**УТВЕРЖДЕНА**

Правлением ПАО Московская Биржа

31 июля 2020 года, Протокол №52

Председатель Правления

ПАО Московская Биржа

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.О. Денисов

**Методика расчета   
Индекса московской недвижимости ДомКлик**

**Москва, 2020**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[1. Введение 2](#_Toc6929426)

[1.1. Термины и определения 2](#_Toc6929427)

[1.2. Общие положения 2](#_Toc6929428)

[2. Расчет Индекса 2](#_Toc6929429)

[2.1. Исходные данные для расчета Индекса 2](#_Toc6929430)

[2.2. Порядок расчета Индекса 2](#_Toc6929431)

[2.3. Определение средневзвешенной стоимости квадратного метра жилой недвижимости для административных округов г. Москвы 2](#_Toc6929432)

[3. Формирование и пересмотр Базы Индекса 2](#_Toc6929433)

[3.1. Принципы формирования Базы расчета 2](#_Toc6929434)

[3.2. Порядок пересмотра баз расчета 2](#_Toc6929435)

[4. Регламент расчета и раскрытия информации об Индексе 2](#_Toc6929436)

[4.1. Экспертный совет 2](#_Toc6929437)

[4.2. Расписание расчета 2](#_Toc6929438)

[4.3. Контроль за расчетом индексов 2](#_Toc6929439)

[4.4. Раскрытие информации 2](#_Toc6929440)

[Приложение 1 2](#_Toc6929441)

# Введение

* 1. Термины и определения
     1. В целях настоящей Методики расчета Индекса московской недвижимости ДомКлик в Публичном акционерном обществе «Московская Биржа ММВБ-РТС» (далее – Методика) применяются следующие термины и определения:
        + - База расчета - перечень Сегментов московского рынка недвижимости, используемый для расчета Индекса.
          - Биржа, ПАО Московская Биржа - Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС».
          - Дата формирования Базы расчета – день, по состоянию на который рассчитываются статистические данные, используемые для определения параметров Базы расчета. Это последний понедельник, предшествующий 1 марта, 1 июня, 1 сентября и 1 декабря.
          - ДомКлик - ООО «Центр недвижимости от Сбербанка».
          - Индекс – показатель, рассчитываемый Биржей на основании агрегированных данных о договорах об ипотеке (далее - ипотечные сделки), предоставляемых ДомКлик, и отражающий среднюю стоимость одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости в г.Москве, выраженную в российских рублях.
          - Сегмент московского рынка недвижимости, Сегмент – группа объектов недвижимости, сформированная на основании показателей в наибольшей степени влияющих на цену квадратного метра жилой недвижимости в г. Москве. Если иное не установлено Биржей, для расчета Индекса используются Сегменты, установленные в Приложении 1, определяемые на основании характеристик дома, в котором находится объект недвижимости, и расстояния от объекта до ближайшей станции метро.
          - Экспертный совет – действующий на постоянной основе консультативно-совещательный орган Биржи.
     2. Термины, специально не определенные в настоящей Методике, используются в значениях, установленных иными внутренними документами Биржи, а также законами и иными нормативными актами Банка России.
  2. Общие положения
     1. Индекс – композитный индекс московского рынка недвижимости, рассчитываемый Биржей на основании агрегированных данных об ипотечных сделках, предоставляемых ДомКлик, и отражающий среднюю стоимость одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости в г. Москве, выраженную в российских рублях.
     2. Наименование Индекса на русском языке «Индекс московской недвижимости ДомКлик», наименование Индекса на английском языке – «Moscow Real Estate DomClick Index». Код индекса – «MREDC».
     3. Словесные обозначения «ДомКлик» и «DomClick», используемые в наименовании Индекса, являются товарными знаками ДомКлик, зарегистрированными в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 13 сентября 2017 года (свидетельства на товарные знаки № 630064 («ДомКлик») и № 630063 («DomClick»)).
     4. Методика, а также изменения и дополнения к ней разрабатываются с учетом рекомендаций Экспертного совета.
     5. Методика, а также изменения и дополнения к ней утверждаются Биржей и вступают в силу в дату, определяемую Биржей.
     6. Внесение изменений и дополнений в Методику может осуществляться не чаще одного раза в квартал. Информация о внесенных изменениях, в том числе в форме новой редакции Методики, раскрываются Биржей не позднее, чем за неделю до даты вступления в силу.

# Расчет Индекса

* 1. Исходные данные для расчета Индекса
     1. При расчете Индекса учитываются данные об ипотечных сделках ПАО Сбербанк, содержащие всю необходимую информацию о стоимости сделки и качественных характеристиках объекта недвижимости, находящиеся в распоряжении ДомКлик, со следующими характеристиками:
        + Ипотека обеспечивает обязательства, основанные на купле-продаже объектов недвижимости;
        + Предметом ипотеки (объектом недвижимости) является жилое помещение –квартира в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию;
        + Объект недвижимости должен находиться в следующих административных округах г. Москвы: Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Новомосковский;
        + Стоимость объекта недвижимости не должна превышать 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей;
        + Продажа объекта недвижимости не должна осуществляться в рамках маркетинговых акций, проводимых компаниями-застройщиками;
        + Общая площадь объекта недвижимости составляет от 20 до 200 квадратных метров, количество комнат от 1 до 4;
        + Объект недвижимости должен находиться в панельном, кирпичном, или монолитном многоквартирном доме, построенный не ранее 1901г, этажностью не более 26 этажей.
     2. При расчете Индекса не учитываются сделки, заключаемые по цене квадратного метра, превышающей 300% или составляющей менее 30% от средней цены квадратного метра в данном административном округе, определяемой по всем сделкам за предшествующие 4 недели, соответствующим условиям п.2.1.1.
  2. Порядок расчета Индекса
     1. Значение Индекса рассчитывается как средневзвешенное значение стоимости квадратного метра по административным округам г. Москвы и Сегментам рынка недвижимости, предусмотренным Приложением 1. настоящей Методики.:

где:

In – значение Индекса на n-ый момент расчета;

Pin – средняя цена квадратного метра общей площади, рассчитанная на основании сделок с объектами недвижимости данного Сегмента за предшествующие 4 недели;

Win – вес i-го Сегмента рынка недвижимости в Индексе, определяемый на основании п 2.3 настоящей Методики.

* + 1. Средняя цена квадратного метра общей площади, для каждого Сегмента, определяется как средняя арифметическая цен сделок, удовлетворяющих условиям 2.1 настоящей Методики, с объектами недвижимости данного Сегмента за предшествующие 4 недели.
    2. Средняя цена квадратного метра общей площади, для каждого Сегмента рассчитывается ДомКлик и передается Бирже не позднее 1 торгового дня, следующего за периодом заключения сделок, используемых для расчета Индекса.
    3. Средняя цена квадратного метра общей площади, для каждого Сегмента, определяется c точностью до двух знаков после запятой.
    4. Если число сделок, удовлетворяющих условиям, предусмотренным п.2.1 настоящей Методики, в каком-либо Сегменте за предшествующие 4 недели составляет менее 10, для расчета средней цены квадратного метра жилой недвижимости в данном Сегменте используются цены последних 10 сделок за весь доступный период.
    5. Значение Индекса по состоянию на дату первого произведенного расчета: I1= 159 646,69 на 28.12.2016 г.
    6. Значения Индекса выражаются в рублях и рассчитываются с точностью до двух знаков после запятой.
  1. Определение веса Сегмента рынка недвижимости в Индексе (Wi)
     1. Вес i-го Сегмента рынка недвижимости в Индексе Wi рассчитывается как произведение весового коэффициента административного округа г. Москвы W1i и весового коэффициента Сегмента, в зависимости от категории дома, в котором находится объект сделки и расстояния от объекта сделки до ближайшей станции метро, внутри каждого административного округа г. Москвы, учитываемого при расчете Индекса - W2i.
     2. Вес i-го Сегмента рынка недвижимости в Индексе Wi рассчитывается с точностью до 9 знаков после запятой.
     3. Весовой коэффициент административного округа г. Москвы (W1i) определяется на основании отношения численности населения данного административного округа г. Москвы к общей численности населения всех административных округов, учитываемых при расчете Индекса. Для расчета веса административного округа используется последняя актуальная информация, опубликованная Росстатом на официальном сайте в сети Интернет, на Дату формирования Базы расчета. При отсутствии актуальной информации о численности населения административных округов г. Москвы за последние 18 месяцев Биржа вправе установить веса на основании экспертной оценки, в том числе определяемой по рекомендации Экспертного Совета, в том числе на основе соотношения числа ипотечных сделок в административных округах г. Москвы за предшествующие 12 месяцев.
     4. Весовой коэффициент Сегмента внутри административного округа (W2i), определяется на основании отношения числа ипотечных сделок, заключаемых с объектами недвижимости данного Сегмента, к общему количеству сделок во всех Сегментах в соответствующем административном округе за 52 недели, предшествующие Дате формирования Базы расчета.

# Формирование и пересмотр Базы Индекса

* 1. Принципы формирования Базы расчета
     1. База расчета Индекса содержит коды и наименования Сегментов московского рынка недвижимости.
     2. Перечень Сегментов московского рынка недвижимости (База расчета Индекса) устанавливается в соответствии с Приложение 1. По рекомендации Экспертного совета Биржей может быть принято решение о внесении изменений в Базу расчета Индекса в соответствии с порядком, изложенным в п. 3.2 настоящей Методики.
     3. Параметрами Базы расчета являются веса Сегментов в Индексе. Параметры Базы расчета определяются в соответствии с порядком, предусмотренным п. 2.3 настоящей Методики по состоянию на Дату формирования Базы расчета.
     4. Формирование параметров Базы расчета при очередном пересмотре производится на основании данных, направляемых ДомКлик в адрес Биржи не позднее Даты формирования Базы расчета.
  2. Порядок пересмотра баз расчета
     1. Изменение перечня Сегментов московского рынка недвижимости (Базы расчета Индекса), а также весовых коэффициентов, используемых при расчете Индекса (Параметров Базы расчета), осуществляется при пересмотре Базы расчета.
     2. Очередной пересмотр Базы расчета и ее параметров осуществляется не чаще одного раза в квартал, за исключением случаев, предусмотренных настоящей Методикой. Пересмотренная База расчета вступает в силу с четвертого понедельника марта, июня, сентября и декабря. Решением Биржи могут быть установлены иные даты вступления в силу пересмотренной Базы расчета.
     3. Внеочередной пересмотр Базы расчета и ее параметров может быть осуществлен в случаях, которые могут оказать существенное влияние на расчет Индекса и требующих незамедлительного пересмотра Базы расчета или ее параметров.
     4. Информационное сообщение об очередном пересмотре Базы расчета и ее параметров раскрывается не позднее, чем за 2 недели до вступления в силу новой Базы расчета.
     5. Информационное сообщение о внеочередном пересмотре Базы расчета и ее параметров раскрывается не позднее дня, предшествующего дате вступления в силу новой Базы расчета.

# Регламент расчета и раскрытия информации об Индексе

* 1. Экспертный совет
     1. Общий контроль и внесение изменений в Методику осуществляется Биржей по рекомендации Экспертного совета. Функции и полномочия Экспертного совета определяются в соответствии с Положением об Экспертном совете.
     2. Ведение деятельности по созданию, расчету, пересмотру и обновлению Индекса и настоящей Методики основано на совокупности административных принципов и правил, описанных в Политике Индекс-менеджмента Московской Биржи.
  2. Расписание расчета
     1. Расчет значений Индекса осуществляется с периодичностью 1 раз в неделю. Данное единственное за неделю значение Индекса является одновременно и текущим значением, и значением закрытия до очередного перерасчета Индекса на следующей неделе. Указанная периодичность расчета Индекса может быть изменена решением Биржи.
     2. Публикация значения Индекса осуществляется не позднее трех рабочих дней, следующих за датой расчета.
     3. Если иное не установлено нормативными актами Банка России, Биржа вправе изменять периодичность расчета Индекса. Информация о решениях, принятых Биржей в соответствии с настоящим пунктом, доводится до участников торгов Биржи не менее чем за пять рабочих дней до даты вступления в силу соответствующих изменений, если Биржей не установлен иной срок, путем раскрытия соответствующей информации.
  3. Контроль за расчетом индексов
     1. В случае возникновения технического сбоя при расчете Индекса либо технического сбоя в ходе расчета агрегированных данных об ипотечных сделках, приведшего к искажению данных, использовавшихся для расчета Индекса, допускается перерасчет рассчитанных ранее значений Индекса, но не ранее, чем за предыдущую неделю. Указанный перерасчет осуществляется в минимально короткие сроки с момента обнаружения технического сбоя. При перерасчете значений Индекса соответствующее сообщение раскрывается на официальном сайте Биржи в сети Интернет.
     2. В случае наступления обстоятельств, которые могут негативно повлиять на адекватность отражения Индексом реального состояния рынка московской недвижимости, Биржа вправе предпринять любые действия, необходимые для обеспечения адекватности Индекса, в том числе запросить у ДомКлик исходные данные для проведения аудита расчета параметров, а также установить значения параметров, используемых для расчета показателей, предусмотренных настоящей Методикой и т.д.

* 1. Раскрытие информации
     1. Раскрытие информации, предусмотренное Методикой и нормативными актами Банка России, осуществляется на официальном сайте Биржи в сети Интернет.
     2. При изменении используемых в расчете Индекса показателей, основанных на субъективной (экспертной) оценке, Биржа раскрывает на официальном сайте в сети Интернет информацию об обстоятельствах, учтенных при изменении указанных показателей, и обоснование таких изменений не позднее дня, следующего за днем их изменения.
     3. Помимо информации, раскрытие которой предусмотрено настоящей Методикой, Биржа еженедельно раскрывает значение закрытия Индекса.
     4. Настоящая Методика, информация о значениях закрытия Индекса доступны любому заинтересованному лицу на официальном сайте Биржи в сети Интернет за последний год.
     5. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с настоящей Методикой, дополнительно может распространяться иными способами, в том числе через информационные агентства, распространяющие данные о торгах ценными бумагами на Бирже.

# Приложение 1

**Перечень Сегментов рынка недвижимости,   
на основании которых формируется База расчета Индекса**

| **Код Сегмента** | **Административный округ г. Москвы** | **Сегменты в зависимости от расстояния до ближайшей станции метро** | **Сегменты в зависимости от категории дома, в котором находится объект сделки** |
| --- | --- | --- | --- |
| CNALLEC | Центральный | - | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| CNALLCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| NRMETEC | Северный | не далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| NRMETCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| NRNOMEC | далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| NRNOMCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| NEMETEC | Северо-Восточный | не далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| NEMETCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| NENOMEC | далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| NENOMCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| ESMETEC | Восточный | не далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| ESMETCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| ESNOMEC | далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| ESNOMCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| SEMETEC | Юго-Восточный | не далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| SEMETCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| SENOMEC | далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| SENOMCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| SUMETEC | Южный | не далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| SUMETCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| SUNOMEC | далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| SUNOMCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| SWALLEC | Юго-Западный | - | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| SWALLCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| WSMETEC | Западный | не далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| WSMETCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| WSNOMEC | далее 1 100м | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| WSNOMCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| NWALLEC | Северо-Западный | - | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| NWALLCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |
| NMALLEC | Новомосковский | - | кирпичный дом этажностью не более 5 этажей или панельный дом |
| NMALLCM | кирпичный дом этажностью более 5 этажей или монолитный дом |