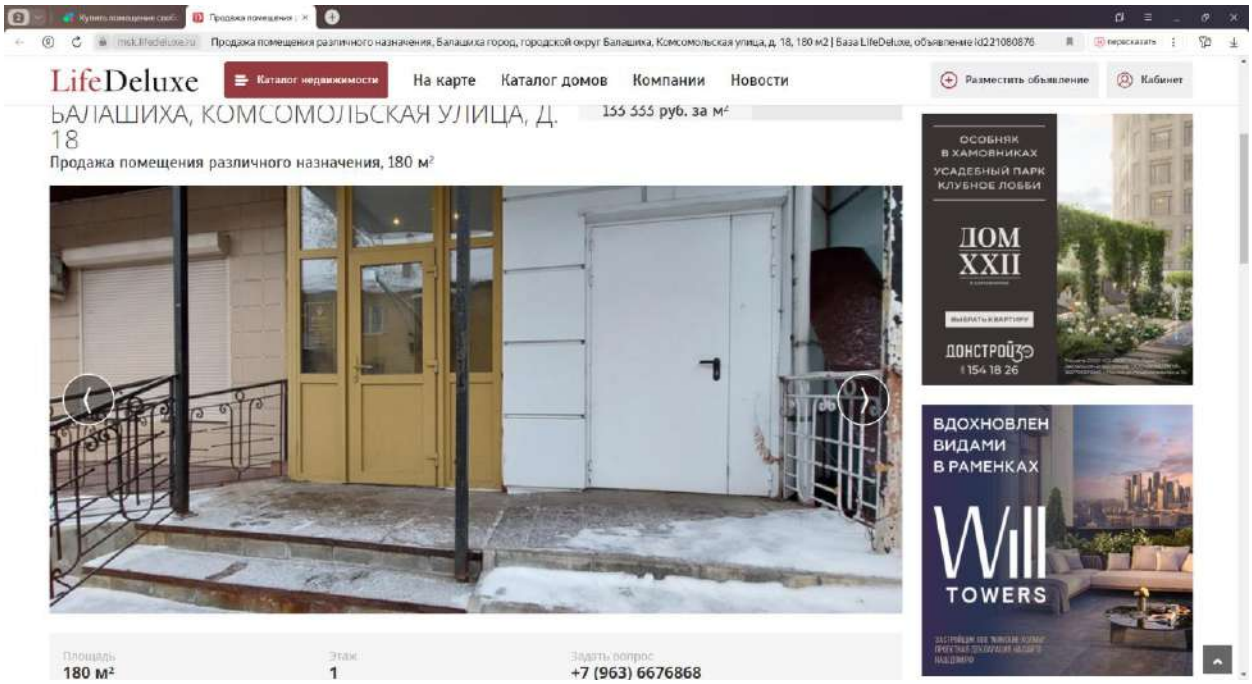
7. https://msk.lifedeluxe.ru/commercial/view/221080876

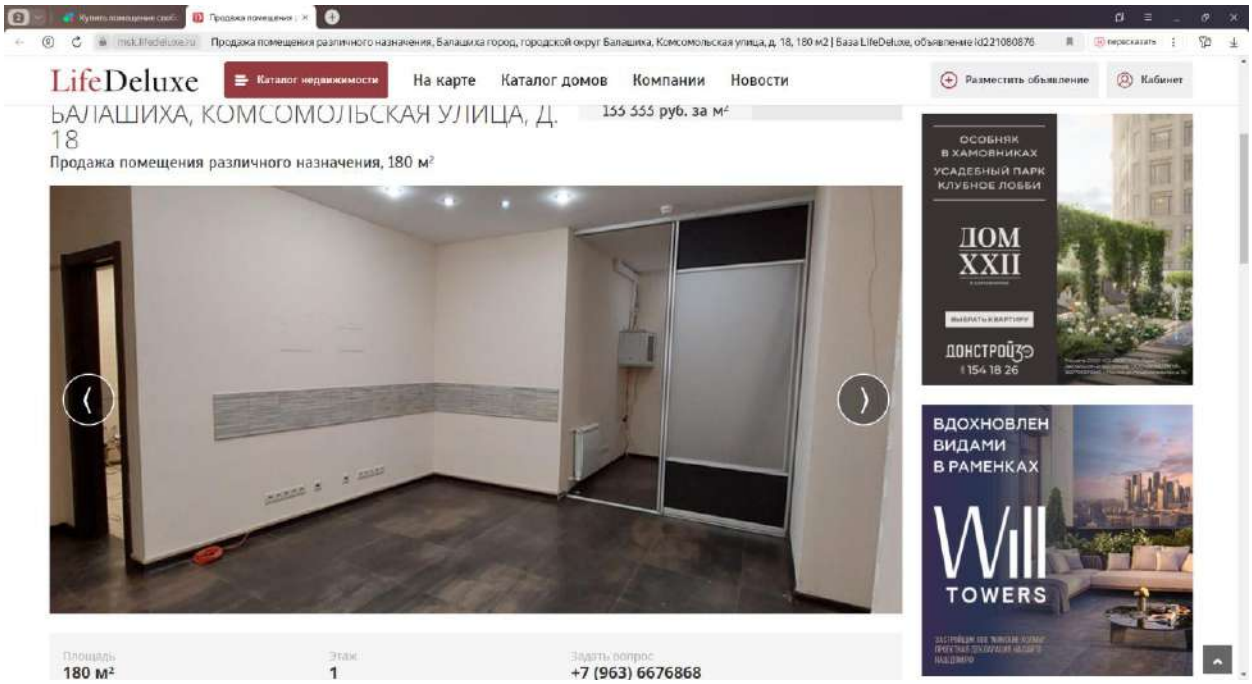





Продажа помещения различного назначения, Балашиха город, городской округ Балашиха, Комсомольская улица, д. 18, 180 м2 | База LifeDeluxe, объявление id221080876
LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
БАЛАШИХА, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, Д. 18
155 555 руб. за м²
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
ЮРЦЕНТР
ОСОБНЯК В ХАМОВНИКАХ
УСАДЕБНЫЙ ПАРК
КЛУБНОЕ ЛОББИ
ДОМ XXII
ДОНСТРОЙ
ВДОХНОВЛЕН ВИДАМИ В РАМЕНКАХ
Will TOWERS
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868


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, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, Д. 18
155 555 руб. за м²
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
ОСОБНЯК В ХАМОВНИКАХ
УСАДЕБНЫЙ ПАРК
КЛУБНОЕ ЛОББИ
ДОМ XXII
ДОНСТРОЙ
ВДОХНОВЛЕН ВИДАМИ В РАМЕНКАХ
Will TOWERS
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868


LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
БАЛАШИХА, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, Д. 18
155 555 руб. за м²
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
ОСОБНЯК В ХАМОВНИКАХ
УСАДЕБНЫЙ ПАРК
КЛУБНОЕ ЛОББИ
ДОМ XXII
ДОНСТРОЙЭО
ВДОХНОВЛЕН ВИДАМИ В РАМЕНКАХ
Will TOWERS
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868


LifeDeluxe
Каталог недвижимости
На карте
Каталог домов
Компании
Новости
Разместить объявление
Кабинет
БАЛАШИХА, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, Д. 18
155 555 руб. за м²
Продажа помещения различного назначения, 180 м²
ОСОБНЯК В ХАМОВНИКАХ
УСАДЕБНЫЙ ПАРК
КЛУБНОЕ ЛОББИ
ДОМ XXII
ДОНСТРОЙЭО
ВДОХНОВЛЕН ВИДАМИ В РАМЕНКАХ
Will TOWERS
Площадь
180 м²
Этаж
1
Задать вопрос
+7 (963) 6676868

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.06.2024, поступившего на рассмотрение 26.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.06.2024г. № КУВИ-001/2024-168447188	
Кадастровый номер:	50:15:0041101:3922

Номер кадастрового квартала:	50:15:0041101
Дата присвоения кадастрового номера:	17.07.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-15/127/2014-349
Местоположение:	Московская область, город Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1
Площадь, м2:	76.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8861852.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:15:0041101:3759
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.06.2024г. № КУВИ-001/2024-168447188	
Кадастровый номер:	50:15:0041101:3922

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-15/127/2014-352 25.12.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	25.12.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2014-352
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.12.2014 по 30.11.2025 с 25.12.2014 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.06.2024г. № КУВИ-001/2024-168447188

Кадастровый номер: 50:15:0041101:3922

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401CB3AD2B337ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

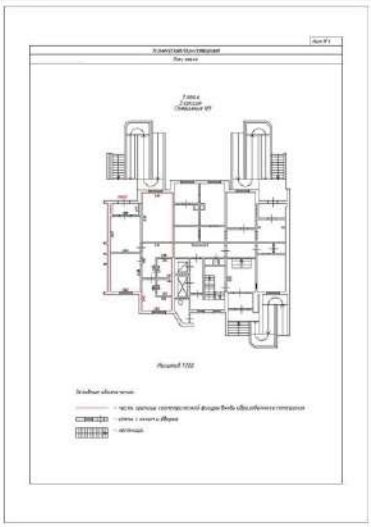
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.06.2024г. № КУВИ-001/2024-168447188

Кадастровый номер: 50:15:0041101:3922 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401CB3AD2B337ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

форма №46002/ТО

ПОЛУЧЕНО
28.10.2013

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)

17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)
(наименование объекта учета)

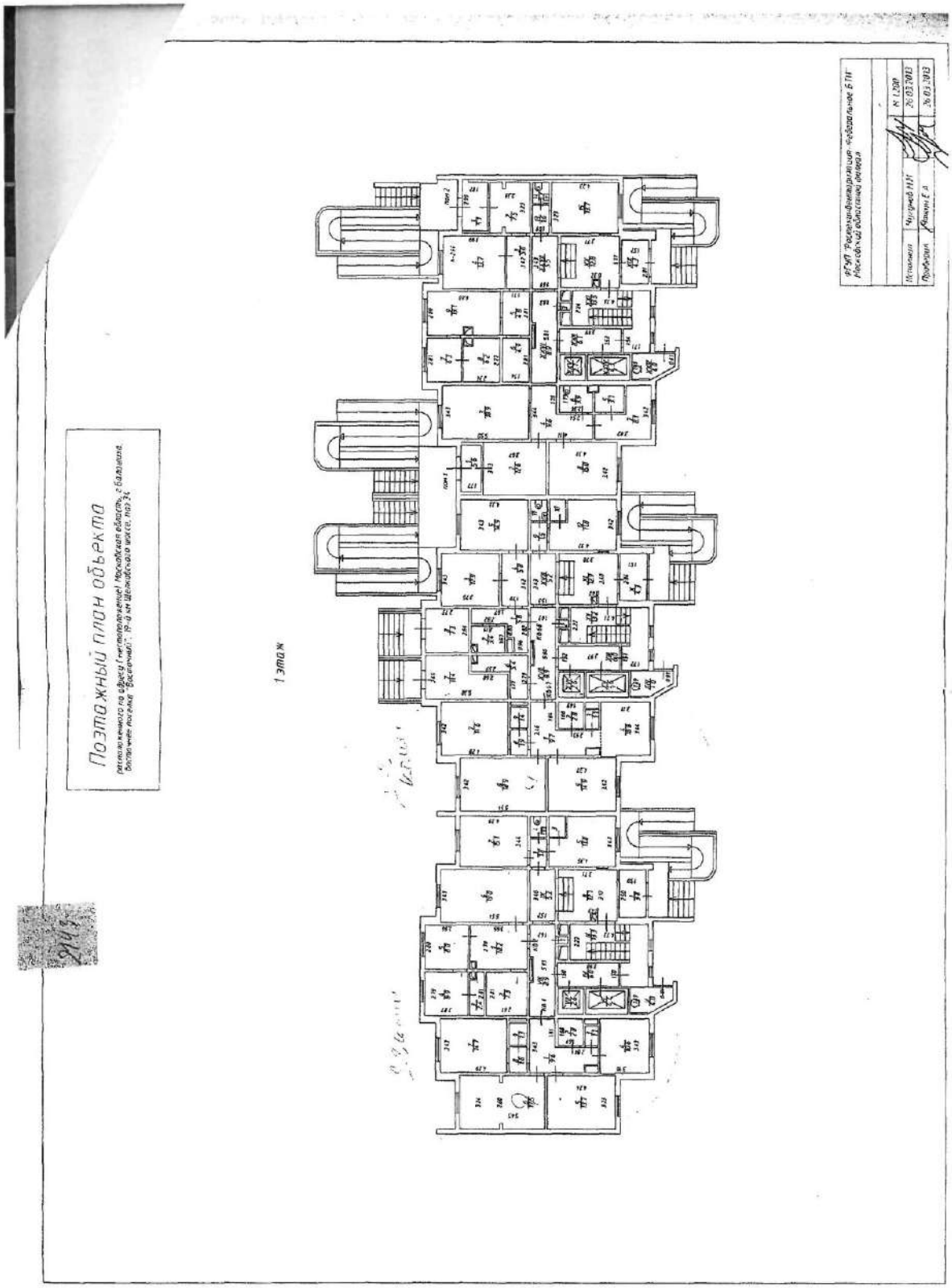
Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

Начальник отдела ТИ _____ Бахмутов О. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.


Поэтажный план объекта
1 этаж
Исполнил
Проверил
М 1:200
26.03.2013
26.03.2013

Литер.	Номер помещен.	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.): основная	вспомогательная	Высота, м.	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	1	1	Тамбур	3.19*1.77	5.6		5.6	2.66	
			2	Офис	3.67*3.43	12.6	12.6		2.66	
			3	Офис	3.43*5.50	18.9	18.9		2.66	
			4	Коридор	3.44*4.12-2.54*1.79	9.6		9.6	2.66	
			5	Санузел	1.73*1.84-0.49*0.24	3.1		3.1	2.66	
			6	Санузел	1.73*2.34-0.49*0.24	3.9		3.9	2.66	
			7	Офис	3.42*3.42-1.96*1.84	8.1	8.1		2.66	
			8	Офис	3.42*4.38	15.0	15.0		2.66	
					Итого по 1-му помещению:	76.8	54.6	22.2		
	2		1	Тамбур	2.99*1.82-1.46*0.23	5.1		5.1	2.66	
			2	Коридор	2.39*3.23-0.33*0.31*2	7.5		7.5	2.66	
			3	Коридор	3.42*1.47	5.0		5.0	2.66	
			4	Офис	3.99*3.42	13.7	13.7		2.66	
			5	Коридор	1.71*2.81	4.8		4.8	2.66	
			6	Санузел	1.74*2.81	4.9		4.9	2.66	
			7	Офис	2.81*2.24	6.3	6.3		2.66	
			8	Кухня	2.36*2.77-0.83*0.52	6.2		6.2	2.66	
			9	Офис	2.80*4.80-0.54*0.61	13.1	13.1		2.66	
					Итого по 2-му помещению:	66.6	33.1	33.5		
					Итого по 1-му этажу:	143.4	87.7	55.7		

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» _____ _____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 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» 73 № 484

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 143 из 149

016690 - КА1

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 144 из 149

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 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 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
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 Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 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.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 145 из 149

	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. 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

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 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 единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 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.

Передан через Диадок 05.07.2024 12:09 GMT+03:00
e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7
Страница 147 из 149

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 148 (Сто сорок восемь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа e17032ee-47c1-433e-b694-d215363486f7

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206BCCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	05.07.2024 12:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	05.07.2024 12:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа