

КРЫША И КРОВЛЯ

№ п/п	Характеристика конструкций	Стоимостные коэффициенты
1	2	3
1	Из волнистых асбоцементных листов	1,00
2	Из черной кровельной стали с окраской масляной краской	1,15
3	Из оцинкованной кровельн. стали	1,51
4	Из рубероида в 2 слоя на мастике по сплошной обрешетке	1,39
5	Из рубероида насухо в 1 слой по обрешетке	0,96
6	Из рубероида насухо в 2 слоя по обрешетке	1,05
7	Из черепицы гонимой штампованной или прессованной (керамическая и цементно-песчаная (бетонная))	2,00
8	Устройство кровель из черепицы полимернаполненной (полимерпесчаной)	2,00
9	Из черепицы полосной битумной на скатной кровле по сплошной обшивке	2,01
10	Из битумных гофрированных кровельных листов	1,85
11	Из металлочерепицы	2,96
12	Медная с соединением одинарным фальцем (с утеплением)	8,34
13	Медная с соединением двойным лежащим фальцем (с утеплением)	11,47
14	Медная покрытием «чешуей» (с утеплением)	14,68
15	Из профнастила	1,23
16	Скатная из трех слоев кровельных рулонных материалов: на битумной мастике	0,89
17	Скатная из трех слоев кровельных рулонных материалов: на битумной мастике с защитным слоем из гравия на битумной мастике	1,02
18	Скатная из наплавляемых материалов: в три слоя с защитным слоем из гравия на битумной мастике	0,89
19	Устройство кровель скатных из наплавляемых материалов: в три слоя	0,74
20	Плоская четырехслойная из рулонных кровельных материалов: на битумной антисептированной мастике с защитным слоем из гравия на битумной антисептированной мастике	1,30
21	Плоская четырехслойная из рулонных кровельных материалов на битумной мастике с последующим нанесением антисептированной битумной мастики толщиной 2 мм с защитным слоем: из раствора цементного	1,73
	Плоская четырехслойная из рулонных кровельных материалов на битумной мастике	

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.cpsra.ru (стр. 20, 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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 285, 287):

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272):

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды):

Я [analytics.brn.media](#) Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

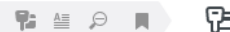
Ставки аренды объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. I кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
Центральный АО*	785	80 455	24 431	21 818
Бульварное Кольцо	4848	71 258	28 399	27 273
Бульварное Кольцо-Садовое	785	80 455	26 354	23 636
Садовое Кольцо-ТТК	4516	80 313	23 874	20 913
ТТК-ЧТК	5909	64 116	13 815	12 727
Северный АО	3170	73 974	18 589	14 542
Садовое Кольцо-ТТК	4728	39 589	20 406	17 648
ТТК-ЧТК	3500	73 974	19 887	15 109
ЧТК-МКАД	13706	3 170	47 616	12 000
Вне МКАД	12731	12 731	12 731	12 731
Западный АО	4036	73 330	17 263	15 458
Садовое Кольцо-ТТК	5212	60 207	22 046	20 029
ТТК-ЧТК	4542	73 330	21 667	18 535
ЧТК-МКАД	4036	56 364	13 913	12 500
Вне МКАД	6667	39 773	12 534	12 459
Юго-Западный АО	4050	61 364	16 082	15 000
ТТК-ЧТК	4050	61 364	16 926	15 201
ЧТК-МКАД	4124	51 156	15 175	14 579
Вне МКАД	5149	40 909	12 767	12 727
Южный АО	3714	56 883	15 026	13 636
Садовое Кольцо-ТТК	4565	56 883	16 547	14 815

Я analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

Садовое кольцо-ТТК	4565	55 685	15 547	14 815
ТТК-ЧТК	3714	51 156	13 587	12 273
ЧТК-МКАД	3818	47 727	12 965	11 815
Северо-Восточный АО	3750	39 458	14 577	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	8640	32 727	19 215	16 778
ТТК-ЧТК	4326	39 458	14 345	13 636
ЧТК-МКАД	3750	29 818	10 777	10 909
Вне МКАД	6045	16 667	11 370	11 253
Восточный АО	2545	36 364	13 720	10 830
Садовое Кольцо-ТТК	11383	11 902	11 637	11 643
ТТК-ЧТК	3365	36 364	15 458	11 364
ЧТК-МКАД	2545	31 250	8 492	9660
Вне МКАД	5455	21 177	10 659	10 647
Северо-Западный АО	3747	34 284	13 686	13 955
ТТК-ЧТК	5318	34 284	15 125	13 600
ЧТК-МКАД	3747	31 500	13 463	13 742
Вне МКАД	6851	27 432	13 411	14 162
Юго-Восточный АО	3030	36 360	11 795	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	3160	27 731	12 490	11 236
ТТК-ЧТК	3030	33 788	11 714	9771
ЧТК-МКАД	3750	36 360	10 927	12 000
Вне МКАД	5496	27 884	11 539	11 220
Зеленоградский АО	3818	38 182	11 668	10 909



Вне МКАД	5496	27 884	11 539	11 220
Зеленоградский АО	3818	38 182	11 668	10 909
Новомосковский АО	3750	38 961	10 408	10 909
Троицкий АО	4309	16 364	9096	9682

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Источник: BRN

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "А" в рассматриваемый период составили 28,1 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные показатели отмечены в деловом квартале "Москва-Сити": в бизнес-центрах, характеризующихся максимальным объемом предложения, ставки составили: в БЦ "Башня Федерация" 20,7–76,4 тыс. руб./кв.м/год, в БЦ "Башня Империя" 18,2–69,1 тыс. руб./кв.м/год.

Офисные блоки площадью более 10 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса "А" предлагались по ставкам:

- В Новомосковском округе в бизнес-центре "K2" на помещение площадью 16,2 тыс. кв.м ставка составила 8,5 тыс. руб./кв.м/год; ставка на блок 15,8 тыс. кв.м в БЦ Neo Polis – 13,6 тыс. руб./кв.м/год.
- В Западном округе в БЦ "Фили Град" 12 тыс. кв.м офисных помещений предлагались по ставке 18 тыс. руб./кв.м/год.
- В БЦ "ПРЕО 8" (BAO) арендная ставка площадь в 11 165 кв.м составила 25,8 тыс. руб./кв.м/год.

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В+" в рассматриваемый период была на 30% ниже показателя класса "А" – 18,9 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные средневзвешенные удельные показатели отмечены в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, где в бизнес-центре "Альфа Арбат Центр" в аренду предлагались блоки от 1320 кв.м до 5680 кв.м по ставкам от 39 до 53,6 тыс. руб./кв.м/год. Офисные блоки площадью более 10 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса "В+" экспонировались по ставкам от 7,5 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Сириус Парк", расположенном в ЮАО, до 23,6 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Кругозор" (ЮЗАО).

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В-" составила 15,2 тыс. руб./кв.м/год. Крупнейший офисный блок – 23 тыс. кв.м – в административном здании, расположенном в ВАО, предлагался по ставке 9,3 тыс. руб./кв.м/год.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, цены продаж):

Я analytics.brn.media **Бюллетень рынка недвижимости**

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н. Источник: BRN

Цены предложения объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. I кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ММДЦ "Москва-Сити"	101 092	1 133 067	393 656	422 091
Центральный*	38 046	1 150 901	269 453	284 940
Бульварное Кольцо	69 091	870 765	305 606	402 706
Бульварное Кольцо-Садовое	43 497	1 150 901	338 063	308 404
Садовое Кольцо-ТТК	38 046	981 034	227 616	272 727
ТТК-ЧТК	49 973	415 020	132 819	130 119
Западный	33 134	1 157 727	180 308	168 428
Садовое Кольцо-ТТК	50 646	655 695	199 244	118 091
ТТК-ЧТК	46 094	1 157 727	207 148	209 091
ЧТК-МКАД	41 068	1 090 909	144 088	103 716
Вне МКАД	33 134	217 606	70 773	93 298
Юго-Западный	32 467	388 000	137 708	163 636
ТТК-ЧТК	45 921	388 000	147 770	154 460
ЧТК-МКАД	32 467	370 868	134 461	167 727
Вне МКАД	38 182	200 094	95 776	92 392
Северо-Западный	37 606	278 091	102 944	104 545
ТТК-ЧТК	62 696	227 273	143 066	140 995
ЧТК-МКАД	37 606	278 091	98 044	100 000
Вне МКАД	41 744	230 114	95 621	127 182
Северный	26 508	764 860	141 953	152 532
Садовое Кольцо-ТТК	105 011	764 860	181 655	171 903



ТТК-ЧТК	26 508	463 654	165 250	181 818
ЧТК-МКАД	32 252	290 804	107 967	139 824
Южный	29 025	409 427	115 534	136 364
Садовое Кольцо-ТТК	47 919	394 115	140 050	146 364
ТТК-ЧТК	29 025	409 427	110 287	128 000
ЧТК-МКАД	29 302	305 064	90 791	133 344
Северо-Восточный	40 285	459 653	122 472	142 303
Садовое Кольцо-ТТК	77 273	215 636	154 430	168 228
ТТК-ЧТК	40 285	459 653	131 413	152 727
ЧТК-МКАД	45 572	300 807	91 616	107 244
Юго-Восточный	31 898	383 618	95 431	108 166
Садовое Кольцо-ТТК	31 898	383 618	107 842	101 982
ТТК-ЧТК	38 080	310 393	93 087	108 404
ЧТК-МКАД	35 739	318 182	85 493	107 425
Вне МКАД	95 951	139 860	100 946	109 091
Восточный	12 727	315 050	93 617	96 460
ТТК-ЧТК	12 727	315 050	95 743	94 176
ЧТК-МКАД	30 992	220 818	91 177	100 926
Вне МКАД	29 872	125 628	89 135	100 000
Зеленоградский	85 227	118 395	90 713	89 919
Новомосковский	38 636	164 093	89 198	96 837
Троицкий	50 000	168 831	93 260	89 091

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, ставки аренды):

Я analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

Ставки аренды объектов торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
ММДЦ "Москва-Сити"	7727	152 727	44 670	66 864
Центральный*	6545	327 273	35 261	40 000
Бульварное Кольцо	6949	164 384	65 750	44 466
Бульварное Кольцо-Садовое	6545	280 428	40 963	45 455
Садовое Кольцо-ТТК	6545	327 273	31 320	36 658
ТТК-ЧТК	9091	171 425	18 162	27 120
Западный	4549	218 182	23 244	27 196
Садовое Кольцо-ТТК	4598	218 182	26 486	36 000
ТТК-ЧТК	5035	218 182	23 303	27 273
ЧТК-МКАД	4549	218 182	22 784	24 000
Вне МКАД	5455	109 091	16 863	21 818
Северо-Восточный	4364	242 422	22 923	24 491
Садовое Кольцо-ТТК	10 909	127 276	26 877	22 453
ТТК-ЧТК	5772	242 422	22 187	22 927
ЧТК-МКАД	4364	218 182	23 299	25 091
Вне МКАД	7713	33 330	17 049	17 455
Северный	4184	272 727	22 254	24 033
Садовое Кольцо-ТТК	9245	206 664	29 588	27 912
ТТК-ЧТК	4184	272 727	24 553	27 273
ЧТК-МКАД	4250	272 727	19 958	21 818
Вне МКАД	10 909	23 264	17 586	16 364

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, цены предложения):

Я analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

Цены предложения объектов торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ММДЦ "Москва-Сити"	68 141	1 563 855	390 603	636 364
Центральный*	27 273	2 630 810	329 996	336 413
Бульварное Кольцо	215 460	2 007 995	438 921	277 450
Бульварное Кольцо-Садовое	27 413	2 630 810	366 776	381 818
Садовое Кольцо-ТТК	27 273	2 212 121	295 826	294 025
ТТК-ЧТК	37 808	282 828	140 660	154 545
Западный	28 860	2 727 273	214 344	226 750
Садовое Кольцо-ТТК	69 829	1 281 490	387 715	346 934
ТТК-ЧТК	37 565	1 544 118	218 050	241 657
ЧТК-МКАД	28 860	2 727 273	161 565	181 818
Вне МКАД	45 432	454 545	158 884	135 622
Северный	38 135	1 868 408	184 110	198 273
Садовое Кольцо-ТТК	54 315	1 868 408	241 003	283 636
ТТК-ЧТК	38 135	1 818 182	213 676	217 520
ЧТК-МКАД	44 205	1 048 951	159 379	181 818
Вне МКАД	61 379	121 224	64 374	75 939
Северо-Восточный	25 757	2 177 650	174 720	185 065
Садовое Кольцо-ТТК	63 635	583 784	127 993	174 461
ТТК-ЧТК	25 757	1 751 872	188 228	207 104
ЧТК-МКАД	49 407	2 177 650	174 814	165 909
Вне МКАД	71 678	142 670	88 206	91 515