

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-399
от 27 декабря 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 № 399 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	27 декабря 2024 г.
Дата составления отчета:	27 декабря 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 27.12.2024 16:31 GMT+03:00
e265803c-0411-44a4-8887-43ebb99b92cf
Страница 1 из 154



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	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	101
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	102
5.1. Общие положения	102
5.2. Основные понятия оценки	102
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)	103
5.4. Согласование результатов оценки	109
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	110
6.1. Выбор подходов и методов оценки	110
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	112
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	122
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	122
6.5. Согласование результатов оценки	122
VII. ВЫВОДЫ	123
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	124
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	140



**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.**

«27» декабря 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 399 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 27 декабря 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, 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:

7 317 000

**(Семь миллионов триста семнадцать тысяч)
рублей**

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

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

Р.С. Луценко



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 № 399 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	требуется косметического ремонта	7 125 000

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:



- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 27.12.2024 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 №3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 27.12.2024 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.



- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки 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



	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» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 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 АССОЦИИ 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



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

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

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

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

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

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка 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».



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



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	8 780 000	не использовался	8 780 000	7 317 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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



1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»».

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:

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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



достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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



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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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



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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

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



ТЗ № 1

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

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

T3 № 4	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
T3 № 5	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

- 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 типовые территориальные зоны):

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.			
T3 № 1	Типовые зоны в пределах города		Код
	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
T3 № 2	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
T3 № 3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
T3 № 4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
T3 № 5	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
T3 № 6	Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Источник: 1. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

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).



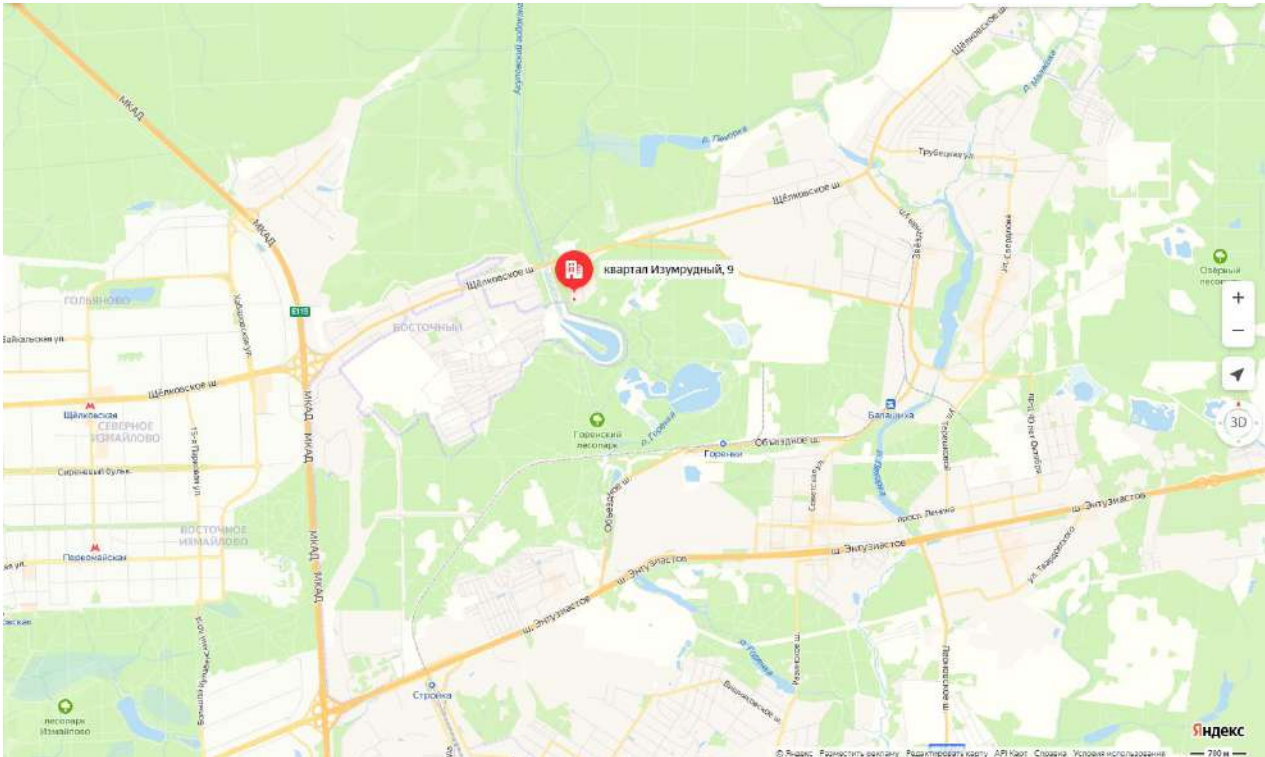


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

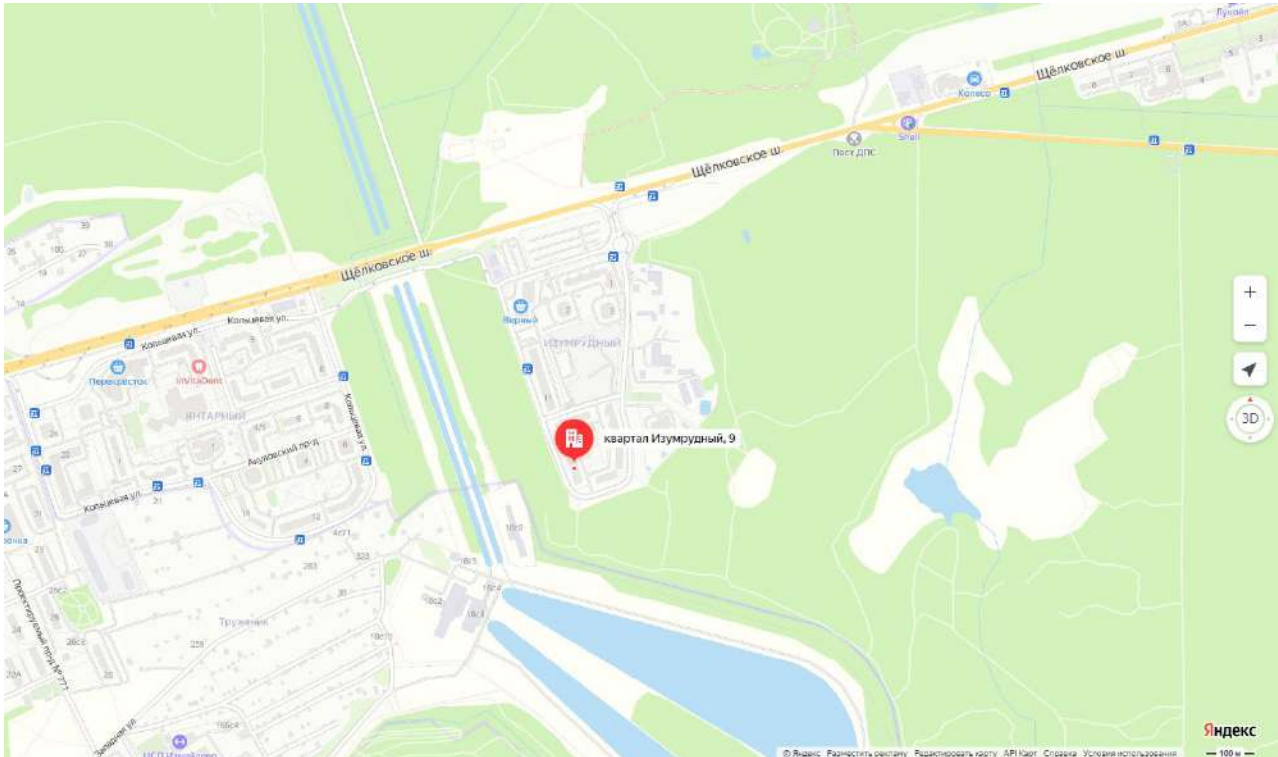


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором находится оцениваемый объект.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
50:15:0041101:3922	T3 №2	530,311	83,184*	T3 №3

* - по состоянию на октябрь 2024 г.

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



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

3. <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0>
(https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_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

Таблица 6. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.

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

* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы). Ссылка: <https://asros.ru/upload/iblock/740/xjo4p0j30burtjta4x4bfkpr13rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf>



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



1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	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.
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 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Таблица 8.

Описание типов ремонта (виды ремонтных работ)	
Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисных помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг, окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисных помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

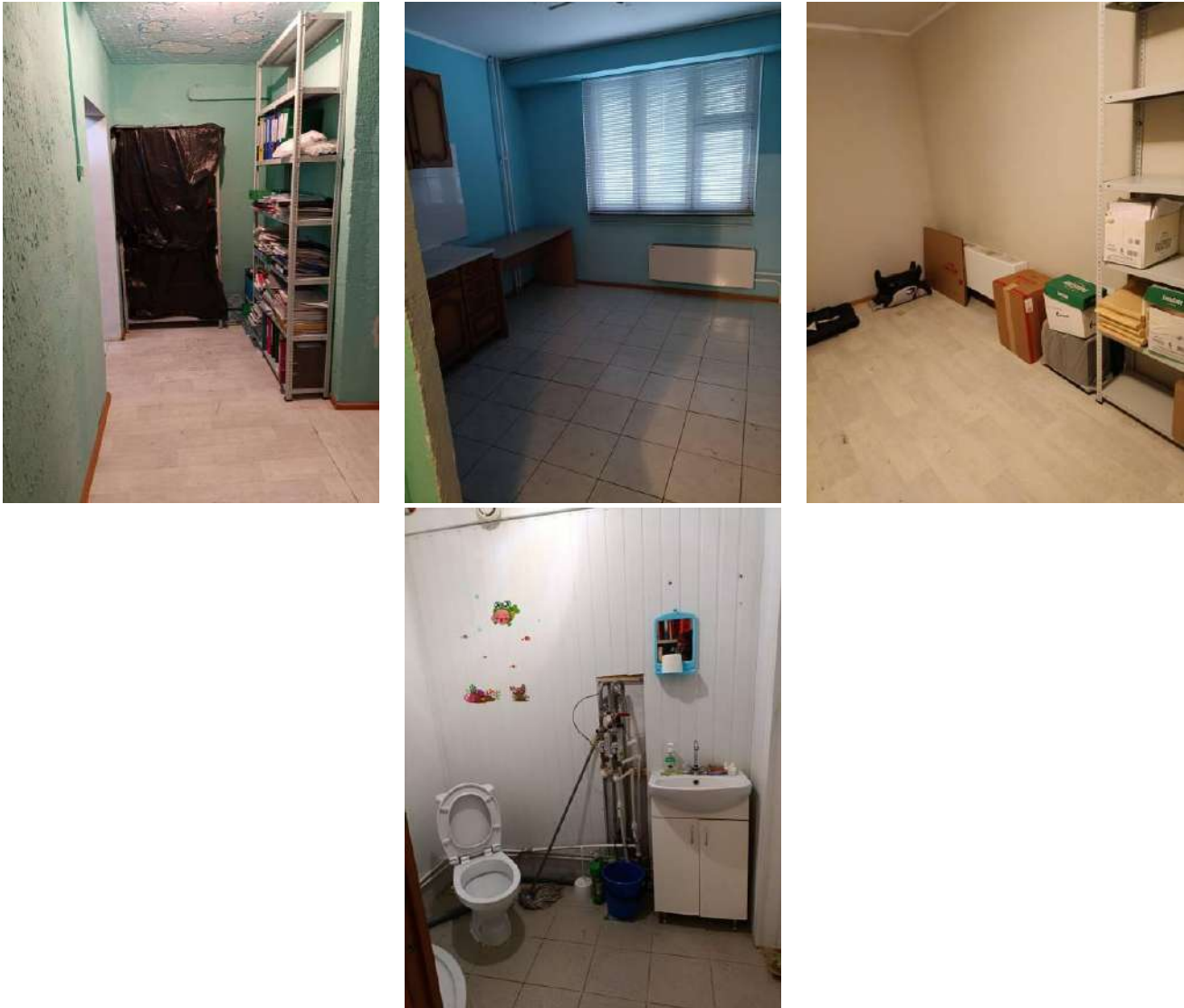
Таблица 9.

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	требуется 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):





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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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



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

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

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

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

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

Источники: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/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;



- 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 октября 2024 г. (данные за ноябрь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2024 года рост ВВП составил +3,2% г/г, как и месяцем ранее (оценка за сентябрь уточнена в связи с выходом предварительной оценки Росстата за III квартал 2024 года). С исключением сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA после +0,7% м/м SA в сентябре.

В целом за 10 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,1% г/г.

2. Рост **промышленного производства** в октябре ускорился до +4,8% г/г после +3,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также ускорение до +11,2% после +9,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре промышленность выросла на +0,7% м/м SA после +0,1% м/м SA в сентябре.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Основным драйвером роста выступила **обрабатывающая промышленность**, которая в октябре показала ускорение темпов до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

3.1. Основной драйвер – по-прежнему **машиностроительный комплекс** – он обеспечил почти 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +4,7 п.п.). По итогам октября выпуск комплекса увеличился на +29,5% г/г после +23,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +70,7% после +73,3% в сентябре.

Внутри комплекса практически все отрасли в октябре улучшили свои показатели. Наибольшие темпы роста остаются в **производстве компьютеров и электроники** (+49,9% г/г после +31,5% г/г месяцем ранее) и **прочих транспортных средств и оборудования** (+44,0% г/г после +50,4% г/г). Ускорение темпов роста зафиксировано в автопроизводстве (+15,6% г/г после +5,2% г/г). В производстве электрооборудования рост на +9,3% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее.

По итогам 10 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +21,3% г/г.

3.2. Темпы роста **металлургического комплекса** в октябре увеличились до +1,0% г/г после +0,2% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +11,5% после +14,1% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,6% г/г.



3.3. Рост химической промышленности в октябре ускорился до +4,3% г/г после +2,7% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.) – динамика улучшилась во всех подотраслях. В производстве **лекарственных средств** в сентябре рост выпуска увеличился до +13,2% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. В производстве **химических веществ и продуктов** прирост выпуска составил +3,7% г/г после +3,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска сохранился на высоком уровне: +16,3% после +11,9% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

3.4. Деревообрабатывающий комплекс в октябре показал рост на +7,2% г/г после +1,2% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +16,9% после +7,7% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +6,0% г/г.

3.5. Рост выпуска пищевой промышленности в октябре ускорился до +4,6% г/г после +2,8% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). **Производство пищевых продуктов** выросло на +3,1% г/г после +2,5% г/г в сентябре, **производство напитков** – на +9,8% г/г после +6,7% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска также вырос до +8,9% после +7,3% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

3.6. Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в октябре составил -2,0% г/г после околонулевой динамики в сентябре (0,0% г/г). К уровню двухлетней давности: -3,9% против -0,5% в сентябре.

В целом за 10 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,3% г/г.

4. Выпуск в добывающем секторе в октябре составил -2,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. При этом **добыча металлических руд** показала рост на +3,9% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее, а **добыча прочих полезных ископаемых** выросла на +9,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре.

К уровню двухлетней давности выпуск в целом по сектору составил -2,2% в октябре после -2,7% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора -0,3% м/м SA после -1,8% м/м SA в сентябре.

По итогам 10 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,7% г/г.

5. Инвестиционная активность по итогам III квартала 2024 года увеличилась на +5,1% г/г после +8,3% г/г кварталом ранее. С учётом фактора сезонности -0,8% кв/кв SA после +1,1% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности сохраняется значительный рост +20,3% после +22,7%.

Наибольшие темпы роста наблюдались по инвестициям в **машины и оборудование**: +15,1% г/г после +11,8% г/г кварталом ранее. Кроме того, высокие темпы сохраняются по инвестициям в **жилые здания и помещения**: +11,5% г/г после +18,3% г/г.

По итогам 9 месяцев 2024 года в целом рост инвестиций составил +8,6% г/г.

6. Рост объёма строительных работ в октябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после околонулевой динамики в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +2,8% после +7,2% месяцем ранее.

В результате в целом за 10 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,2% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в октябре ускорился до +7,1% г/г после +2,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +30,0% после +22,3% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,8% г/г.

8. В октябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -3,6% г/г после -0,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности два месяца подряд без изменений (0,0% г/г).

В целом за 10 месяцев 2024 года грузооборот транспорта практически сохранился на уровне прошлого года (-0,1% г/г).

9. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре вырос на +4,5% г/г в реальном выражении после +5,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +17,3% после +18,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года потребительская активность в целом выросла на +6,6% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре увеличился на +4,8% г/г в реальном выражении после +6,5% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +19,3% после +21,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,6% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,5% г/г.

Рост платных услуг населению в октябре составил +2,8% г/г после +2,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +9,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора околонулевая динамика 0,0% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в октябре показал ускорение темпов роста до +9,0% г/г после +7,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,7% после +18,1% месяцем



ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,4% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,5% г/г.

10. Инфляция в октябре замедлилась до 8,54% г/г после 8,63% г/г в сентябре. По состоянию на 25 ноября 2024 года инфляция год к году 8,78% г/г (на 18 ноября 8,68% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +7,1% г/г после +7,8% г/г в сентябре. В целом по промышленности в октябре индекс вырос на +2,7% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

11. На рынке труда в октябре уровень **безработицы** вновь обновил исторический минимум и составил 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста **зарботной платы** в сентябре (по последним оперативным данным) ускорились. В **номинальном выражении** рост составил +17,8% г/г после +17,4% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – +8,4% г/г после +7,7% г/г, а её размер составил 84 324 рубля.

По итогам 9 месяцев 2024 года рост **номинальной заработной платы** составил +18,0% г/г, **реальной заработной платы** – +9,0% г/г, а её размер 83 709 рублей.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,1	3,2	3,1	3,2	2,5	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,8	-11,7	-6,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,2	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,8	7,1	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,6	4,5	5,4	5,6	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,5	4,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,8	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	9,0	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,4	-8,2	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,3	8,5/8,8 ²	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	13,5	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	22,7	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,9	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,0 ¹	-	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 709 ¹	-	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,0 ¹	-	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,1	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,6	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,6	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-сентябрь 2024 г.

² В октябре / по состоянию на 25 ноября 2024 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Передан через Диадок 27.12.2024 16:31 GMT+03:00

e265803c-0411-44a4-8887-43ebb99b92cf

Страница 33 из 154



Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт. 24	окт. 24	III кв. 24	сент. 24	авг. 24	июль. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,2	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,6	3,9	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,3	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,9	-1,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,6	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	4,1	3,1	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	9,8	10,1	8,7	8,6	14,7	4,8	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	8,7
табачные изделия	-2,8	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	4,1	4,2	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	1,8	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из нее	0,1	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,0	7,2	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	9,6	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,3	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,8	14,0	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,9	4,3	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,8	3,7	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	13,2	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,7	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,3	9,1	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,6	1,0	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-0,9	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	29,8	16,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,3	29,5	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,8	49,9	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,7	9,3	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,2	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,0	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,7	44,0	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	9,0	7,4	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,1	8,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,4	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,0	1,0	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* 3 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 АПГИсточник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/8a0ffcca3d1021bf5b5cef7b66c610a6/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2024_goda.pdf)

О динамике промышленного производства ноябрь 2024 года

1. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г после +9,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.).

В ноябре темпы роста комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре.



В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство **машин и оборудования, не включённых в другие группировки**: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее).

Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). **Автопроизводство** в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, **производство электрооборудования** увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а **производство компьютеров и электроники** – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г после +1,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,0% г/г.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности в ноябре составил +0,7% г/г после +4,6% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.), в том числе **производство пищевых продуктов**: +0,4% г/г после +3,1% г/г в октябре, **производство напитков**: +5,9% г/г после +9,8% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу выпуск увеличился на +4,4% после +8,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,2% г/г.

2.4. Химическая промышленность в ноябре выросла на +3,7% г/г после +4,3% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). В производстве **химических веществ и продуктов** прирост выпуска составил +2,6% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. При этом в производстве **лекарственных средств** в ноябре рост выпуска ускорился до +16,0% г/г после +13,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост производства сохранился на высоком уровне (+14,2% после +16,3% месяцем ранее).

В целом за 11 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,7% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г после +7,2% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.

3. Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г после -2,0% г/г в октябре, в том числе за счёт увеличения **добычи угля** (+2,3% г/г после -1,0% г/г).

К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – ноябрь 2024	ноябрь 2024	октябрь 2024	III кв. 2024	сентябрь 2024	август 2024	II кв. 2024	I кв. 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	6,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,6	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

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. 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/bbd0f7dd50e931766ee88fa85a8f43d9/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_noyabr_2024_goda.pdf)
Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Таблица 14.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2024 года

Наименование показателя	октябрь 2024 г.	В % к		январь – октябрь 2024 г. в % к январю – октябрю 2023 г.	Справочно		
		октябрю 2023 года	сентябрю 2024 г.		октябрь 2023 г. в % к октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	103,3	106,3	109,2	132,8 ²⁾	110,0 ²⁾	116,9 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн.							



Наименование показателя	октябрь 2024 г.	В % к		январь – октябрь 2024 г. в % к январю – октябрю 2023 г.	Справочно		
		октябрю 2023 года	сентябрю 2024 г.		октябрь 2023 г. в % к		январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.
					октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	
рублей							
добыча полезных ископаемых	3 001,3	114,7	92,7	118,8	103,3 ²⁾	79,8 ²⁾	129,4 ²⁾
обрабатывающие производства	518 681,3	106,5	99,4	120,5	145,7 ²⁾	109,3 ²⁾	123,1 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	36 019,7	105,6	128,5	108,8	116,4 ²⁾	139,8 ²⁾	112,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 906,0	116,4	96,1	111,1	122,1 ²⁾	89,4 ²⁾	126,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	74 850,0	101,1	112,7	98,4	87,5 ³⁾	111,9 ³⁾	89,1 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	274,8	59,5	21,0	101,3	41,0	42,4	75,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{4), 5)}	1 091 307,1	x	x	106,4	x	x	105,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	382 127,7	105,6	97,3	109,2	105,5	96,1	115,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	19 172,5	108,5	98,2	109,4	105,5	96,1	115,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	80 942,0	99,7	104,0	103,6	106,1	104,2	102,8
Индекс потребительских цен, %	x	108,7	100,4	107,8	107,6	100,4	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 348	59,8	98,6	51,7	55,1	93,7	67,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾							
номинальная, рублей	96 446,3	116,7	102,6	119,3	117,2	104,9	115,4
реальная	x	107,4	102,0	110,7	109,0	104,3	107,1

¹⁾ Здесь и далее 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.

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-сентябрь 2024 г., январь-сентябрь 2024 г. к январю-сентябрю 2023 г., январь-сентябрь 2024 г. к январю-сентябрю 2022 г.

⁶⁾ Данные за сентябрь 2024 г., сентябрь 2024 г. к сентябрю 2023 г., сентябрь 2024 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2024 г. к январю-сентябрю 2023 г., сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г., сентябрь 2023 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 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-октябре%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 обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I полугодия 2024 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК», <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/> (<https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvgzd1s1xz.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: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

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

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

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

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



Таблица 16.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД, г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы БАО за пределами МКАД, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД, г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Бидное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Барышское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Ошиново	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	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня, пгт. Некрасовский, д. Шолохово, п. совхоза Останкино, с. Озерское, д. Агафониха, д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щапово, 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. Электросталь, рп. Мошино	Горьковское (М-7); Носовихинское, Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино, г. Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от МКАД (А-107) до МКАД (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	Новорязанское (М-9); Волоколамское
за пределами МКАД (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск, г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна, г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура, г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна, г. Луковичи	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)
за пределами МКАД (А-109)	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск, пгт. Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-
	Север	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahn73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;



- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

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

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

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

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

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

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

Таблица 17.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	115 800	15 000	7,72
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	72 500	10 800	6,71
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	49 700	9 100	5,46
	за пределами МБК (А-108)	39 700	7 700	5,16
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	177 200	23 900	7,41
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	116 200	16 800	6,92
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	77 900	13 200	5,90
	за пределами МБК (А-108)	60 800	11 300	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	160 400	20 000	8,02
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	102 000	13 900	7,34
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	65 900	11 200	5,88
	за пределами МБК (А-108)	52 700	9 400	5,61
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	64 400	8 700	7,40
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	46 800	6 900	6,78
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	25 600	4 100	6,24
	за пределами МБК (А-108)	17 300	2 900	5,97

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahu73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 700	191 000	118 600	45 700	268 500	152 600	48 600	268 500	148 100	27 800	94 400	66 600
	Северо-восток	до ≈10 км	34 100	162 500	100 300	34 100	314 000	135 200	34 100	277 500	129 400	17 100	101 900	64 100
	Восток	до ≈12 км	26 300	144 300	97 800	38 800	314 300	151 900	32 300	276 000	142 700	23 500	101 000	60 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	152 200	104 100	33 300	343 000	202 700	33 000	252 800	157 400	19 400	78 900	48 900
	Юг	до ≈10 км	28 900	175 200	117 300	42 200	351 100	176 000	45 300	293 300	163 900	25 000	122 000	59 900
	Юго-запад	до ≈15 км	47 000	197 400	139 600	55 400	352 900	234 500	50 000	292 000	195 200	18 800	117 000	74 400
	Запад	до ≈10 км	42 700	171 400	118 000	42 900	333 300	192 500	45 200	277 800	179 500	33 500	100 000	74 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	64 200	174 400	130 400	46 100	326 900	172 000	50 800	251 800	166 600	27 500	97 000	66 200
	Север	от ≈10 до ≈28 км	30 000	120 000	80 700	36 800	212 500	95 800	30 000	137 600	90 400	21 600	94 400	44 000
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	15 000	111 800	70 600	23 200	243 300	108 700	21 000	180 000	97 400	15 700	81 800	42 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	20 000	118 200	58 100	21 700	215 400	81 300	21 700	133 000	69 700	8 500	70 000	37 300
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	19 200	97 500	65 000	24 300	219 600	109 200	25 000	146 800	91 100	10 000	69 000	44 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	21 100	115 400	73 100	31 100	240 200	134 500	24 900	199 000	117 800	12 800	87 200	53 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	25 400	129 000	74 500	30 000	300 100	155 400	25 400	230 000	138 600	19 800	91 000	59 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км	30 000	91 900	60 700	26 700	245 600	111 500	30 000	171 700	90 800	15 000	77 800	43 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	35 000	146 300	97 300	35 600	281 700	132 900	39 900	206 300	120 200	19 100	72 000	50 300
	Север	от ≈28 до ≈55 км	27 100	71 300	48 900	19 000	153 100	78 500	23 000	115 200	74 100	7 500	53 600	25 700
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	12 000	92 600	48 200	15 300	140 000	69 500	15 700	117 600	66 000	7 400	59 500	29 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	12 500	75 800	42 100	15 100	135 100	64 100	17 100	91 100	55 000	8 200	35 300	19 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	18 200	81 500	43 400	18 300	140 400	72 000	22 400	124 100	59 600	3 400	43 800	16 300
	Юг	от ≈28 до ≈67 км	18 000	118 200	62 600	17 600	182 600	79 700	21 800	140 900	74 200	6 000	55 800	27 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	19 400	66 300	40 100	19 400	142 500	79 900	25 600	123 400	68 700	8 100	63 500	31 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	20 000	100 000	43 000	21 400	170 500	95 100	22 900	118 800	57 800	8 000	55 000	26 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	19 800	95 900	60 600	18 000	185 000	84 000	22 900	118 800	57 800	8 000	55 000	26 400

Передан через Диадок 27.12.2024 16:31 GMT+03:00

e265803c-0411-44a4-8887-43ebb9b92cf

Страница 40 из 154

за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	16 000	63 500	44 200	19 500	165 400	68 900	22 000	79 400	61 200	5 100	50 000	18 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	77 100	35 600	11 500	88 900	49 400	16 300	76 500	43 100	3 000	34 300	15 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	104 100	54 900	12 700	124 400	68 200	17 700	110 000	65 900	1 500	53 800	18 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	82 900	35 700	17 700	146 400	65 200	17 000	146 400	61 400	2 300	65 000	16 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	33 300	15 000	113 700	62 500	20 000	97 600	43 200	4 000	50 000	19 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	34 700	15 500	135 000	50 600	19 600	115 000	41 300	1 600	45 000	15 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46djo3vpvqzd1s1xz.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 97 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 139 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 115 800 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 58 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 97 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 500 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 42 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 62 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 49 700 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в юго - западном направлении 33 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 54 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 39 700 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.

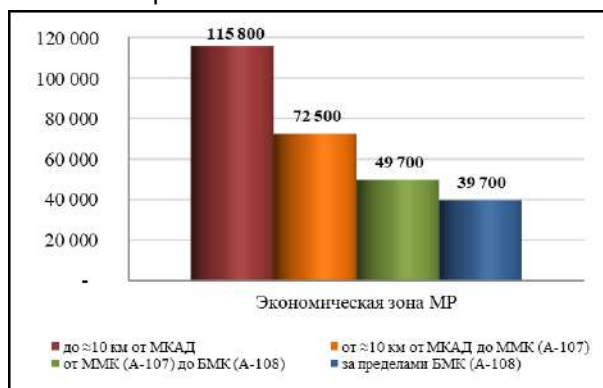


Рис. 6. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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.	115 800	72 500	49 700	39 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,39%	-31,45%	-20,12%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,39%	-57,08%	-65,72%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.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 65,72% 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 135 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 234 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 177 200 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 81 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 155 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 116 200 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 БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 64 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 95 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 77 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 49 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 68 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 800 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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



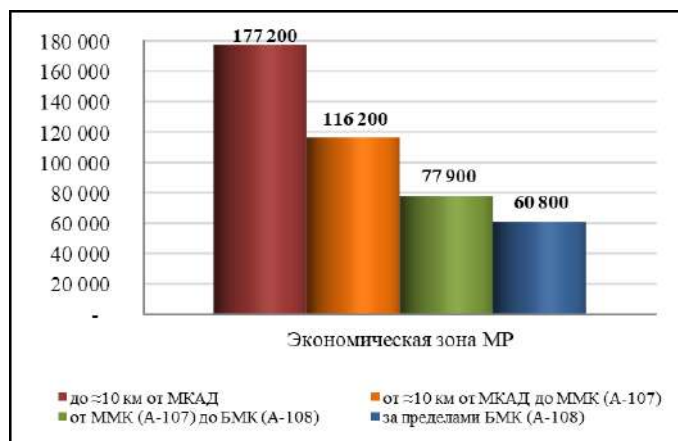


Рис. 7. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	177 200	116 200	77 900	60 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,42%	-32,96%	-21,95%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,42%	-56,04%	-65,69%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 65,69 относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)

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

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 129 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 195 200 руб./кв.м.

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

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 69 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 138 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 102 000 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 55 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 74 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 65 900 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 43 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - восточном направлении 65 900 руб./кв.м.



Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 52 700 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

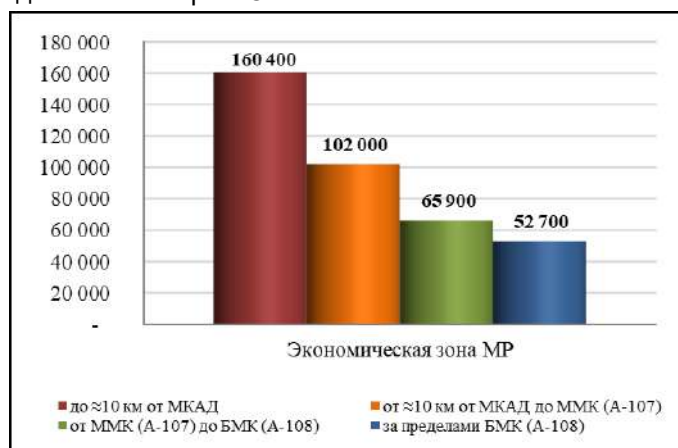


Рис. 8. Средняя стоимость помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС).

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	160 400	102 000	65 900	52 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,41%	-35,39%	-20,03%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,41%	-58,92%	-67,14%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 67,14% 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 48 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 74 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 64 400 руб./кв.м.

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

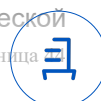
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 37 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 59 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 800 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 16 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 31 900 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 25 600 руб./кв.м.

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

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами ММК (А-108)» представлено в восточном направлении 15 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 19 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 17 300 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.

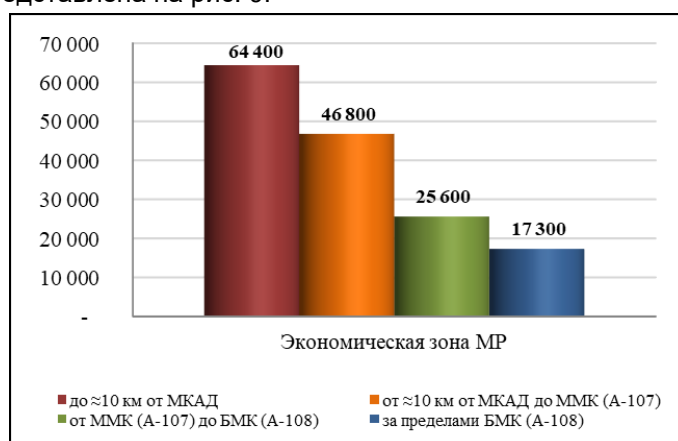


Рис. 9. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м. с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	64 400	46 800	25 600	17 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,33%	-45,30%	-32,42%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,33%	-60,25%	-73,14%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.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 73,14% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

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

Таблица 23.

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	39 900	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	1-ое пол. 2024	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 200	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300	103 600	109 100	110 200	111 300	115 800	
		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	177 200	
		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	160 400	
		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	64 400	
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	72 500	
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	107 300	114 200	116 200	
		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	102 000	
		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	46 800	
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	49 700	
		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	77 900	
		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	65 900	
		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	25 600	
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	39 700	
		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	60 800	
		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	52 700	
		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	17 300	

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

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



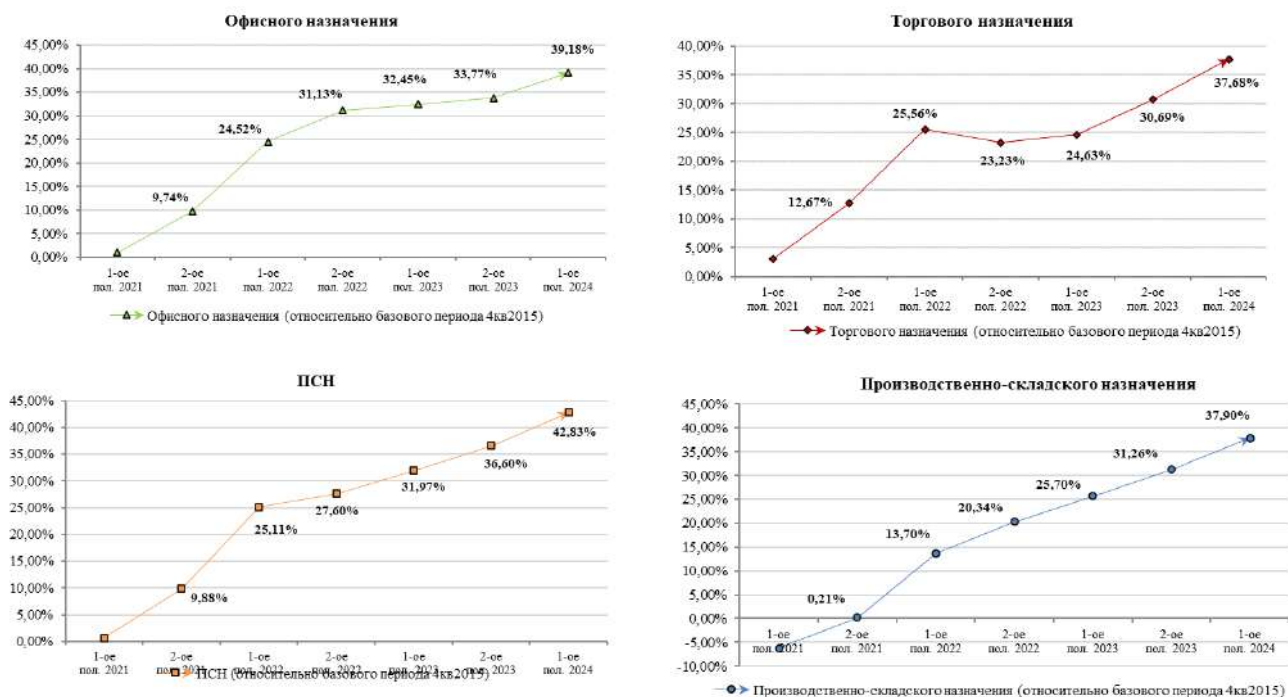


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

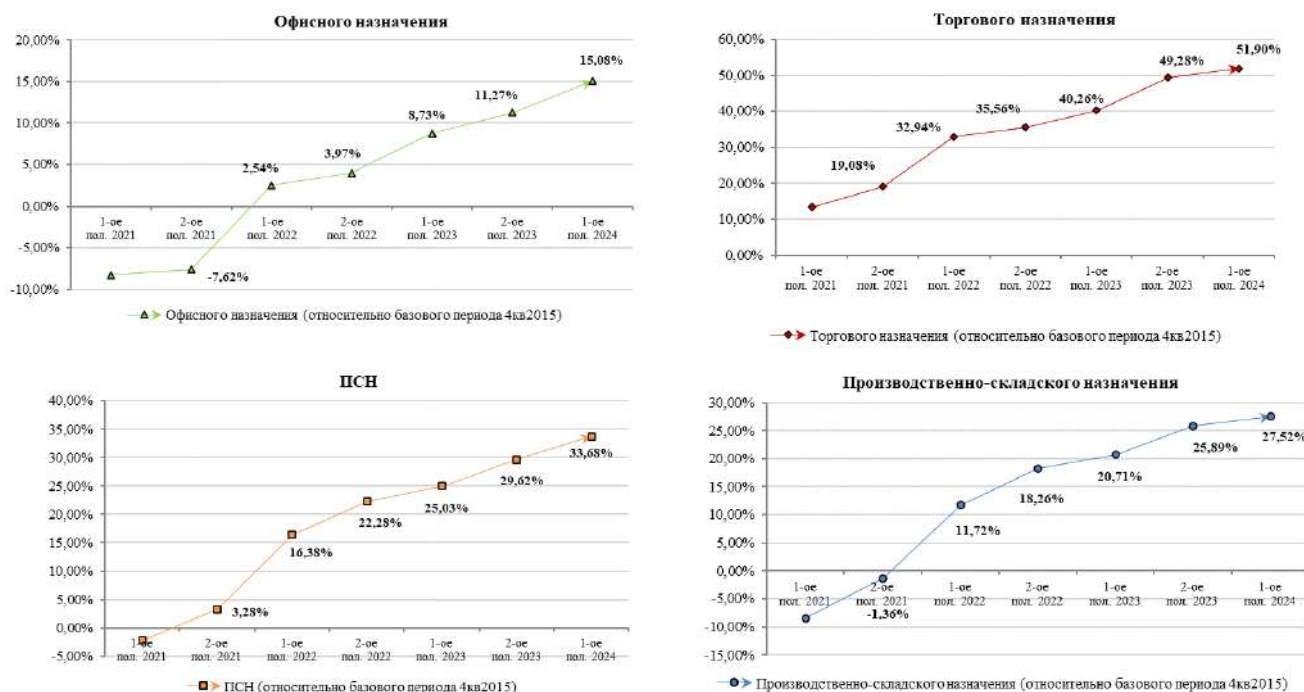


Рис. 11. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»



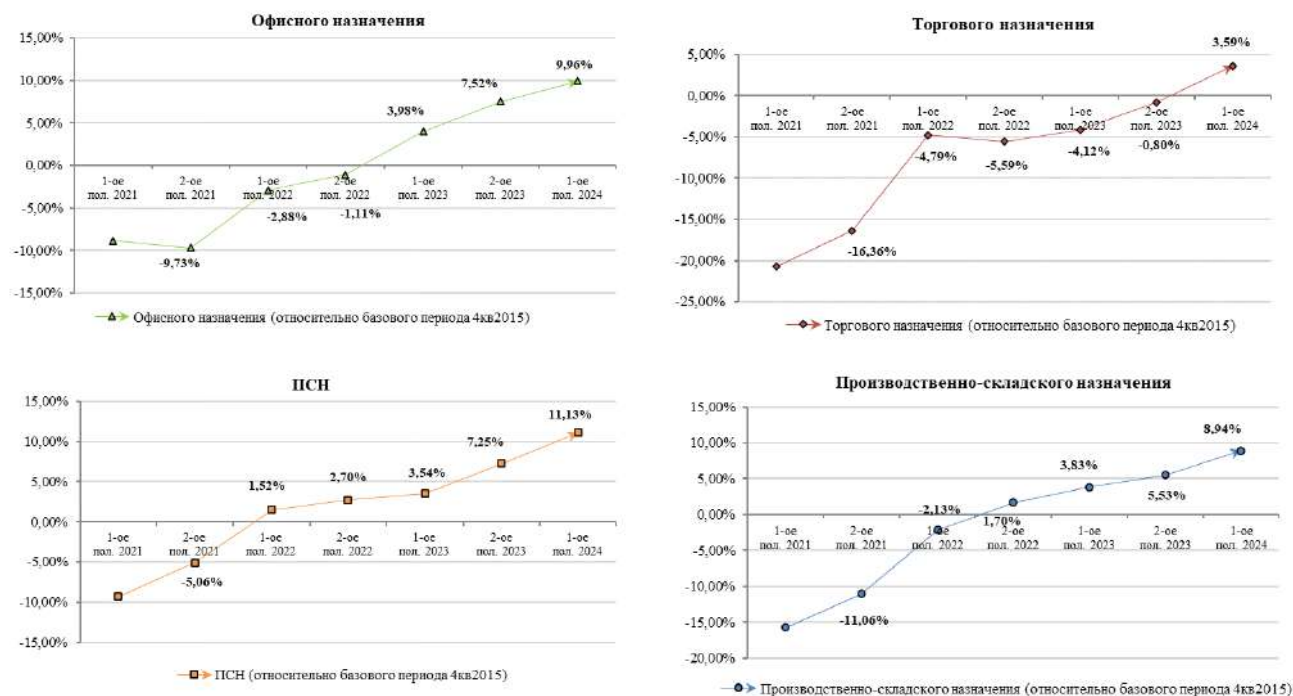


Рис. 12. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

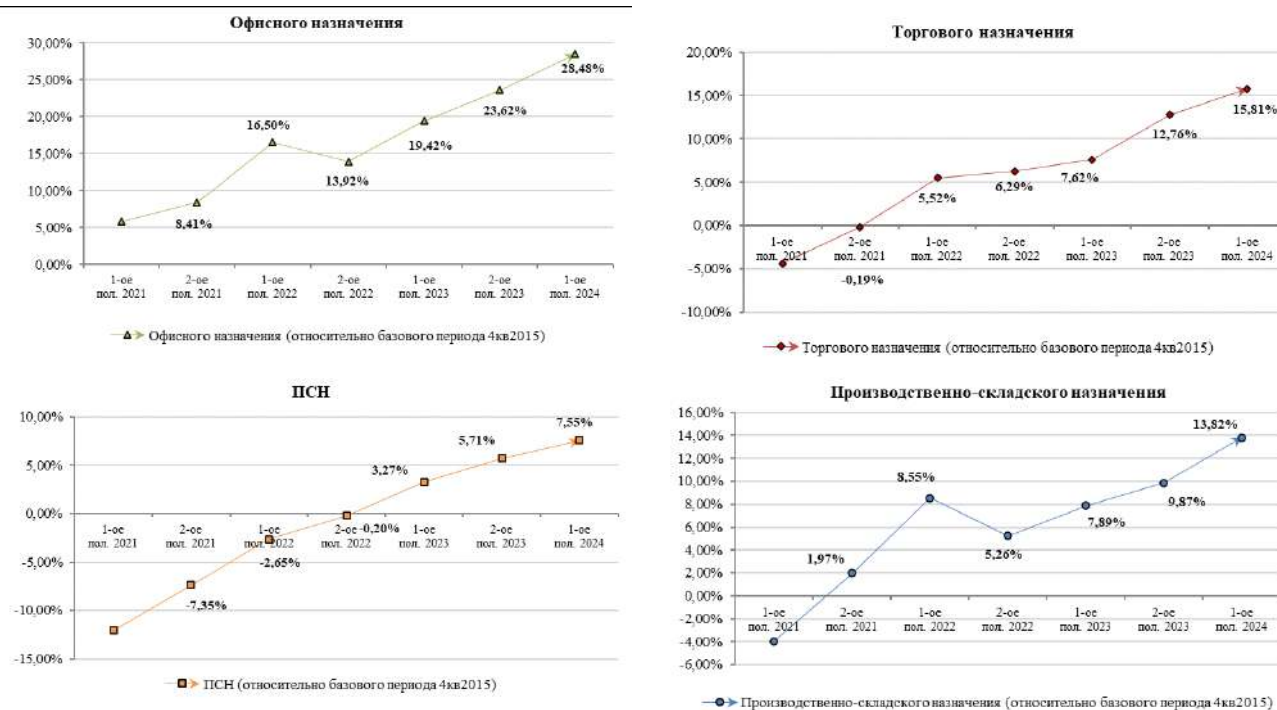


Рис. 14. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.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			ПСР			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	20 700	11 800	6 500	60 000	22 000	7 000	36 200	19 500	3 000	12 800	9 100
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 400	12 800	4 400	64 000	20 300	4 200	36 000	18 100	2 600	11 800	7 600
	Восток	до ≈12 км	4 400	17 900	10 900	5 100	61 900	21 900	3 800	37 500	17 500	2 400	11 400	7 800
	Юго-восток	до ≈10 км	4 500	21 300	13 500	6 100	56 500	23 900	5 800	42 700	19 800	2 800	11 000	8 000
	Юг	до ≈10 км	4 300	21 200	13 100	4 200	65 800	26 300	4 500	33 600	20 800	2 900	13 200	9 200
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 000	20 300	8 400	72 000	27 900	7 100	42 500	24 700	2 900	14 600	10 000
	Запад	до ≈10 км	6 000	27 000	17 300	5 400	60 000	25 300	4 900	42 000	20 500	3 000	12 000	9 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	17 200	6 000	60 000	23 400	4 600	38 000	19 200	3 000	12 700	8 600
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 100	10 000	3 600	47 400	14 600	4 000	30 000	12 600	1 600	11 800	7 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	16 800	11 300	4 800	49 400	17 600	3 600	30 900	13 800	1 800	10 800	7 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	15 000	8 900	3 500	36 800	13 700	3 500	24 000	11 500	1 200	9 700	6 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	16 800	10 000	3 600	43 100	15 100	3 000	24 000	12 400	1 400	9 500	5 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 900	10 800	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 300	1 800	10 000	7 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 600	10 400	4 800	38 500	20 400	4 800	30 200	16 900	2 000	10 200	6 900
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	16 800	11 600	4 400	42 000	17 200	4 400	21 800	13 400	1 700	11 100	7 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	22 500	13 600	5 200	54 000	17 300	5 200	25 700	14 300	1 800	12 000	7 400
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 700	4 000	40 000	14 700	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	4 100	13 200	8 600	3 700	46 000	12 200	3 300	24 800	10 300	1 100	7 200	4 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	9 000	3 500	26 300	12 000	3 600	14 400	10 600	1 200	6 400	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	8 200	3 200	24 000	10 600	3 400	15 000	9 700	1 000	6 600	3 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	14 700	8 800	3 000	31 600	13 600	4 200	22 900	12 100	1 000	6 500	3 500
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	9 100	3 000	32 000	13 200	3 800	24 000	11 600	1 200	7 500	4 200
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	10 900	3 800	36 000	15 800	4 800	24 000	12 400	700	8 400	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	2 800	14 400	8 600	3 600	42 000	13 400	3 500	24 000	12 400	700	10 800	5 400
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	12 000	6 900	3 600	30 000	11 100	3 600	18 000	9 000	600	6 000	3 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 600	7 200	3 000	22 000	10 400	3 600	18 000	8 800	700	4 000	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 100	2 200	25 200	12 600	3 800	15 000	9 800	600	5 300	2 500
за пределами БМК (А-108)	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	13 700	9 500	3 600	30 000	11 800	3 600	15 200	10 700	600	6 000	3 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 300	3 600	23 100	10 400	3 600	18 000	9 400	700	7 800	3 300
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 600	10 800	7 200	3 800	28 000	11 300	3 600	18 000	8 400	700	5 500	3 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfkgroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>**Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения**

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

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 10 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 20 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 000 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 8 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 13 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 8 200 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 10 900 руб./кв.м./год.

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

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

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

Максимальное значение в южном направлении 9 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 700 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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



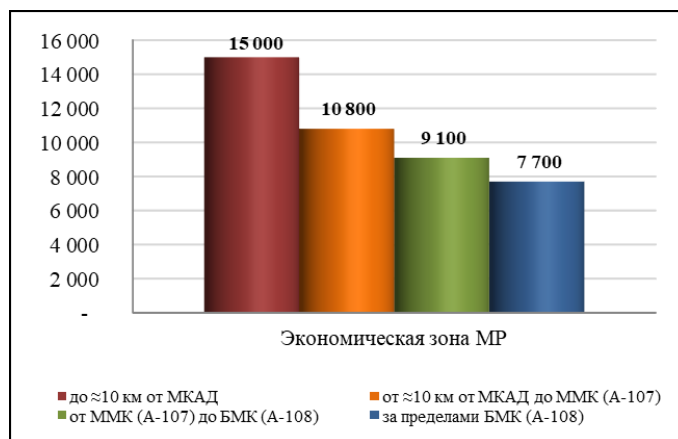


Рис. 14. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	15 000	10 800	9 100	7 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-28,00%	-15,74%	-15,38%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-28,00%	-39,33%	-48,67%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.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 48,67% 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 20 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 27 900 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 13 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 20 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 800 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в западном направлении 15 800 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 12 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300

Передан через Диадок 27.12.2024 16:31 GMT+03:00

e265803c-0411-44a4-8887-43ebb99b92cf

Страница 50 из 154



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.

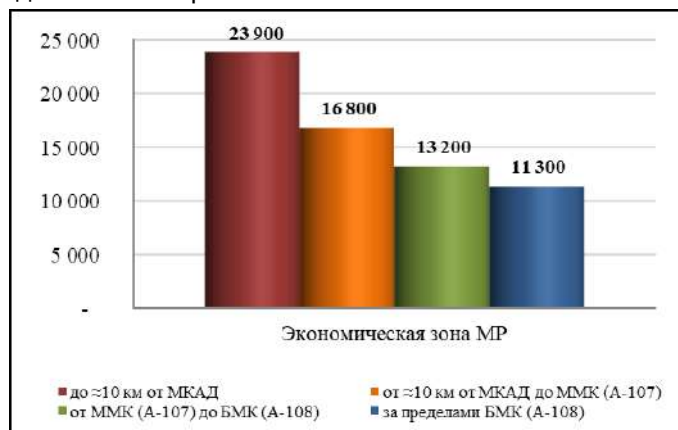


Рис. 15. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	23 900	16 800	13 200	11 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,71%	-21,43%	-14,39%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,71%	-44,77%	-52,72%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 52,72% 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 24 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 000 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 11 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 900 руб./кв.м./год.

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

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго - восточном направлении 9 700 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 11 200 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в западном направлении 8 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 10 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 400 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

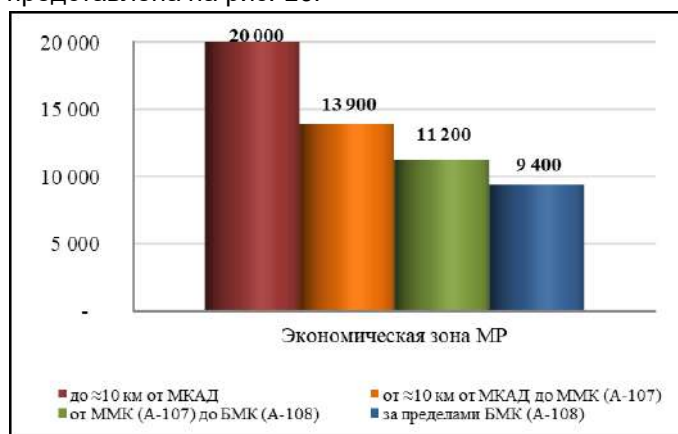


Рис. 16. Средняя стоимость аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	20 000	13 900	11 200	9 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,50%	-19,42%	-16,07%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,50%	-44,00%	-53,00%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.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 53,00% 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 7 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 10 000 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по



экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 5 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-восточном, западном и северо-западном направлении 7 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 900 руб./кв.м./год.

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

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

Максимальное значение в западном и северо - западном направлении 5 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 2 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго - западном направлении 3 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 900 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.

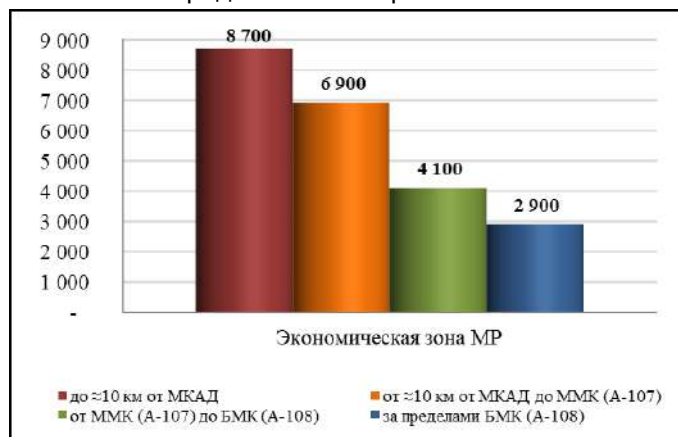


Рис. 17. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год с НДС)

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	8 700	6 900	4 100	2 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,69%	-40,58%	-29,27%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,69%	-52,87%	-66,67%

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46djo3vpvqzd1s1xz.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	2 100	2 000	2 100	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	1-ое пол. 2024											
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	14 700	15 000											
		Торгового назначения	22 900	23 900											
		ПСН	19 300	20 000											
		Производственно-складского назначения	8 400	8 700											
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	10 300	10 800											
		Торгового назначения	16 100	16 800											
		ПСН	13 100	13 900											
		Производственно-складского назначения	6 400	6 900											
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	8 900	9 100											
		Торгового назначения	12 800	13 200											
		ПСН	11 000	11 200											
		Производственно-складского назначения	3 900	4 100											
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	7 100	7 700											
		Торгового назначения	11 100	11 300											
		ПСН	9 100	9 400											
		Производственно-складского назначения	2 800	2 900											

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahn73pc6lz46dijo3vpvqzd1s1xz.pdf>

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



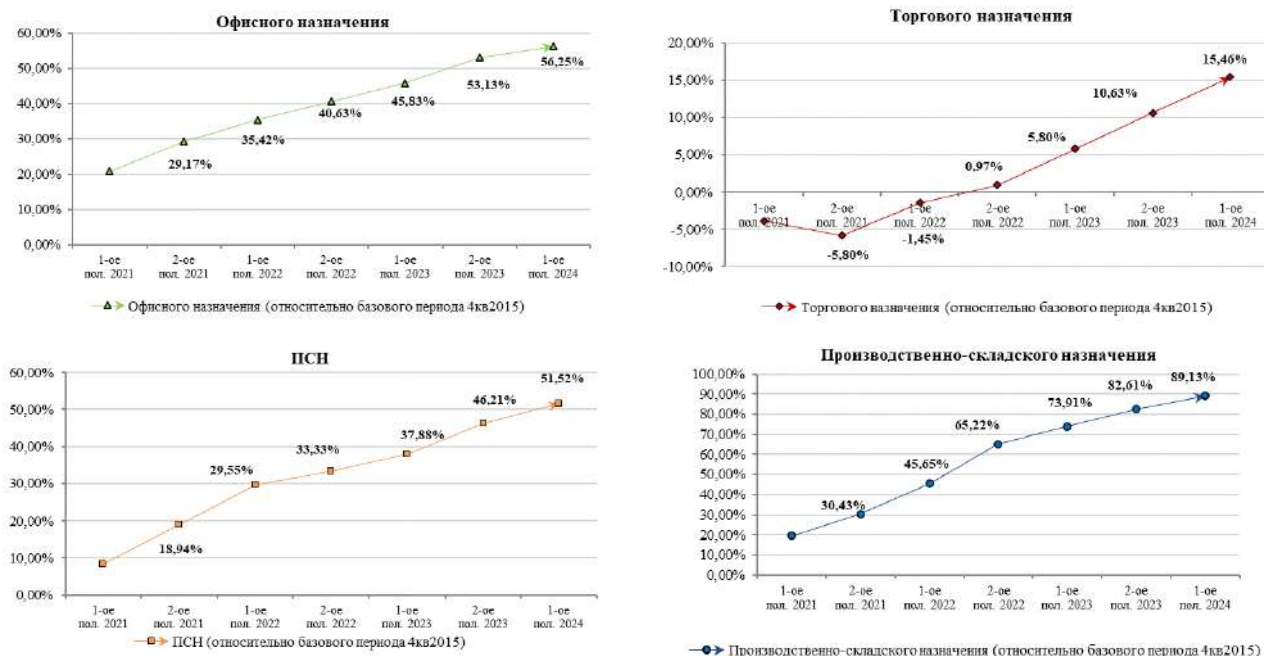


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД»

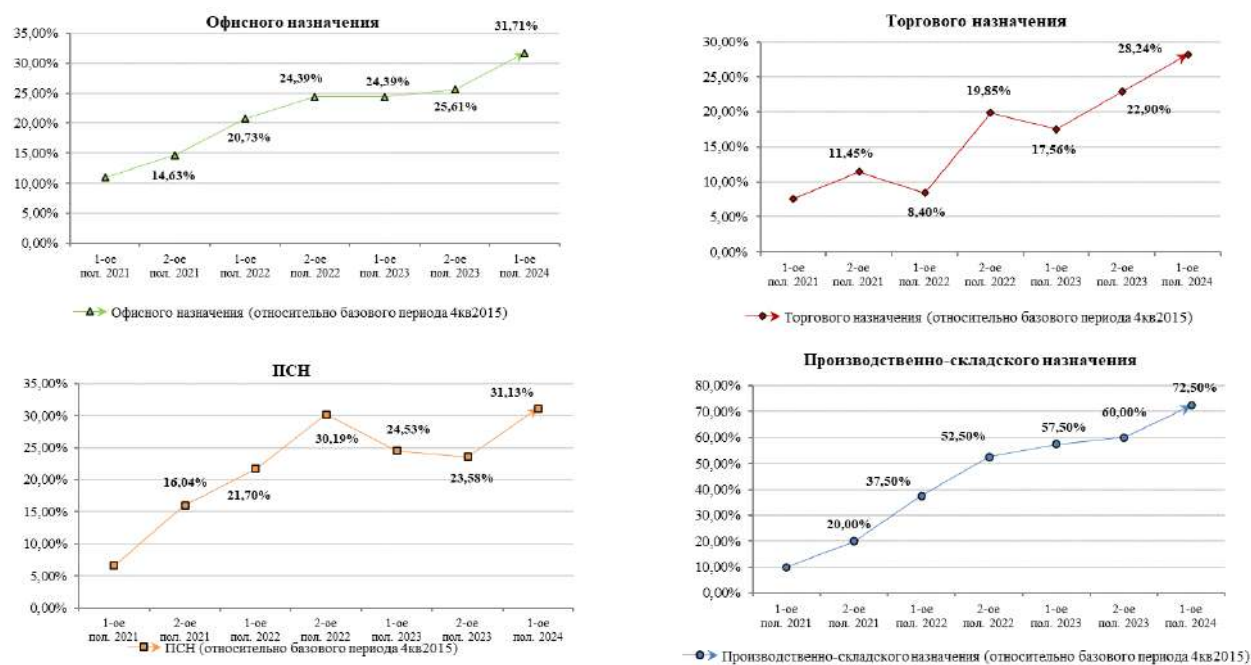


Рис. 19. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»



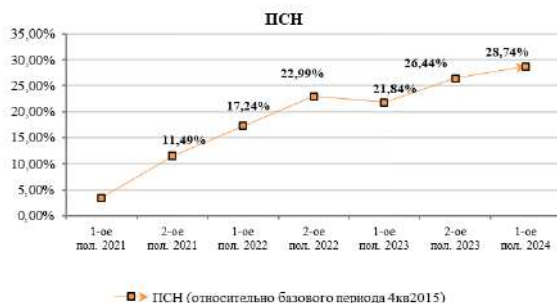


Рис. 20. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»

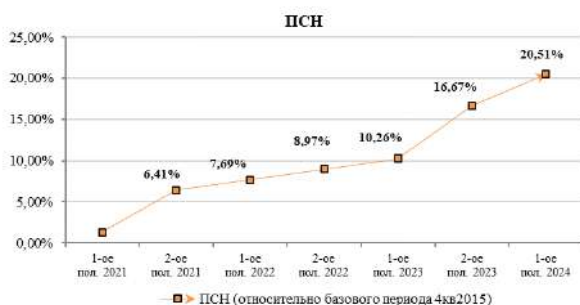


Рис. 21. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами БМК (А-108)»

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfgroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvw7ji7.pdf>

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

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



Таблица 30.

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

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

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

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

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

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



Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 300	11 500	7,68
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв20			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 МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33	41 200	7 700	5,35
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51	132 700	19 900	6,67
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57	59 600	11 300	5,27
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24	50 200	9 400	5,34
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83	113 600	14 300	7,90
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01	53 800	9 000	5,98
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60	43 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	43 800	5 500	7,96
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 900	6,83
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	6,35
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022			2-ое пол. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36	103 600	13 000	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
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 МКАД (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	16 000	2 600	6,15
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1-ое пол. 2023			2-ое пол. 2023			1-ое пол. 2024		
		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	110 200	14 000	7,87	111 300	14 700	7,57	115 800	15 000	7,72
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 500	10 200	6,72	70 100	10 500	6,81	72 500	10 800	6,71
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	47 000	8 800	5,34	48 600	8 900	5,46	49 700	9 100	5,46
	за пределами БМК (А-108)	36 900	7 600	4,88	38 200	7 500	5,09	39 700	7 700	5,16
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	160 400	21 900	7,32	168 200	22 900	7,34	177 200	23 900	7,41
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	107 300	15 400	6,97	114 200	16 100	7,09	116 200	16 800	6,92
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	72 100	12 100	5,96	74 600	12 800	5,83	77 900	13 200	5,90
	за пределами БМК (А-108)	56 500	10 300	5,49	59 200	11 100	5,33	60 800	11 300	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	148 200	18 200	8,14	153 400	19 300	7,95	160 400	20 000	8,02
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	95 400	13 200	7,23	98 900	13 100	7,55	102 000	13 900	7,34
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	61 400	10 600	5,79	63 600	11 000	5,78	63 900	11 200	5,88
	за пределами БМК (А-108)	50 600	8 600	5,88	51 800	9 100	5,69	52 700	9 400	5,61
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	58 700	8 000	7,34	61 300	8 400	7,30	64 400	8 700	7,40
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	44 300	6 300	7,03	46 200	6 400	7,22	46 800	6 900	6,78
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	24 400	3 700	6,59	24 800	3 900	6,36	25 500	4 100	6,24
	за пределами БМК (А-108)	16 400	2 700	6,07	16 700	2 800	5,96	17 300	2 900	5,97

Источник: 1. ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6v6qcrf3uufacvww7ijz.pdf>

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

- по итогам I полугодия 2024 г. наблюдаются не существенные колебания цен продаж объектов коммерческой недвижимости (объем предложения уравновешен объемом спроса), в целом отмечается различный рост цен предложений в зависимости от типа объектов недвижимости и экономической зоны их расположения;
- по итогам I полугодия 2024 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 объектов свободного назначения в Московской области (по данным ООО «Информ-оценка») по итогам I полугодия 2024 г. представлены на рис. 22.



Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

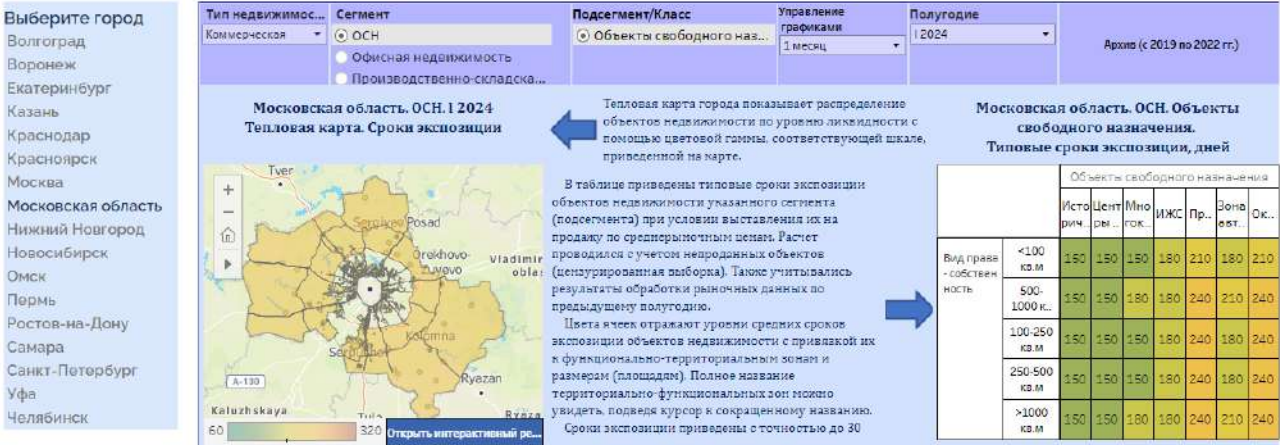


Рис. 22. Сроки экспозиции на рынке объектов свободного назначения в Московской области (по данным ООО «Информ-оценка») по итогам I полугодия 2024 г.

Таким образом, срок экспозиции для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет от 5 до 8 мес.

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

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к 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 вызвало изменение экономических 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 и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 9 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговли и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо

¹ <https://statrleit.ru/downloads/Анализ%202024%20декабрь.pdf>

Передач через Диадок 27.12.2024 16:31 GMT+03:00
e265803c-0411-44a4-8887-43ebb99b92cf
Страница 59 из 154

или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

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.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%;
- квартир вторичного рынка – на 6,0%;
- индивидуальных домов – на 12,0%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%;
- торговых помещений и зданий – на 10,0%;
- административных помещений и зданий – на 8,0%;
- складских помещений и зданий – на 10,0%;
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2024 года заключено 611 587 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 9 % меньше, чем за тот же период 2023 года (675 375). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21% на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования (-21,1%). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

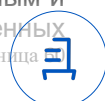
Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного 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 территорий.



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:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернетторговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы,



объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20декабрь.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.

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);



- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 31.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- посредническом рынке;



- рынке «от принципала к принципалу».

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

Таблица 32.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 33 – 40.

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, кв-л Изумрудный, 2
Объект 3	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 9
Объект 4	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 8
Объект 5	Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, д. 23

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 35.

Характеристики местоположения объектов анализа				
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	ТЗ № 2	530,311	83,184*	ТЗ №3

* - по состоянию на октябрь 2024 г.
Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 36.

Физические характеристики объектов анализа						
Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 1	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	71,00	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 2	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	140,60	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	67,10	хорошее состояние	среднее состояние (отделка "стандарт")
Объект 5	объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	131,50	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

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	128 023	предложение
Объект 3	10 500 000	157 658	предложение
Объект 4	9 000 000	134 128	предложение
Объект 5	15 899 999	120 913	предложение
	мин	120 913	
	макс	157 658	
	среднее	133 144	
	медиана	128 023	
	стандартное отклонение	14 526	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	10,91%	

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 120 913 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 – неоднородной².

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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



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

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

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

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

Таблица 41.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 42.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9	указан в табл. 34	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов нецелесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале.	1. Исследование влияния фактора нецелесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная 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.



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
Физические характеристики:				сопоставимых объектов не возможно	фактору не требуется.
- 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 сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	76,8	от 66,6 до 140,6	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	требуется 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):

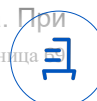
- площадь объекта (физическая характеристика).

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При



этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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

12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ		Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов		
12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ		Таблица 434. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Активный рынок		Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%	
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%	
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%	
Арендные ставки объектов				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%	
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%	
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%	

Цены предложений объектов		Арендные ставки объектов	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,2%	14,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	7,0%	15,7%
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,5%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,0%	3,5%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	7,6%	4,3%	10,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

Таблица 435. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,2%	0,0%	7,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	6,6%	2,8%	10,3%
3. Объекты свободного назначения	5,4%	1,7%	9,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,6%	3,3%	12,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,9%	0,0%	6,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	4,0%	0,4%	7,6%
3. Объекты свободного назначения	4,8%	1,5%	8,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

Таблица 437. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,5%	2,5%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,5%	3,7%	11,3%
3. Объекты свободного назначения	8,1%	4,4%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,4%	15,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	5,8%	2,5%	9,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,0%	3,5%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	7,6%	4,3%	10,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	6,2%	14,0%

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 440. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8%	14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	13,1%	15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7%	14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1%	14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4%	16,8%

Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,6%	4,7%	12,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	9,9%	6,2%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	8,9%	17,7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	4,5%	11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,5%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	9,5%	6,2%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	7,9%	15,8%

Таблица 438. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	4,7%	12,2%
3. Объекты свободного назначения	8,1%	4,4%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	5,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,5%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,3%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	5,5%	12,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,9%	4,9%	12,8%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 442. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	4,6%	16,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,4%	9,4%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	15,3%	9,1%	21,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	9,3%	22,4%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,1%	4,4%	15,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	4,5%	16,1%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	4,6%	16,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,4%	6,0%	18,8%

Таблица 443. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	1,5%	13,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	2,7%	14,7%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	3,4%	15,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	3,6%	16,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,1%	1,4%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	2,7%	14,3%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	4,6%	16,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	5,1%	17,8%

Таблица 445. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложенный объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	7,1%	19,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,9%	7,9%	19,9%
3. Объекты свободного назначения	12,4%	6,3%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,3%	9,7%	22,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	6,3%	17,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,8%	7,0%	18,6%
3. Объекты свободного назначения	13,0%	7,1%	19,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,7%	9,4%	22,1%

Таблица 444. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,8%	7,8%	19,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,4%	9,4%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	7,8%	20,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,7%	11,1%	24,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	7,5%	18,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,1%	8,3%	19,9%
3. Объекты свободного назначения	14,4%	8,5%	20,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,7%	11,3%	24,0%

Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7%	18,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9%	21,9%
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4%	20,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	6,5%	17,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,3%	7,5%	19,1%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	7,6%	19,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,5%	7,1%	19,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

12.1.2.КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ
ЭКСПЕРТОВ - СОТРУДНИКОВ
БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.1.2.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА
АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 448. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 450. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	6,9%	2,9%, 10,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%, 12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,1%, 12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	8,0%, 16,0%

Таблица 451. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	7,7%	4,3%	11,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	7,0%	14,9%



Таблица 452. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,9%	2,9%	10,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,9%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	7,6%	15,4%

Таблица 453. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	5,0%	1,1%	8,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,4%	3,8%	11,0%
3. Объекты свободного назначения	7,2%	3,8%	10,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	8,5%	15,6%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 457. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,4%	8,2%	20,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,7%	9,2%	20,2%
3. Объекты свободного назначения	14,7%	9,2%	20,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,1%	13,5%	24,7%

Таблица 458. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,4%	8.2%	20,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,8%	7,3%	18,3%
3. Объекты свободного назначения	11,9%	6.5%	17,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,6%	9.0%	20,2%

Таблица 461. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14.4%	8.2%	20.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13.8%	8.3%	19.3%
3. Объекты свободного назначения	11.9%	6.6%	17.4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18.0%	12.4%	23.6%

Таблица 454. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,6%	2,8%	10,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,1%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	7,7%	4,3%	11,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,4%	8,9%	15,9%

12.1.2.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 455. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Таблица 459. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,4%	9,2%	21,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,9%	9,4%	20,4%
3. Объекты свободного назначения	12,8%	7,4%	18,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,0%	23,0%

Таблица 460. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,4%	9,2%	21,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,8%	7,3%	18,3%
3. Объекты свободного назначения	11,9%	6,5%	17,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	11,4%	22,7%



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.

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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,47	0,45
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,47	0,45

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок 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	0,82	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,72
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,57

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок 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	0,84	0,75	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,58

Матрицы коэффициентов

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14
II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75
III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59
IV	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31
V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,20	1,34	1,63	2,11
II	0,83	1,00	1,11	1,35	1,75
III	0,75	0,90	1,00	1,21	1,58
IV	0,61	0,74	0,82	1,00	1,30
V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,84	0,94
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,63	0,73
Прочие населенные пункты		0,48	0,59
Удельная арендная ставка		Среднее значение	Расширенный интервал
Областной центр			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,85	0,93
Райцентры с развитой промышленностью		0,75	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,63	0,73
Прочие населенные пункты		0,48	0,59

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,91
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,60	0,70
Прочие населенные пункты		0,45	0,56
Удельная арендная ставка		Среднее значение	Расширенный интервал
Областной центр			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,91
Райцентры с развитой промышленностью		0,75	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,62	0,72
Прочие населенные пункты		0,48	0,58



Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок 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	0,80	0,67 - 0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68 - 0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,48 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,46	0,34 - 0,58
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75 - 0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68 - 0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,46 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,46	0,34 - 0,58

Таблица 25. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,18	1,34	1,59	2,09
II	0,84	1,00	1,13	1,34	1,77
III	0,74	0,88	1,00	1,18	1,56
IV	0,63	0,75	0,85	1,00	1,32
V	0,48	0,57	0,64	0,76	1,00

Таблица 28. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,19	1,35	1,63	2,11
II	0,84	1,00	1,13	1,36	1,77
III	0,74	0,88	1,00	1,21	1,56
IV	0,61	0,73	0,83	1,00	1,29
V	0,47	0,57	0,64	0,77	1,00

Таблица 29. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,35	1,67	2,22
II	0,81	1,00	1,10	1,35	1,80
III	0,74	0,91	1,00	1,23	1,64
IV	0,60	0,74	0,81	1,00	1,33
V	0,45	0,55	0,61	0,75	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 23. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Удельная цена	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,22	1,35	1,62	2,13
II	0,82	1,00	1,11	1,33	1,75
III	0,74	0,90	1,00	1,20	1,58
IV	0,62	0,75	0,83	1,00	1,31
V	0,47	0,57	0,63	0,76	1,00

Таблица 24. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,21	1,35	1,62	2,15
II	0,83	1,00	1,11	1,33	1,77
III	0,74	0,90	1,00	1,20	1,59
IV	0,62	0,75	0,83	1,00	1,33
V	0,47	0,56	0,63	0,75	1,00

Таблица 26. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,18	1,34	1,58	2,08
II	0,85	1,00	1,14	1,34	1,77
III	0,75	0,88	1,00	1,18	1,55
IV	0,63	0,74	0,85	1,00	1,32
V	0,48	0,57	0,64	0,76	1,00

Таблица 27. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,19	1,35	1,62	2,09
II	0,84	1,00	1,13	1,35	1,75
III	0,74	0,88	1,00	1,20	1,55
IV	0,62	0,74	0,84	1,00	1,29
V	0,48	0,57	0,65	0,77	1,00

Таблица 30. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,21	1,33	1,61	2,10
II	0,83	1,00	1,10	1,34	1,73
III	0,75	0,91	1,00	1,21	1,58
IV	0,62	0,75	0,82	1,00	1,30
V	0,48	0,58	0,63	0,77	1,00

Таблица 31. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,31	1,69	2,18
II	0,80	1,00	1,05	1,35	1,74
III	0,76	0,95	1,00	1,28	1,66
IV	0,59	0,74	0,78	1,00	1,29
V	0,46	0,57	0,60	0,77	1,00



Таблица 32. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,32	1,72	2,18
	II	0,82	1,00	1,09	1,42	1,80
	III	0,76	0,92	1,00	1,30	1,65
	IV	0,58	0,71	0,77	1,00	1,27
	V	0,46	0,56	0,61	0,79	1,00

Таблица 33. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по курортным регионам.

Удельная цена		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,22	1,35	1,56	1,93
	II	0,82	1,00	1,10	1,27	1,58
	III	0,74	0,91	1,00	1,15	1,43
	IV	0,84	0,79	0,87	1,00	1,24
	V	0,52	0,63	0,70	0,81	1,00

Таблица 34. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по курортным регионам.

Удельная арендная ставка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,35	1,55	1,92
	II	0,82	1,00	1,10	1,27	1,56
	III	0,74	0,91	1,00	1,15	1,42
	IV	0,84	0,79	0,87	1,00	1,23
	V	0,52	0,64	0,70	0,81	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об отношении цен на объекты офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам 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)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Матрицы коэффициентов

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,81	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,69	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,83	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,69	0,86

Таблица 69. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,55	1,29
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,15
	III	0,82	0,92	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,93	1,00	1,19	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,83
	VI	0,78	0,87	0,94	1,01	1,20	1,00

Таблица 70. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,01	1,21	1,29	1,53	1,28
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,38	1,16
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,84
	VI	0,78	0,86	0,94	1,01	1,20	1,00

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,83	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71	0,87
Окраины городов, промзоны	0,69	0,50	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,70	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,96
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,87
Окраины городов, промзоны	0,61	0,50	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,70	0,87



Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,80
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,72
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67
Окраины городов, промзоны	0,64	0,53
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,66
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,73
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,66

Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,74
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71
Окраины городов, промзоны	0,66	0,56
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,70
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,77
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,69

Таблица 79. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,10	1,20	1,26	1,66	1,27
II	0,91	1,00	1,09	1,14	1,50	1,16
III	0,83	0,92	1,00	1,05	1,38	1,08
IV	0,79	0,88	0,95	1,00	1,32	1,01
V	0,60	0,67	0,72	0,76	1,00	0,77
VI	0,78	0,87	0,94	0,99	1,30	1,00

Таблица 80. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,00	1,20	1,26	1,65	1,27
II	0,91	1,00	1,09	1,14	1,50	1,16
III	0,83	0,92	1,00	1,05	1,37	1,06
IV	0,80	0,88	0,96	1,00	1,31	1,01
V	0,61	0,67	0,73	0,76	1,00	0,77
VI	0,79	0,86	0,94	0,99	1,30	1,00

Таблица 74. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,71
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70
Окраины городов, промзоны	0,66	0,56
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,72

Матрицы коэффициентов

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная цена	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,12	1,23	1,30	1,54	1,30
II	0,89	1,00	1,09	1,16	1,37	1,16
III	0,82	0,91	1,00	1,06	1,25	1,06
IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00
V	0,65	0,73	0,80	0,85	1,00	0,85
VI	0,77	0,86	0,94	1,00	1,16	1,00

Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,12	1,23	1,30	1,53	1,30
II	0,89	1,00	1,10	1,16	1,37	1,16
III	0,82	0,91	1,00	1,06	1,25	1,06
IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00
V	0,65	0,73	0,80	0,85	1,00	0,85
VI	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	1,00

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,12	1,23	1,32	1,55	1,33
II	0,89	1,00	1,09	1,17	1,38	1,19
III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,09
IV	0,76	0,85	0,93	1,00	1,17	1,01
V	0,64	0,72	0,79	0,85	1,00	0,86
VI	0,75	0,84	0,92	0,99	1,16	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,12	1,23	1,32	1,54	1,33
II	0,90	1,00	1,10	1,18	1,38	1,19
III	0,82	0,91	1,00	1,08	1,25	1,08
IV	0,76	0,84	0,93	1,00	1,16	1,01
V	0,65	0,73	0,80	0,86	1,00	0,86
VI	0,75	0,84	0,92	0,99	1,16	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,54	1,26
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,14
	III	0,82	0,91	1,00	1,07	1,27	1,04
	IV	0,77	0,85	0,93	1,00	1,19	0,97
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,82
	VI	0,79	0,88	0,96	1,03	1,22	1,00

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,21	1,28	1,52	1,25
	II	0,91	1,00	1,10	1,17	1,38	1,14
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,26	1,04
	IV	0,78	0,86	0,94	1,00	1,18	0,97
	V	0,66	0,72	0,79	0,85	1,00	0,82
	VI	0,80	0,88	0,96	1,03	1,22	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог					
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,27	1,52	1,26
	II	0,91	1,00	1,07	1,15	1,39	1,15
	III	0,85	0,93	1,00	1,08	1,29	1,07
	IV	0,79	0,87	0,93	1,00	1,20	1,00
	V	0,66	0,72	0,77	0,83	1,00	0,83
	VI	0,79	0,87	0,93	1,00	1,21	1,00
	аналог						

Таблица 86. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,54	1,28
	II	0,91	1,00	1,07	1,15	1,40	1,16
	III	0,85	0,93	1,00	1,07	1,30	1,08
	IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,22	1,01
	V	0,65	0,71	0,77	0,82	1,00	0,83
	VI	0,78	0,86	0,92	0,99	1,20	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Класс качества

Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 49.

Таблица 49. Данные об изменении цен в зависимости от класса качества объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,83	0,75	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,72	0,92

Таблица 287. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,22
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 286. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,20
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,83	1,00

Таблица 288. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,69	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,85	0,70	1,00



Таблица 289. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,84	0,72	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,68	0,96

Таблица 290. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,70	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,79	0,65	0,92

Таблица 293. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,95	0,81	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,95	0,79	1,00

Таблица 291. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,87	0,74	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,89	0,74	1,00

Таблица 292. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,86	0,73	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,91	0,75	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 295. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А, В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А, В)	1,00	1,23
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А, В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А, В)	1,00	1,18
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,85	1,00

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А, В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А, В)	1,00	1,19
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,84	1,00



Таблица 298. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,22
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 299. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,22
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,82	1,00

Таблица 300. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,27
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,79	1,00

Таблица 304. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,10
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,91	1,00

Таблица 301. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,15
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,87	1,00

Таблица 302. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,12
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,89	1,00

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,17
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,86	1,00

Таблица 305. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,05
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,95	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Тип объекта недвижимости

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

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

Таблица 50.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0,91	0,90 - 0,92
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	0,92	0,91 - 0,93

Матрицы коэффициентов

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,09
	встроенное	0,92	1,00



Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 224. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86 0,98
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87 0,98

Таблица 225. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86 0,98
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87 0,98

Таблица 228. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,89 0,97

Таблица 226. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,84 0,96
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	0,85 0,96

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,84 0,96
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	0,85 0,97

Матрицы коэффициентов

Таблица 230. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

	Удельная цена	аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект	отд. стоящее	1,00	1,09
оценки	встроенное	0,92	1,00

Таблица 231. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

	Удельная арендная ставка	аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект	отд. стоящее	1,00	1,08
оценки	встроенное	0,93	1,00

Таблица 232. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Санкт-Петербургу.

	Удельная цена	аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект	отд. стоящее	1,00	1,09
оценки	встроенное	0,92	1,00



Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,93	1,00

Таблица 234. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Таблица 235. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,93	1,00

Таблица 236. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Таблица 237. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 51.

Таблица 51.

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 242. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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	0,82	0,72	0,92

Матрицы коэффициентов

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		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 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00



Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 246. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,91 - 0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,71 - 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88 - 0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,67 - 0,90

Таблица 248. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93 - 0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67 - 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91 - 0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,70 - 0,94

Таблица 250. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,89	0,87 - 0,92
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,64 - 0,86
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,92 - 1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,68 - 0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная цена		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 254. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,27
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,17
	цоколь/подвал	0,79	0,86	1,00

Таблица 247. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93 - 0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67 - 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,93	0,89 - 0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,70 - 0,94

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,92 - 0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62 - 0,83
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,93 - 1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,67 - 0,91

Таблица 251. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93 - 0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67 - 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91 - 0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,68 - 0,92

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

Удельная цена		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 256. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,22
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,13
	цоколь/подвал	0,82	0,88	1,00

Таблица 257. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		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	1,31
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 258. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,22
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,82	0,86	1,00

Таблица 261. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,33
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,19
	цоколь/подвал	0,75	0,84	1,00

Таблица 262. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,26
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,20
	цоколь/подвал	0,80	0,83	1,00

Таблица 259. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,38
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,31
	цоколь/подвал	0,73	0,76	1,00

Таблица 260. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,26
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,22
	цоколь/подвал	0,79	0,82	1,00

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		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 264. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,25
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,19
	цоколь/подвал	0,80	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 52.



Таблица 52.

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

Корректирующие коэффициенты для удельной
цены/арендной ставки объектов офисного назначения
от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной площади объекта офисного назначения

Таблица 204. Матрица коэффициентов удельных цен
недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	1,00	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

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

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной площади объекта офисного назначения

Таблица 206. Матрица коэффициентов удельных цен
недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,24	1,37	1,55
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,09	1,20	1,36
	от 200 до 400	0,81	0,92	1,00	1,11	1,25
	от 400 до 1000	0,73	0,83	0,90	1,00	1,13
	от 1000	0,65	0,74	0,80	0,88	1,00
	от 1000	0,65	0,74	0,80	0,88	1,00

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

Московская область

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной площади объекта офисного назначения

Таблица 208. Матрица коэффициентов удельных цен
недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,16	1,20	1,31	1,47
	от 100 до 200	0,86	1,00	1,04	1,13	1,27
	от 200 до 400	0,83	0,96	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,89	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,79	0,82	0,89	1,00
	от 1000	0,68	0,79	0,82	0,89	1,00

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки
при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 205. Матрица коэффициентов удельных арендных
ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,10	1,17	1,27	1,39
	от 100 до 200	0,91	1,00	1,06	1,16	1,26
	от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08	1,18
	от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00	1,10
	от 1000	0,72	0,79	0,84	0,91	1,00
	от 1000	0,72	0,79	0,84	0,91	1,00

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки
при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 207. Матрица коэффициентов удельных арендных
ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,13	1,19	1,28
	от 100 до 200	0,93	1,00	1,05	1,11	1,19
	от 200 до 400	0,89	0,95	1,00	1,06	1,14
	от 400 до 1000	0,84	0,90	0,94	1,00	1,07
	от 1000	0,78	0,84	0,88	0,93	1,00
	от 1000	0,78	0,84	0,88	0,93	1,00

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

Таблица 209. Матрица коэффициентов удельных арендных
ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта
недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,14	1,21	1,30
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,05	1,12	1,20
	от 200 до 400	0,88	0,95	1,00	1,06	1,14
	от 400 до 1000	0,83	0,90	0,94	1,00	1,07
	от 1000	0,77	0,83	0,88	0,93	1,00
	от 1000	0,77	0,83	0,88	0,93	1,00

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



г. Санкт-Петербург

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 210. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,25	1,38	1,57
	от 100 до 200	0,87	1,00	1,09	1,21	1,38
	от 200 до 400	0,80	0,92	1,00	1,11	1,26
	от 400 до 1000	0,72	0,83	0,90	1,00	1,14
	от 1000	0,64	0,73	0,79	0,88	1,00

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

города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 212. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,15	1,28	1,40	1,60
	от 100 до 200	0,87	1,00	1,09	1,22	1,39
	от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,11	1,27
	от 400 до 1000	0,71	0,82	0,90	1,00	1,14
	от 1000	0,62	0,72	0,79	0,88	1,00

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

города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 214. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,18	1,31	1,48	1,71
	от 100 до 200	0,85	1,00	1,11	1,25	1,45
	от 200 до 400	0,77	0,90	1,00	1,13	1,31
	от 400 до 1000	0,68	0,80	0,89	1,00	1,16
	от 1000	0,59	0,69	0,77	0,86	1,00

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 211. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,05	1,09	1,22	1,30
	от 100 до 200	0,95	1,00	1,03	1,15	1,23
	от 200 до 400	0,92	0,97	1,00	1,12	1,19
	от 400 до 1000	0,82	0,86	0,89	1,00	1,06
	от 1000	0,77	0,81	0,84	0,94	1,00

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 213. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,15	1,22	1,32
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,06	1,13	1,22
	от 200 до 400	0,87	0,94	1,00	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
	от 1000	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 215. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,14	1,22	1,31
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,05	1,12	1,21
	от 200 до 400	0,88	0,95	1,00	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
	от 1000	0,76	0,83	0,87	0,93	1,00

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



города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,14	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

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

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 217. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,19	1,26	1,38
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
	от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
	от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Физическое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости для офисной недвижимости

Таблица 344. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Матрицы коэффициентов

Таблица 345. Значения корректирующих коэффициентов, 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)	0,79	0,77 - 0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58 - 0,64
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79 - 0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59 - 0,65

Таблица 347. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,27	1,65
	удовл.	0,79	1,00	1,30
	неудовл.	0,61	0,77	1,00

Таблица 348. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,61
	удовл.	0,81	1,00	1,30
	неудовл.	0,62	0,77	1,00



Таблица 358. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,85
	удовл.	0.80	1,00	1,49
	неудовл.	0.54	0,67	1,00

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,28	1,72
	удовл.	0,79	1,00	1,35
	неудовл.	0,58	0,74	1,00

Таблица 360. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,66
	удовл.	0.81	1,00	1,35
	неудовл.	0.60	0,74	1,00

Таблица 363. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,46
	удовл.	0,81	1,00	1,19
	неудовл.	0,69	0,84	1,00

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,26	1,63
	удовл.	0,79	1,00	1,29
	неудовл.	0,61	0,78	1,00

Таблица 362. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,59
	удовл.	0,81	1,00	1,29
	неудовл.	0,63	0,78	1,00

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,25	1,53
	удовл.	0,80	1,00	1,23
	неудовл.	0,65	0,81	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

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

Существуют различные виды ремонта офисной недвижимости.

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

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

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

Состояние отделки объектов офисной недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- комфортный ремонт (отделка «премиум»):

– **комфортный ремонт (отделка «премиум»)**¹⁷ - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

- типовой ремонт (отделка «стандарт»):



- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку):
 - **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)¹⁸** - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;
 - **требует 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. 54.

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

Таблица 54.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России				Таблица 366. Продолжение.			
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)		0,86	0,83 - 0,88	Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)		0,86	0,84 - 0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)		0,78	0,76 - 0,81	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)		0,79	0,77 - 0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)		0,67	0,64 - 0,70	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)		0,66	0,64 - 0,69

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена	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	1,17	1,28	1,49
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 370. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,76 0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,70 0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,56 0,75

Таблица 371. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,78 0,94
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,72 0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,64	0,54 0,73
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,81 0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,73 0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,63	0,54 0,72

Таблица 369. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	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	1,16	1,26	1,51
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,19
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,77	0,84	1,00

Таблица 370. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,78 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,71 0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,65	0,56 0,74

Таблица 372. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,80 0,95
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,80	0,75 0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,71	0,62 0,80
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,81 0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,73 0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,63	0,54 0,72



Таблица 372. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,81	0,75	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,69	0,60	0,78

Таблица 374. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,72	0,96
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,66	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,65	0,53	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,68	0,59	0,76

Таблица 373. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,78	0,94
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,57	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,72	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,56	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 376. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,31	1,52
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,28
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,78	0,86	1,00



Таблица 377. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	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	1,18	1,30	1,54
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,18
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Таблица 379. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка	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	1,15	1,26	1,59
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,09	1,38
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,26
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,79	1,00

Таблица 381. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка	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	1,15	1,27	1,45
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,08	1,26
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,93	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,79	0,85	1,00

Таблица 378. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена	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	1,16	1,27	1,57
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,36
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,91	1,00	1,24
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,74	0,81	1,00

Таблица 380. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	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	1,15	1,25	1,41
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,09	1,23
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,92	1,00	1,13
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,81	0,89	1,00

Таблица 382. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена	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	1,16	1,28	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,10	1,29
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Таблица 383. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,27	1,53
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,10	1,32
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,91	1,00	1,20
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,66	0,76	0,83	1,00

Таблица 385. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,25	1,48
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,10	1,31
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,91	1,00	1,18
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,68	0,77	0,84	1,00

Таблица 384. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,30	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,09	1,30
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Источники: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России				Матрицы коэффициентов		
Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.				Таблица 91. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена	красная линия	внутри квартала
Удельная цена				объект оценки	красная линия	1,00
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,85	0,93		внутри квартала	1,00
Удельная арендная ставка				Таблица 92. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,86	0,91	Удельная арендная ставка	красная линия	внутри квартала
				объект оценки	красная линия	1,00
					внутри квартала	1,00
Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов				Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.		
Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена				Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,82	0,96	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,80 0,92
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95	Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85 0,92
Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.				Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена				Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,82	0,96	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,85 0,99
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,89	0,98	Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85 0,92
Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.				Таблица 98. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена				Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,85	0,98	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81 0,93
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,88	0,96	Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,82 0,90



Матрицы коэффициентов

Таблица 100. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,12
	внутри квартала	0,89	1,00

Таблица 102. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,12
	внутри квартала	0,89	1,00

Таблица 103. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,07
	внутри квартала	0,93	1,00

Таблица 107. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,13
	внутри квартала	0,88	1,00

Таблица 108. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Таблица 101. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,11
	внутри квартала	0,90	1,00

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,16
	внутри квартала	0,86	1,00

Таблица 105. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,13
	внутри квартала	0,88	1,00

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Таблица 109. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,15
	внутри квартала	0,87	1,00

Таблица 110. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,16
	внутри квартала	0,86	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.



Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России				Матрицы коэффициентов			
Таблица 186. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.				Таблица 188. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена		аналог	
Удельная цена				объект	свободный	свободный	закрытый
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,82	0,86	оценки	закрытый	0,84	1,00
Удельная арендная ставка				Таблица 189. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,82	0,85	Удельная арендная ставка		аналог	
Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов				объект	свободный	свободный	закрытый
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		оценки	закрытый	0,83	1,00
Удельная цена/арендная ставка				Таблица 192. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,76	0,90	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Таблица 191. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.				Удельная цена			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,85	0,77	0,92
Удельная цена/арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,80	0,94	Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,74	0,91
Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.				Таблица 193. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,75	0,90	Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,77	0,91
Удельная арендная ставка				Матрицы коэффициентов			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,77	0,90	Таблица 196. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.			
Таблица 197. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Санкт-Петербургу.				Удельная цена/арендная ставка		аналог	
Таблица 198. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).				объект	свободный	свободный	закрытый
				оценки	закрытый	0,87	1,00
				Удельная цена		аналог	
				объект	свободный	свободный	закрытый
				оценки	закрытый	0,85	1,00

Таблица 199. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,21
оценки	закрытый	0,83	1,00

Таблица 200. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,19
оценки	закрытый	0,84	1,00

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,22
оценки	закрытый	0,82	1,00

Таблица 201. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект	свободный	1,00	1,20
оценки	закрытый	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости (улучшений)

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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



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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки



- дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого объекта регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

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

Таблица 57.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

6.2.1 Общие положения

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

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

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

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

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:



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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Выбор объектов-аналогов.

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

- основными критериями отбора было местоположение объектов и расположение на этаже, а именно, рассматривались объекты максимально приближенные по местоположению к объекту оценки, расположенные на 1-ых этажах многоквартирных жилых домов;
- в дальнейшем учитывалась общая площадь объекта, а именно: выбор объектов - аналогов проводился с учетом площади объектов – отбирались объекты с площадью, находящейся в диапазонах площади, близких к диапазону площади, в котором находится площадь объекта оценки («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 замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 5 объектов-аналогов, т.е. все представленные объекты анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	71,00	8 875 000	125 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	140,60	18 000 000	128 023
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	66,60	10 500 000	157 658
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	67,10	9 000 000	134 128
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	131,50	15 899 999	120 913

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



- 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 территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
- класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

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

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

Таблица 59.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Московская область, г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 9, пом. 1	Московская область, г. Балашиха, мкр. Лукино, д. 49А	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, 2	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 9	Московская область, г. Балашиха, кв-л Изумрудный, д. 8	Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, д. 23	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.	83,184	83,184	83,184	83,184	83,184	83,184	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- класс объекта	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	76,8	71,0	140,6	66,6	67,1	131,5	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. 59 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных в табл. 60.

Таблица 60.

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



№ 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	
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
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 покупке прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

- 2

Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год». 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

10,9

Подтверждение информации

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 434. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,2%	14,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	7,0%	15,7%

- 3

Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год». Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости

Среднее значение при продаже офисной недвижимости (объекты свободного назначения) в Московской области

8,6

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 450. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	6,9%	8,9%	10,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,1%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	8,0%	16,0%

Среднее значение, с учетом округлений

11

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

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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов для офисной недвижимости представлены в табл. 61.

Таблица 61.

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

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. 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 офисного назначения

Таблица 208. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,16	1,20	1,31	1,47
	от 100 до 200	0,86	1,00	1,04	1,13	1,27
	от 200 до 400	0,83	0,96	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,89	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,79	0,82	0,89	1,00

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными,

представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:
K - среднее значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов офисной и торговой недвижимости различной площади (табл. 61).
Рассчитанные значения поправки на площадь объекта представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Наименование параметра	Значения поправки на площадь объекта					
	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	76,8	71,0	140,6	66,6	67,1	131,5
Значение коэффициента		1	1,16	1	1	1,16
Поправка на площадь объекта, %		0,0	16,0	0,0	0,0	16,0

Источник: 1. Анализ оценщика.
Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

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

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

- оцениваемый объект – требует косметического ремонта;
- все объекты-аналоги – отделка «стандарт»,

то необходимо ввести поправку на состояние внутренней отделки, после применения которой, 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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 63.

Таблица 63.

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

Объект оценки	Объект-аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,31	1,52
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,28
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,78	0,86	1,00

Подтверждение информации

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)

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 376. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,31	1,52
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,28
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,78	0,86	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

В указанном выше издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год...» не представлены значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки» для Московской области.

В связи с этим, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные для г. Москвы, т.к. объект оценки находится в ближайшем Подмоскovie и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvgzd1s1xz.pdf>) г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов относятся к одной экономической зоне Московского региона – «Восток до 12 км от МКАД».

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

$$П = (K - 1) * 100,$$

где:

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

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

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на состояние отделки						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние отделки	требует косметического ремонта	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»	отделка «стандарт»
Коэффициент		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Поправка на состояние отделки, %		-9	-9	-9	-9	-9

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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

Таблица 65.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	71,00	140,60	66,60	67,10	131,50
Цена, руб.	8 875 000	18 000 000	10 500 000	9 000 000	15 899 999
Удельная цена, руб./кв.м.	125 000	128 023	157 658	134 128	120 913
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	113 940	140 316	119 374	107 613
Поправка на общую площадь, %	0,00	16,00	0,00	0,00	16,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	111 250	132 170	140 316	119 374	124 831
Поправка на состояние отделки, %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	101 238	120 275	127 688	108 630	113 596
минимальное значение	101 238				
максимальное значение	127 688				
среднее значение между минимальным и максимальным	114 463				
стандартное отклонение	10 225				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	9%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	12%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

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

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

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 9%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 12%, что по данным

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

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

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости



единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	125 000	128 023	157 658	134 128	120 913
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	101 238	120 275	127 688	108 630	113 596
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	23 762	7 748	29 970	25 498	7 317
Суммарное отклонение, руб./кв. м	94 295				
Веса	18,70	22,95	17,05	18,24	23,06
Суммарное отклонение с учетом веса, руб./кв. м	125 000	128 023	157 658	134 128	120 913
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	114 300				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

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

Таблица 67.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов

Кадастровый номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
50:15:0041101:3922	76,8	114 300	8 780 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

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

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

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

Таблица 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	8 780 000	1,20	7 317 000

Источник. 1. Расчеты оценщика.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 76,8 кв. м, этаж 1, 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:

7 317 000

**(Семь миллионов триста семнадцать тысяч)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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 - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**



1. <https://realty.yandex.ru/offer/3255678714091396454/>

Купить помещение свободного назначения по адресу Балашиха, улица Лукино, 49А - id 3255678714091396454 - по цене 8,88 млн руб.: продажа помещения свободного назначения в Ко...

Недвижимость

Новостройка Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом **Аренда** самолет

Недвижимость в Балашихе · Купить · Коммерческая недвижимость · Помещение свободного назначения · 88,88 млн руб. · 20 Парковая · Купить помещение 3200 кв.м. и др. (71 м²)

31 ноября, 130 просмотров

71 м², помещение свободного назначения
8 875 000 Р 125 000 Р за м²

есть сданные

+7 (925) 556-61-48

фск Отдел продаж
Агентство АТН-ОСН

Балашиха, улица Лукино, 49А
Центральная 29 мин. 200 м до станции

Добавить заметку

Аренда

ОСТАВЬТЕ ПОКАЗЫ И ЗВОНКИ НАМ

Приводите собственников квартир в Яндекс.Аренду и получайте комиссию 50% с каждой сделки

16 фото

Расположение: Область рядом, Панорама: Обзор вокруг, Яндекс.Драйв: Выше средней, Транспорт: Очень тихая

71 м², 1 этаж, свободное назначение

125 000 Р за м²

20 Парковая

Отделка — косметический ремонт

125 000 Р за м²

20 Парковая

Отделка — косметический ремонт

Вход отдельный

Интернет нет

Схемы нет

еще 7 характеристик

Помещение свободного назначения в ЖК "20 Парковая"

Эконом Срок сдачи 30м. Есть сданные

Смотреть все предложения

Описание

Предлагается в продажу торговое помещение, расположенное в ЖК "20-я Парковая". Дом сдан, введен в эксплуатацию и заселен. Плотная жилая застройка. Торговое помещение имеет отдельный вход и расположено на первой линии домов. Кабинетная планировка. Первый этаж. Вся современная инженерия. Помещение с офисной отделкой. Высота потолков 2,7 метра. Выделенная электрическая мощность 9,2 кВт на кв.м.

фск Отдел продаж
Агентство АТН-ОСН

+7 (925) 556-61-48

Расположение

Балашиха, улица Лукино, 49А
Центральная 29 мин. 200 м до станции

Добавить заметку

Аренда

ОСТАВЬТЕ ПОКАЗЫ И ЗВОНКИ НАМ

Приводите собственников квартир в Яндекс.Аренду и получайте комиссию 50% с каждой сделки

https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2063262161

domclick.ru Купить помещение своб. назначения, 71 м² по адресу Московская область, Балашиха, улица Лукино, 49а, 1 этаж, метро станция Салтыковская за 8 875 000 руб. в Домклик — поиск, проверк...

Домклик Панорама Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Рентоген Самолет



Помещение своб. назначения, 71 м², 1/17 этаж
8 875 000 Р
135 000 Р/м²

ОП Отдел продаж
ГК ФСК

+7 977 064-38-33

Новогодняя скидка!
-28%
до 31.12 при оплате 100%

самолет

Московская область, Балашиха, улица Лукино, 49а
станция Салтыковская 2 часа станция Никольское 2.5 часа

Основные характеристики

Площадь 71 м²	Этаж 1	Этажей в здании 27
Вход в помещение Отдельный	Состояние Хороший	

О здании
Под застройку
2012

Свернуть

domclick.ru Купить помещение своб. назначения, 71 м² по адресу Московская область, Балашиха, улица Лукино, 49а, 1 этаж, метро станция Салтыковская за 8 875 000 руб. в Домклик — поиск, проверк...

О здании
Под застройку
2012

Свернуть

Описание

Предлагается в продажу торговое помещение, расположенное в ЖК "20-я Парковая". Дом сдан, введен в эксплуатацию и заселен. Полная жилая застройка. Торговое помещение имеет отдельный вход и расположено на первой линии домов. Ковровая планировка. Первый этаж. Вся современная инженерия. Помещение с одной отделкой. Высота потолков 2,7 метра. Выделенная электрическая мощность 0,3 кВт на кв.м. Скрыть

Обновлено 11 декабря

Расположение

Московская область, Балашиха, улица Лукино, 49а
станция Салтыковская 2 часа станция Никольское 2.5 часа



Все Продукты Красота Аллеи Кафе и рестораны Дети

Помещение своб. назначения, 71 м², 1/17 этаж
8 875 000 Р
135 000 Р/м²

ОП Отдел продаж
ГК ФСК

+7 977 064-38-33

Новогодняя скидка!
-28%
до 31.12 при оплате 100%

самолет

2. <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/176704?ysclid=ixt6k8hmb146723148>

Продажа нежилого помещения в Балашихе

Агентство недвижимости MALINA PROPERTY

Адрес: г. Балашиха, квартал Изумрудный д. 2, Щелковская (транспорт 20 мин.)

Цена объекта: 18 000 000 руб. Цена за м2: 128 571 руб.

Площадь: 140 м2

Этаж: 1

Планировка: Открытая

Отделка: За выездом арендатора

Высота потолков: 3 м

Мощность электроснабжения: 30 кВт

Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2: 128 571 руб.

Общая стоимость: 18 000 000 руб.

Комиссия: Без комиссии

Отправить собственнику коммерческое предложение

Хочу посмотреть Предложить цену

Продажа торгового помещения 140,6 м2 в г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2 (20 минут транспорт от метро Щелковская).

Помещение 140,6 м2, располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 30 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение подойдет под магазин, частный детский сад, школу, стоматологич., массажный салон, мед. центр и т.д.

Стоимость продажи 18 000 000 рублей. Без комиссии.

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

Помещение

Дата обновления информации: 06.12.2023

Действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:15:0041101:3307
Дата присвоения кадастрового номера	29.01.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Балашиха, кв. д. Изумрудный, д. 2, пом. Нежилое помещение 3
Площадь, кв.м	140,6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	15616794,91
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	05.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	46:204.002.000358940.0001()
-------------------	-----------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50/015-50/015/005/2015-5478/2 от 14.05.2015
---	--



https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140.6_m_3610848265

Свободного назначения, 140.6 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Для бизнеса: Авито Про Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза + Разместить объявление Мои объявления

Авито Недвижимость 140.6 м² Все категории Поиск по объявлениям Найти Корзина

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 140.6 м²

18 000 000 ₽ 128 023 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



8 958 715-61-74

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся? Торгуемы? Когда можно посмотреть?

Дмитрий Частное лицо На Авито с февраля 2021 Завершено 22 объявления Эксперт: +4.8 (10 из 100)

6 объявлений пользователя Подписаться на продавца

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы Мощность электросети: 30 кВт
Общая площадь: 140.6 м² Отопление: центральное
Этаж: 1 Тип сделки: продажа
Отделка: чистовая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167346245960

Расположение

Московская обл., Балашиха, квартал Изумрудный, 2



Скрыть карту

18 000 000 ₽ 128 023 ₽ за м²

8 958 715-61-74

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся? Торгуемы? Когда можно посмотреть?

Дмитрий Частное лицо На Авито с февраля 2021 Завершено 22 объявления Эксперт: +4.8 (10 из 100)

6 объявлений пользователя Подписаться на продавца

Сообщения



Свободного назначения, 140,6 м² в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

Скрыть карту

18 000 000 Р

128 023 Р за м²

8 958 715-61-74

Написать сообщение

Отправить записку продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с февраля 2021

Закреплено 22 объявления

Эксперт: -4,8 балла (50)

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Балашиха, квартал Изумрудный, 2



Описание

2 отдельных входа. Подойдет: под магазин, частный детский сад, школу, стоматологию, массажный салон, мед. центр и т.д. С отделкой, метро 15 мин. г. Балашиха 5 мин. Доки готовы к сделке. Офигурено на мое ЮР-лицо с НДС. Возможна аренда 200т. Если не отвечаю, то пишите сюда! Возможен обмен на землю, нежилые, авто, технику и строительные материалы.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удаленность от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3030640255 - 3 декабря в 09:33 - 1013 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/302905791/>

Купить торговую площадь 140м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 2 м. Авиамотошная - база ЦИАН, объявление 302905791

Аренда Покупка Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Прокладывание Цепей ППС

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Балашихе > Изумрудный мкр. > Шелковское шоссе > Изумрудный мкр. метро Авиамотошная

Объявлено сегодня, 12.25 387 просмотров 8 из сегодня, 193 уникальных

Продается торговая площадь, 140 м² в ЖК «Щитниково Изумрудный»

Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 2 На карте

Авиамотошная 23 мин.

Шелковское шоссе 3 км от МКАД

Показать фото

18 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 17 460 000

Цена за метр 128 572 Р

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать, пока пользователь в сети

Агентство недвижимости

Малина Проперти

NICE TOWER

Офисы от 275 000 руб/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка 0% до ввода объекта

COLBY

Купить торговую площадь 140м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 2 м. Авиамотошная - база ЦИАН, объявление 302905791

Плоская 140 м² Этаж 1 из 11 Планирование Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки парковки
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера Посмотреть пример отчета

Продается торговое помещение 140,6 м² в г. Балашиха, квартал Изумрудный, д. 2 (20 минут транспортом от метро Шелковская).

Помещение 140,6 м² располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 30 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение подойдет: под магазин, частный детский сад, школу, стоматологич., массажный салон, мед. центр и т.д.

Стоимость продажи 18 000 000 рублей. Без комиссии.

Свернуть

18 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 17 460 000

Цена за метр 128 572 Р

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать, пока пользователь в сети

Агентство недвижимости

Малина Проперти

NICE TOWER

Офисы от 275 000 руб/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка 0% до ввода объекта

COLBY

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Тип помещения: Smart retail

Площадь: 140 м²

Этаж: 1 из 11

Положение рядом

Инфраструктура

Панорама

18 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 17 460 000

Цена за метр: 128 572 Р

Налог: УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пожалуйста, в ленте

Агентство недвижимости

Малина Проперти

Свяжитесь

NICE TOWER

Офисы от 275 000 ил/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский по-вт. Рассрочка 0% до ввода объекта



<https://cre.mirkvartir.ru/322616889/>

Продажа пси (помещение свободного назначения) 140 м² в квартале Изумрудный, 2 - МИР КВАРТИР, объявление 322616889

ПСи (помещение свободного назначения), 140 м²

размещено 27.05.24 в 09:58, обновлено вчера в 19:21

18 000 000 128 572

Московская область Балашиха кв-л Изумрудный 2



Агент
Агент по недвижимости
998271 объявлений

+7 499 286-71-21


СКИДКА до 30%
ЭКСТРЕМАЛЬНОЕ НОВОГОДНЕЕ
СНИЖЕНИЕ ЦЕН НА КВАРТИРЫ

ГРАНЕЛЬ



Продажа пси (помещение свободного назначения) 140 м² в квартале Изумрудный, 2 - МИР КВАРТИР, объявление 322616889

ПСи (помещение свободного назначения), 140 м²

размещено 27.05.24 в 09:58, обновлено вчера в 19:21

140 м²
площадь помещений

18 000 000

стоимость

Московская область, Балашиха, кв-л Изумрудный, 2

2 отдельные входа.Подойдет: под магазин, частный детский сад, школу, стоматологию, массажный салон, мед. центр и т.д.С отделкой, метро 15мин., Балашиха 5мин., Доки готовы к сделке, Сформировано на мое ЮР-Лицо с НДС. Возможна аренда 2000! Если не отвечаю, то пишите сюда! Возможен обмен на землю, нежилую, авто, технику и строительные материалы.

Связаться с продавцом

Агент
Агент по недвижимости
998271 объявлений

+7 499 286-71-21



без обременений?
проверьте квартиру
перед покупкой

3. <https://cre.mirkvartir.ru/325692951/>

Продажа офиса 66.6 м², 1/15 этаж в квартале Изумрудный, 9 - МИР КВАРТИР, объявление 325692951

МИР КВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МИРОПРИЯТИЯ ГРАНЕЛЬ

Офис, 66.6 м², 1/15 этаж

10 500 000 ₽ 157 659 ₽/м²

размещено 15.04.24 в 13:31, обновлено 24.05.24 в 14:54

МакRealty
Агентство недвижимости
(179 объявлений)

+7 499 286-71-21

СКИДКА до 30%
ЭКСТРЕМАЛЬНО НОВЫЕ ОДНОВЕ
СНИЖЕНИЕ ЦЕН НА КВАРТИРЫ

ГРАНЕЛЬ

Продажа офиса 66.6 м², 1/15 этаж в квартале Изумрудный, 9 - МИР КВАРТИР, объявление 325692951

Офис, 66.6 м², 1/15 этаж

10 500 000 ₽ 157 659 ₽/м²

размещено 15.04.24 в 13:31, обновлено 24.05.24 в 14:54

66.6 м²
общая площадь

1 из 15
этаж

2013 г.
год постройки

Московская область, Балашиха, кв-л Изумрудный, 9

Прекрасное помещение свободного назначения на первом этаже в живописном микрорайоне Балашихи готово стать вашим новым бизнес-пространством! Сданное в аренду пунктам выдачи, включая известные бренды OZON и Яндекс Маркет, это идеальное вложение с

Связаться с продавцом

МакRealty
Агентство недвижимости
(179 объявлений)

+7 499 286-71-21

Внедорожник
Changan Shenlan
(Deerpal) S7, голубой

3 170 000 Р

Первый отчет с историей
машины бесплатно!

Успейте купить по выгодной
цене!

Узнать больше

4. https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_8_lit_2_3962543476

Офис, 8 лит. 2 в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Avito

Для бизнеса: Авито.Рио Карьера в Авито Помощь Категории Польза + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость 90 Все категории Поиск по объявлениям Найти Корпоратив

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Промышленность > Описание помещения

Офис, 8 лит. 2

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

9 000 000 Р 134 128 Р за м²

8 958 616-55-06

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаете? Торгуемы? Когда можно посмотреть?

Арт Рилити Компания Надежный партнер Рекламные материалы Документы проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо: Валерий Полоскин

Сообщения

Офис, 8 лит. 2 в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Avito

О помещении

Общая площадь: 671 м² Планировка: кабинетная
Этаж: 1 Тип сделки: продажа
Отделка: чистовая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнера

Услугу предоставляет ООО «Бест-Прайс», ОГРН: 5167345245950

Расположение

Московская обл., Балашиха, квартал Изумрудный, 8

Скрыть карту

9 000 000 Р 134 128 Р за м²

8 958 616-55-06

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаете? Торгуемы? Когда можно посмотреть?

Арт Рилити Компания Надежный партнер Рекламные материалы Документы проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо: Валерий Полоскин

Сообщения



Офис, 8 лит. 2 в Балашихе | Продажа коммерческой недвижимости в Балашихе | Авито

9 000 000 Р

134 128 Р за м²

8 958 616-55-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Арт Рухатки

Комплексы

Надёжный партнёр

Результаты проверки документов/проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Валерий Рогозин

Описание

К Вашему вниманию предлагается офис (или торговое помещение). Отдельный вход с пандусом.

Сделан хороший ремонт, есть мебель (стол, стулья, диван, кресла, шкафы, тумбы и т.д.) и техника. Видеонаблюдение, видеодомофон. Есть кухня.

Изначально предполагалось под салон красоты, в каждой комнате есть разводка под воду.

Перспективные места рядом со зданием. Оживлённая сосисная бор.

Оздании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 396256/3476 - 13 декабря 15:06 - 415 просмотров (+2 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

<https://realty.yandex.ru/offer/7567148131082214772/>

Купить объект по адресу Московская область, Балашиха - Id 7567148131082214772 - по цене 9 млн руб.: продажа общепита в Королёве на Яндекс.Недвижимости

Яндекс Недвижимость

Новостройка Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом **Аренда самолет**

Недвижимость в Балашихе Купить Коммерческая недвижимость Общепит Ипотека Ипотека по материнскому капиталу Купить объект 67,1 м²

14 ноября 2017 просмотров

67,1 м², общепит
9 000 000 Р 134 528 Р за м²

есть сданные

+7 (915) 504-89-11

Валерий Погокин
Агентство «Арт Ризалти»

Московская область, Балашиха
Ал. Салтыковская 12 мин. 16
под. 3 станция

Добавить фото

16 фото Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Яндекс.Драйв
Налого

67,1 м² 1 этаж общепит

Рекомендуемое назначение объекта: продуктовый магазин, шоу-рум, салон красоты

Аренда

Купить объект по адресу Московская область, Балашиха - Id 7567148131082214772 - по цене 9 млн руб.: продажа общепита в Королёве на Яндекс.Недвижимости

134 128 Р за м² Встроенное помещение, жилой дом Сохраняемая парковка

Вход отдельный Электроснабжение Канализация

Отопление Водопровод

История объявлений в этом доме

	Последняя цена	Дата сделки
Продажа 2350 м² 1 этаж	100 млн Р	В продаже
В историю объявлений	42 554 Р за м²	В эксплуатации 131 д.

Общепит в микрорайоне «Щитниково Изумрудный»

Звонки Срок сдачи Сдан Есть сданные

Смотреть все предложения

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, раскладной диван, тумбы и т.д.) и техника. Видеонаблюдение, видеореограф. Есть кухня.

Изначально предполагалось под салон красоты, в каждой комнате есть разводка под воду. Парковочные места рядом со зданием. Окна на основной бор.

Агентство «Арт Ризалти»

Год основания 2021 69 объектов

14 ноября 2017 просмотров

67,1 м², общепит
9 000 000 Р 134 528 Р за м²

есть сданные

+7 (915) 504-89-11

Валерий Погокин
Агентство «Арт Ризалти»

Московская область, Балашиха
Ал. Салтыковская 12 мин. 16
под. 3 станция

Добавить фото

Аренда

ПОМОЖЕМ СДАТЬ И СНЯТЬ КВАРТИРУ

Продается офис, 67,1 м²

в ЖК «Щитниково Изумрудный»

Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 8 На карте
д. Щитниковское шоссе



16 фото

9 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: в 730 000

Цена за метр 134 129 ₽

Налог НДС не вычленен

+7 964 565 59-18

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Арт Рязант

Министр недвижимости

Онлайн 6 лет

Объекты в работе 68

Репорт Валерий Лисюкин

Специалист

Продажа офиса 67.1м² Московская область, Балашиха, мкр. Изумрудный, 8 - база ЦИАН, объявление 299671037

Площадь: 67.1 м² | Этаж: 1 из 17 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса.

Что входит в отчёт:

- Сколько населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точка питания nearby
- Автомобильный трафик
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

К Вашему вниманию предлагается офис (или торговое помещение). Отдельный вход с пандусом.

Сделан хороший ремонт, есть мебель, стол руководителя с креслом, стеллажи, диваны, ресепшн-шкафы, тумбы и т.д.) и техника. Видеонаблюдение, видеореферфон. Есть кухня.

Изначально предлагалось под салон красоты, в канцелярии комнате есть раздвижная перегородка.

Парковочные места рядом со зданием. Офис на сосновом бор.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться по телефону](#) | [Мессенджер WhatsApp](#) | [ВКонтакте](#)

5. https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061672001

Купить помещение своб. назначения, 131.5 м² по адресу Московская область, Балашиха, Новый Свет м-н, Солнечная улица, 23, 1 этаж, метро станция Салтыковская за 15 899 999 руб. в Дом...

Москва | Партнер | Консультация

Панорама | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Рейтинги | САМОЛЕТ

Помещение своб. назначения, 131.5 м², 1/18 этаж
15 899 999 Р
 130 912 руб/м² | Хочу скидку

Денис Лыфаре
 59 объявлений
 На Домклик 5 лет 8 мес.

НОВАЯ ЖИЗНЬ

+7 903 661-01-34

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Напишите сообщение

Еще актуально? | Торг уместен? | Подходит под ипотеку? | Когда могу посмотреть?

Новогодняя скидка!
-28%
 до 31.12 при оплате 100%

Описание

Московская обл., г. Балашиха, ул. Солнечная, д. 23.

Продается помещение свободного назначения 131.5 кв.м.

Помещение находится на первой линии, 1-й этаж жилого дома. С отличной видностью. Высокий рекламный потенциал. Высокий трафик проходимости.

Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Инфраструктура: Рядом храм, магазины Магнит, Петровича, Перекресток, недалеко расположен мед. Центр Боголюбое. Легкая доступность к жд. Станция 30 мин до метро Щелковская, Новогиреево, Курская.

Помещение подходит под любой вид деятельности. Продажа от физ. лица. Оперативный показ!

Агентство недвижимости ООО Новая Жизнь. Быстро! Надежно! Честно!

Скрыть

Обновлено 22 октября | 4 | 6

Расположение

Московская область, Балашиха, Новый Свет м-н, Солнечная улица, 23

станция Салтыковская 2 часа | станция Кулино 2 часа | станция Никольское 2 часа

Купить помещение своб. назначения, 131.5 м² по адресу Московская область, Балашиха, Новый Свет м-н, Солнечная улица, 23, 1 этаж, метро станция Салтыковская за 15 899 999 руб. в Дом...

Описание

Московская обл., г. Балашиха, ул. Солнечная, д. 23.

Продается помещение свободного назначения 131.5 кв.м.

Помещение находится на первой линии, 1-й этаж жилого дома. С отличной видностью. Высокий рекламный потенциал. Высокий трафик проходимости.

Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Инфраструктура: Рядом храм, магазины Магнит, Петровича, Перекресток, недалеко расположен мед. Центр Боголюбое. Легкая доступность к жд. Станция 30 мин до метро Щелковская, Новогиреево, Курская.

Помещение подходит под любой вид деятельности. Продажа от физ. лица. Оперативный показ!

Агентство недвижимости ООО Новая Жизнь. Быстро! Надежно! Честно!

Скрыть

Обновлено 22 октября | 4 | 6

Расположение

Московская область, Балашиха, Новый Свет м-н, Солнечная улица, 23

станция Салтыковская 2 часа | станция Кулино 2 часа | станция Никольское 2 часа

Помещение своб. назначения, 131.5 м², 1/18 этаж
15 899 999 Р
 130 912 руб/м² | Хочу скидку

Денис Лыфаре
 59 объявлений
 На Домклик 5 лет 8 мес.

НОВАЯ ЖИЗНЬ

+7 903 661-01-34

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Напишите сообщение

Еще актуально? | Торг уместен? | Подходит под ипотеку? | Когда могу посмотреть?

Новогодняя скидка!
-28%
 до 31.12 при оплате 100%

самолет



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



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 облигационной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения 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	Правовитязания 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: 90B050B7401C3D302D335A5D5C8425198 Выдано: 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	

Схема расположения

Лист № 1

Граница земельного участка (обременения)

Асфальт 100

Земельный участок

— часть земельного участка, занятая объектом недвижимости

— часть земельного участка, занятая объектом недвижимости

— часть земельного участка, занятая объектом недвижимости

Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90B050B7401C3D302D335A5D5C8425198 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



форма №46002/ГО

№

ПОЛУЧЕНО

28.10.2013

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание
(вид объекта учета)
17-ти этажный 3-х секционный жилой дом (поз.34)
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Балашихинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Балашиха
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Балашиха
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения	восточнее поселка "Восточный", 19-й км Щелковского шоссе	

Техническое описание составлено по состоянию на « 26 » марта 20 13 года

Начальник отдела ТИ

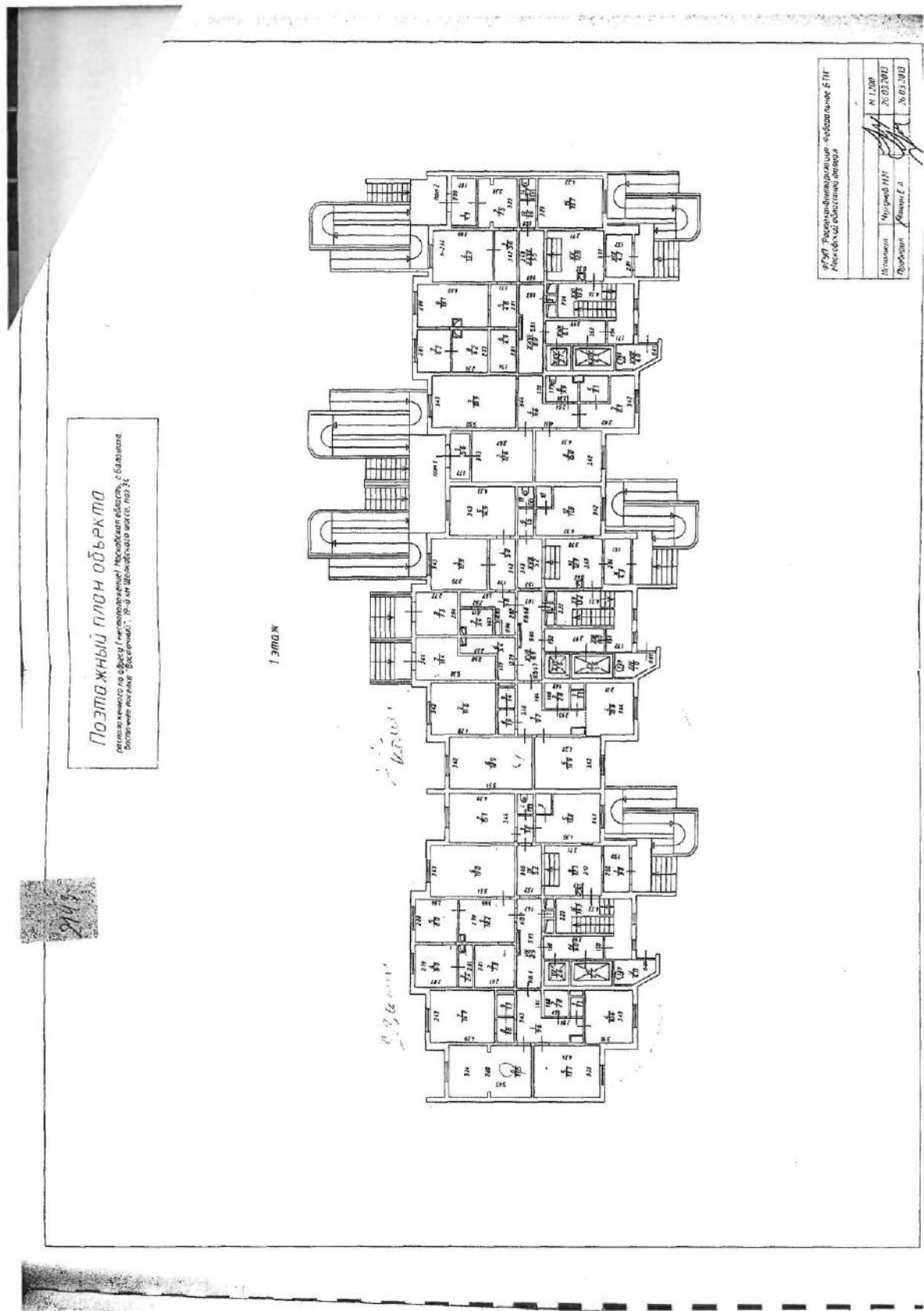
М.П.



(подпись)

Бахмутов О. А.

(Фамилия И.О.)



Литер.	Номер помещен.	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота, м.	Возведено, реконструировано, перепланировано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	1	Тамбур	3.19*1.77	5.6		5.6	2.66	
			2	Офис	3.67*3.43	12.6	12.6		2.66	
			3	Офис	3.43*5.50	18.9	18.9		2.66	
			4	Коридор	3.44*4.12-2.54*1.79	9.6		9.6	2.66	
			5	Санузел	1.73*1.84-0.49*0.24	3.1		3.1	2.66	
			6	Санузел	1.73*2.34-0.49*0.24	3.9		3.9	2.66	
			7	Офис	3.42*3.42-1.96*1.84	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	2.35*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*2.77-0.63*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>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Чужмакову Игорю Александровичу**

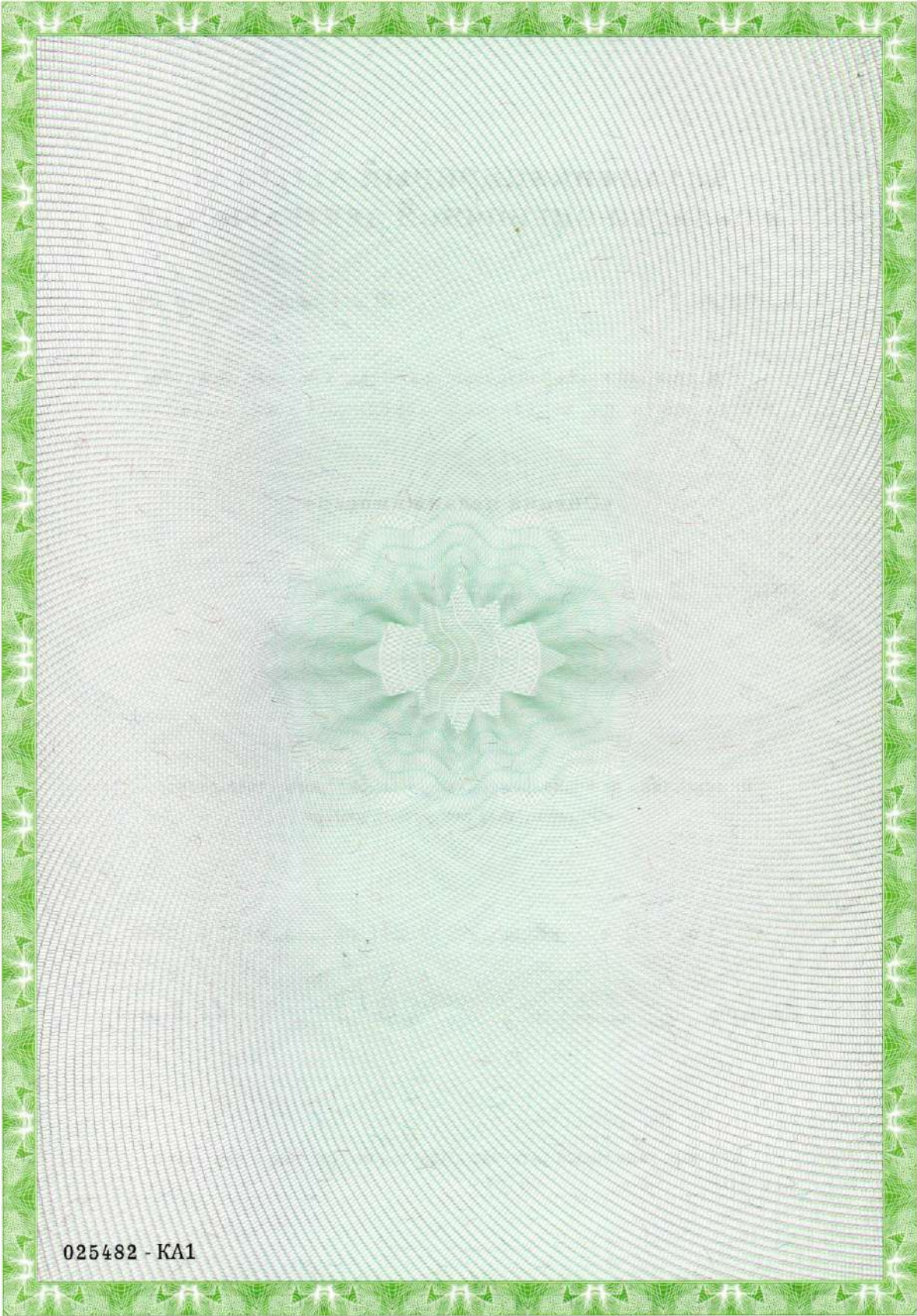
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 352111, «Б», ТЭ № 572





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 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 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.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущество 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.





**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 одновременно 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.



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. 8.1. 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.
8. Заключительные положения	
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 153 (Сто пятьдесят три) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа e265803c-0411-44a4-8887-43ebb99b92cf



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	27.12.2024 16:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	27.12.2024 16:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа