

Отчет № П698-20

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0011002:2357, общей площадью 37,3 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы
Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 15.05.2020

Дата составления отчета: 21.05.2020



ООО "Оценка и Консалтинг"

420140 г.Казань, ул. Ю.Фучика, д.90а (БЦ "Франт"), оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@list.ru

В Департамент экономической
политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта - объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0011002:2357, общей площадью 37,3 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14.

Дата оценки: 15.05.2020

Дата осмотра: 15.05.2020

Срок проведения оценки: с 15.05.2020 по 21.05.2020

Дата составления отчета: 21.05.2020

Порядковый номер отчета: №П698-20

Предполагаемое использование результатов оценки: для продажи на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ. Результат оценки не может быть использован по иному назначению.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П698 от 15.05.2020

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 37,3 кв.м, кад.номер 77:06:0011002:2357, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	3 823 000	102 493	3 186 000	85 416

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 8 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 11 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 13 -
6.1. Источники рыночной информации	- 13 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 14 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 15 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 16 -
8.1. Описание объекта оценки	- 16 -
8.2. Имущественные права и обременения	- 22 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)	- 22 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 25 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации на февраль-март 2020 г.	- 25 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020 г.	- 26 -
9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.	- 28 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости	- 29 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 30 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2020 года	- 34 -
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	- 41 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 66 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 70 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 70 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 71 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки	- 71 -
10.4. Затратный подход	- 71 -
10.5. Сравнительный подход	- 72 -

10.6. Доходный подход	- 73 -
11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом	- 75 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 75 -
11.2. Выбор объектов-аналогов	- 76 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 82 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 82 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода ..	- 85 -
12. Расчет стоимости помещения доходным подходом	- 86 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	- 86 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	- 86 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	- 94 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	- 96 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	- 97 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	- 99 -
12.7. Расчет ставки капитализации	- 99 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	- 100 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода-	100 -
13. Выводы и анализ результатов оценки	- 101 -
14. Приложения	- 105 -
14.1. Аналоги по продаже помещений	- 105 -
14.2. Аналоги по аренде помещений	- 111 -
14.3. Скрины источников для расчета корректировок	- 117 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	- 158 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	- 167 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0011002:2357, общей площадью 37,3 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный, затратный подход не применялся.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	4 107 000	0,50	3 538 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	3 823 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	3 186 000			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 37,3 кв.м, кад.номер 77:06:0011002:2357, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	3 823 000	102 493	3 186 000	85 416

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Рыночная стоимость определяется для продажи на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ

- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П698

к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19

г. Москва

15.05.2020

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14, общей площадью 37,3 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0011002:2357.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 08.04.2020 № ВП-20186/16-(3)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для продажи на аукционе.
10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	11 848,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11848 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** с 15.05.2020 по 21.05.2020.

13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

14. **Приложения:** документация БТИ.

3. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщиков не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценщики имеют соответствующий опыт и навыки, нужные для оценки данного объекта;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «ДСО».			

Оценщик

Муталлапова А.А.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

3. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

6. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

7. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

8. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

9. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

12. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

13. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

14. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

15. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежит.

16. Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

17. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

19. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. **Вместе с тем необходимо отметить следующее:**

- общедоступная информация и методический инструментальный по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки;

- условия, для которых выполненные расчеты, являются корректными с учетом текущих прогнозов (см. раздел 9). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев¹.

20. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

21. В выписке из ЕГРН допущена техническая ошибка в части перечисления состава объекта, в связи с чем в адрес Управления Росреестра по Москве направлено обращение о ее устранении (исх. от 12.03.2020 № ДГИ-И-17940/20).

¹ С учетом рекомендаций Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», <https://srosovet.ru/press/news/300320/>

5. Термины и определения, использованные в Отчете

Объект оценки - это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Вид стоимости - при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.7 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.8 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.6 ФСО-2).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Инвестиционная стоимость - это стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - массовая оценка рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) – <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы – <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчёту приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчёте.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Служебная записка;
2. Выписка из ЕГРН;
3. поэтажный план;
4. Экспликация;
5. Справка БТИ о состоянии здания;
6. Свидетельство о государственной регистрации права.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Контракта и предоставленных сведений.

Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Муталлапова Айсылу Азаматовна;

Юридический адрес/местонахождение Исполнителя (Оценщика), номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6/420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik_kazan@list.ru , oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «ДСО», рег. №1105, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24 апреля 2019 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 937 от 29.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016470-1 от 25 января 2019 г. Действителен до 25 января 2022 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 2049В4000021 от 06.04.2020г., выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 05.04.2020 по 04.04.2021 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с сентября 2015 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

Месторасположение – 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №20490В4000019 от 26.03.2020, срок действия полиса с 01.04.2020 г. по 31.03.2021 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки
Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0011002:2357, общей площадью 37,3 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта²

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14
Округ города Москвы	ЮЗАО
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Зона расположения	за МКАД
Муниципальный район	Северное Бутово
Станция Метро	Улица Старокачаловская
Расстояние до метро	730
Время до метро	9 мин
Время в пути до метро (диапазон)	5-10 минут пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	9
Подземных этажей	1
Год постройки	1997
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	кирпичные, ж/б
Кадастровый номер объекта оценки	77:06:0011002:2357
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	37,30
Распределение площади по этажам:	
площадь подвала, кв. м	
площадь цокольного этажа, кв. м	
площадь 1 этажа, кв. м	37,30
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	
Диапазон площади, кв. м	<50
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий
Наличие парковки	стихийная
Наличие витрин	Нет
Высота потолков, м	2,7
Этаж	1 этаж
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Стандартная отделка
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	отсутствует

² На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.

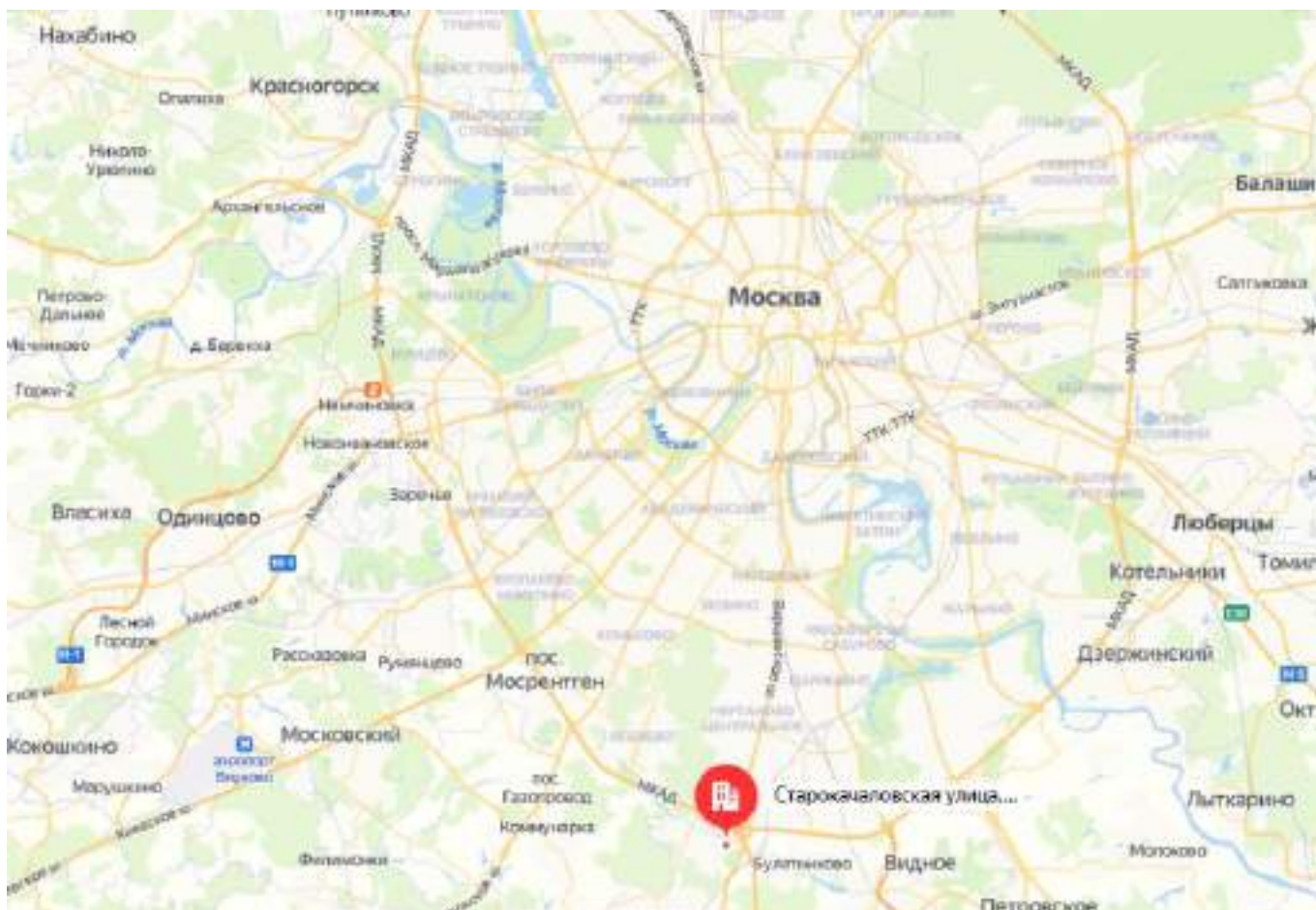


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

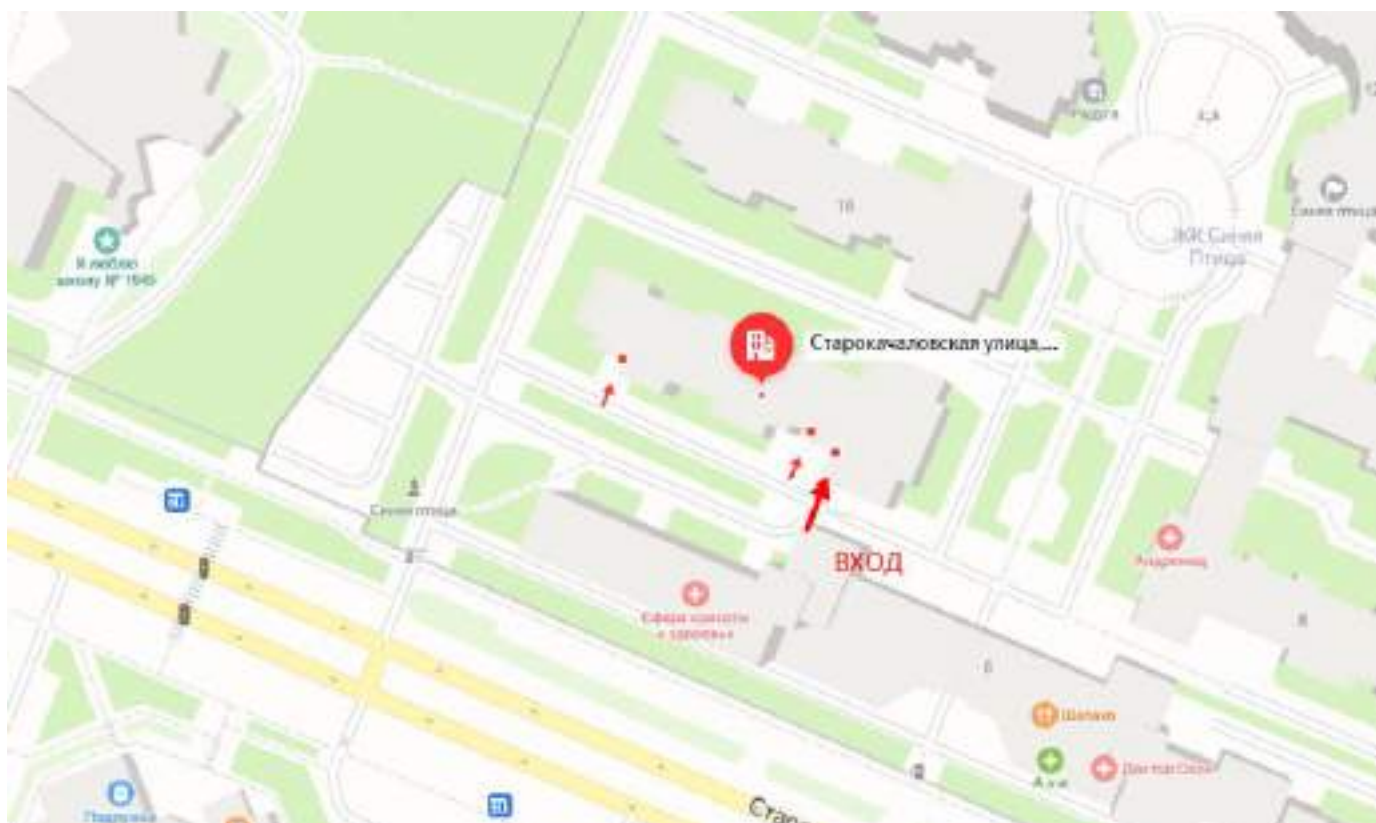


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

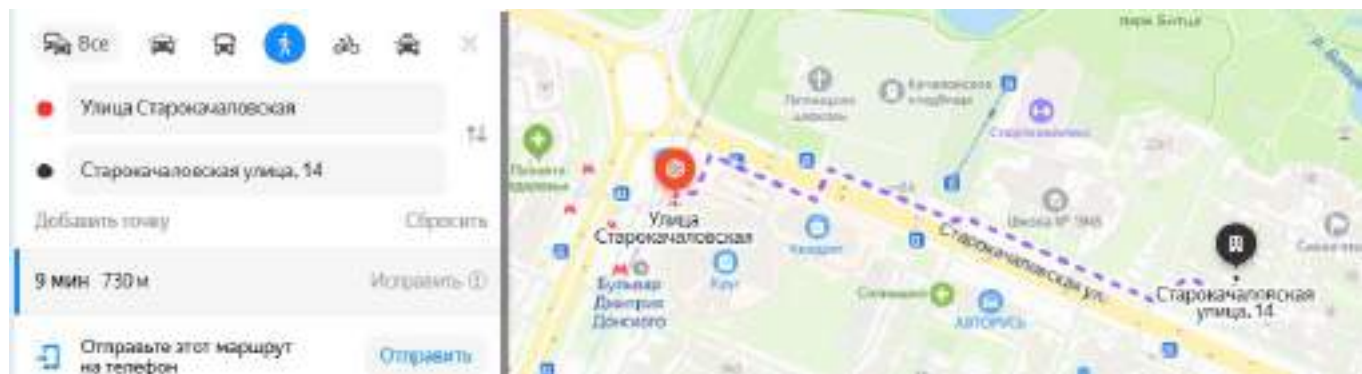


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

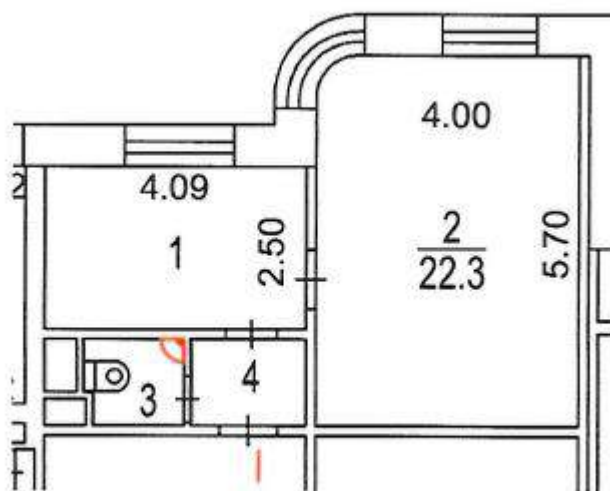


Рисунок 4. поэтажный план объекта оценки

Фото объекта оценки



Рисунок 5. Вид с улицы



Рисунок 6. Вид с улицы



Рисунок 7. Адресная табличка



Рисунок 8. Входная группа
(вход через подъезд)

Помещения внутри:





8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 37,3 кв.м, кад.номер 77:06:0011002:2357, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14
Кадастровый номер	77:06:0011002:2357
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ земельного участка как условно свободного

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения;
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Правовая обоснованность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой часть объекта капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта нежилого фонда: передача помещений в аренду.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			НЭИ	

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации на февраль-март 2020 г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 103,3%, с январем 2020 г. – 99,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 102,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 109,5%.

Индекс производства текстильных изделий в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,2%.

Индекс производства металлургического в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 89,4%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 101,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020 г., по расчетам, составил 244,6 млн рублей, или 99,4 % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимой оценке), в январе-феврале 2020 г. – 531,4 млн рублей (99,1 %).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2020 г., по предварительным данным, составил 165,7 млн рублей, или 45,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В феврале, январе-феврале 2020 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, по предварительным данным, составил 2,4 и 5,7 млн тонно-километров или 65,2 % и 60,9 % к соответствующим периодам 2019 г.

По данным Ростата оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 2 619,8 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. – 5 252,5 млрд рублей, или 103,7%.

По данным Федеральной таможенной службы (ФТС) РФ³ положительное сальдо внешней торговли России в январе - феврале 2020 года составило 24,9 млрд долларов США, что на 25% (или на 9,3 млрд долларов США) меньше аналогичного показателя за 2019 год.

В марте 2020 г. по сравнению с мартом 2020 г. индекс потребительских цен составил 100,6%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 101,3%.

В 31 субъекте Российской Федерации в марте 2020 г. прирост потребительских цен составил 0,7% и более. В наибольшей степени в Республике Дагестан – 1,8% и Тульской области – 1,3%, в связи с удорожанием продуктов питания на 2,9% и 1,7% соответственно. В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге – на 0,8% (с начала года – прирост цен составил 1,0% и 1,7% соответственно).

По данным Росстата базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2020 г. составил 100,5% (в марте 2019 года - 100,3%), в годовом выражении - 102,6% (104,6%).

В марте 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в марте 2019 г. - на 0,5%). Непродовольственные товары в марте 2020 г. стали дороже на 0,5% (выросли на 0,1% в марте 2019 года). Услуги в марте подорожали на 0,1% (в марте 2019 года - также на 0,1%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек. Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в феврале 2020 г. составил 58,9%. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в феврале 2020 г. составил 4,6%.

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрены ниже.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020 г. ⁴

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в феврале-марте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС. При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2019 года составила 12 653,9 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2019 г. на 38,6 тыс. человек.

Численность рабочей силы в августе-октябре 2019 г. по итогам обследования рабочей силы составила 7 302,8 тыс. человек, в их числе 7 193,8 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 108,9 тыс.

³ <https://tass.ru/ekonomika/8171569>

⁴ <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2019 г. признано безработными 6,4 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2019 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,9 тыс. человек.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2019 года составил 91,8 % к октябрю 2018 года.

Индекс промышленного производства октябрь 2019 г. к сентябрю 2019 г. 103,9%.

Индекс потребительских цен в октябре 2019 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 99,9%. Индекс потребительских цен: октябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: октябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,0%).

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,78% к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,48%). В сегменте непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе оказался ниже прошлогодних значений – 0,12% и 0,05% к предыдущему месяцу (0,17% и 0,12% в августе 2018 года соответственно).

В целом за 8 месяцев 2019 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 102,74% (к декабрю 2018 года, 102,65% - за аналогичный период 2018 года).

В 2019 году предпринимательская активность остается на высоком уровне. Количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с начала 2019 года составило 50,2 тысяч ИП. Общее число действующих индивидуальных предпринимателей за 8 месяцев 2019 года увеличилось на 8,2% относительно конца 2018 года – до 346,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрено ниже.

9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.

Распространение коронавируса нового типа, вспышка которого зафиксирована в Китае в декабре 2019 года, оказывает влияние на различные отрасли не только в КНР, но и других стран. Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) 11 марта 2020 года заявила, что заболевание приняло характер пандемии. По данным Bloomberg со ссылкой на аналитиков JPMorgan Chase & Co пандемия коронавируса лишит мировую экономику 5,5 трлн долларов США в ближайшие два года. Аналитики отмечают, что в развитых странах будет экономический спад, сравнимый с теми, которые имели место в 2008-2009 годах и 1974-1975 годах⁵.

На глобальных рынках к концу второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну. За март стоимость нефти Брент (Brent) упала с 50 долларов за баррель до 30 и ниже.

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

К 12 апреля 2020 г. было достигнуто соглашение ОПЕК+ о сокращении добычи нефти с 1 мая 2020 года сроком на 2 года. Масштабное сокращение добычи соответствует резкому падению спроса из-за распространения эпидемии коронавируса — на 20 млн барр или 20%.

По словам аналитиков⁶, общих негативных последствий для экономики России не избежать. Основной удар придется по поставкам энергоресурсов, металлов, а также по лесной промышленности, автопрому и туристическому рынку.

14 февраля 2020 года был представлен обновленный макропрогноз по ключевым параметрам российской экономике. В частности, пересмотрена оценка роста ВВП страны на 2020 год — с 1,9% до 1,7% (после 1,3% по итогам 2019 года). При этом ожидания по поводу экономического роста в последующие два года не изменились — 3,1% и 3,2% соответственно. Министерство сохранило на этот год прогноз по инфляции в 3%, а также не стало менять оценки на 2021-й и 2022 год — 4%. Вместе с тем, на фоне дальнейшего распространения пандемии

⁵ <https://tass.ru/>

⁶ <https://newdaynews.ru/economy/682612.html>

Минэкономки России планирует разработать до середины апреля 2020 года обновленную версию прогноза социально-экономического развития РФ на 2020–2022 годы, где в большой степени будет учтен фактор влияния пандемии коронавируса на мировую экономику.

9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости⁷

В целом ситуация с коронавирусом, снижением финансовых индексов, девальвацией рубля и политические изменения создают ситуацию неопределенности для инвесторов. Предыдущая политика ЦБ по снижению ключевой ставки (до 6%) способствовала увеличению интереса инвесторов к объектам коммерческой недвижимости. Потенциально возможный рост ключевой ставки может значительно сократить маржу инвесторов и заставить крупных инвесторов занять выжидательную позицию.

Ожидания Forbes по росту объема сделок на рынке инвестиций в недвижимость на 20-25% относительно 2019 года (когда объем инвестиций составил 3,8 млрд долларов США) могут быть пересмотрены в сторону понижения, если станет понятно, что негативные тенденции имеют долгосрочный характер.

Участие иностранных игроков в инвестициях в недвижимость фрагментарно, поэтому текущие условия не повлияют значительно на долю иностранного капитала, которая и без того ожидалась ниже, чем в 2019 году, за счет отсутствия крупных сделок.

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах. Последнее — баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку.

Значительные колебания в экономике, повлиявшие на рынок недвижимости, наблюдались в 2009-м и в 2014 годах. В 2016 году были схожие колебания, нефть в январе опускалась до отметки 28 долларов за баррель (Brent), а доллар достиг пика в 82 рублей. Но при этом, если смотреть на ретроспективные данные по ставкам аренды и спросу, то они в этот период не снижались. Если экономические факторы и отразились на рынке, то это был лишь точечный эффект (понятно, что такие колебания — часть общей ситуации в экономике, которая не развивается высокими темпами, и это отражается на рынке).

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в

⁷ <https://www.forbes.ru/biznes/394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, как считают многие экономисты, прогноз Forbes по росту ставок аренды может быть пересмотрен. Ранее ожидался ежегодный рост в офисном сегменте на 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%).

Экономическая ситуация может повлиять на динамику розничного товарооборота. На протяжении последних лет потребление было слабым, а предпосылки для хороших темпов роста товарооборота ритейла отсутствовали. Сегмент ритейла является достаточно уязвимым к валютным колебаниям, так как торговые операторы закупают товар в иностранной валюте, а продают в рублях. Спровоцированный девальвацией рубля рост цен в среднесрочной перспективе может замедлить темпы роста потребления, однако спрос на дешевые товары будет расти. Что касается ситуации с коронавирусом, возможно временное снижение посещаемости в торговых центрах, которое отразится на результатах ритейлеров за I-II квартал 2020 года.

В сложившихся стрессовых условиях может выиграть сегмент коворкингов. Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например, за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги). Важно, что аренда коворкинга позволяет достичь экономии за счет отсутствия капитальных затрат на отделку офисного помещения, наличия мебели и сопутствующих услуг.

Если распространение вируса достигнет пика и пойдет на спад в ближайшие два месяца, то рынки несколько стабилизируются и восстановление начнется уже в третьем квартале. Вместе с тем, необходимо отметить, что коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;

- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6. Классификация рынков недвижимости⁸

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D⁹.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

⁸ Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

⁹ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения¹⁰

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях,

¹⁰ Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость¹¹

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод:

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: недвижимость свободного назначения.

¹¹ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2020 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г.¹²

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

- В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).
- По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.
- Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.
- Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового. Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть

¹² Источник: Knight Frank

производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.

Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения ожидаются во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например, МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г.¹³

Московский рынок офисной недвижимости приготовился к рецессии: снижается активность арендаторов, увеличивается доля перезаключенных контрактов и растет число сделок по сокращению избыточных площадей. В этих условиях девелоперы готовы существенно снизить инвестиционную активность, а вводить уже начатые объекты будут лишь при наличии выкупленных или арендованных площадей. Все эти факторы в совокупности могут привести к снижению в Москве на 40% по итогам 2020 года объема ввода офисных площадей.

Объем ввода офисов в Москве по итогам первого квартала составил 61 тыс. кв. м, увеличившись более чем в два раза относительно показателя аналогичного периода прошлого года (27,5 тыс. кв. м). Такие данные приводятся в исследовании Knight Frank. Но на фоне резкого снижения деловой активности, по прогнозам консультантов, объем ввода офисов начнет резко сокращаться уже во втором квартале.

В общей сложности, как ожидают в Knight Frank, по итогам этого года в Москве будет сдано 320–330 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти на 40% ниже изначально заявленного объема — 522 тыс. кв. м.

Сокращение ввода офисной недвижимости произойдет на фоне снижения объема ее поглощения. Как следует из расчетов Knight Frank, в первом квартале этого года в Москве было суммарно арендовано и продано 199,7 тыс. кв. м, что на 11% выше, чем за тот же период прошлого года. Одновременно по итогам всего 2020 года поглощение может достигнуть 500–600 тыс. кв. м против изначально прогнозируемых 700–750 тыс. кв. м. Отмечается снижение активности уже по

¹³ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4317207>

итогах первого квартала. По его прогнозам, по итогам текущего года объем поглощения достигнет 1,2 млн кв.м против изначально прогнозируемых 1,5 млн кв.м.

Замедление деловой жизни уже привело к росту доли вакантных площадей на офисном рынке Москвы. Согласно оценкам JLL, по итогам первого квартала показатель увеличился на 0,9 процентного пункта, до 10,5%. Меняется и общий характер заключаемых сделок. По наблюдениям аналитиков Knight Frank, по итогам первого квартала доля сделок, предполагавших пересмотр коммерческих условий, достигла 24% от их общего объема. По итогам года возможно увеличение этого показателя до 40–50%. Сейчас избыток площадей может наблюдаться у компаний, которые будут значительно сокращать штат. Этот сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса и ограничительных мер продлится больше двух месяцев». По прогнозам Cushman & Wakefield ожидается краткосрочная активизация спроса в сегменте коворкингов.

Аналитики Knight Frank Мария предполагают, что в текущих условиях выходить на рынок будут в основном проекты, построенные по схеме полного или частичного built-to-suit (для конкретного заказчика), либо те, на площади которых еще до ввода заключались договоры аренды или купли-продажи. Возможно, что карантинные меры приведут рынок в состояние инвестиционной паузы на два-три месяца. На этом фоне, по ее оценкам, объем нового строительства может составить 1,7 млн кв. м — это на 20% ниже прогноза, сформулированного в начале года.

Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 квартала 2020 г. (основные торговые коридоры)¹⁴

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА				
		I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
	Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	562,1	562,5	563,0
	Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 074	3 110	3 129
	Средняя площадь арендуемых помещений, м ²	140	180	181
	Уровень вакантности, %	7,0	6,0	6,4

* На основе данных 60 улиц в центре Москвы.

В I кв. 2020 г., в связи с ротацией арендаторов на центральных улицах Москвы, уровень вакантности в этих районах столицы увеличился на 0,3 п.п по сравнению с предыдущим кварталом.

Стоит отметить также, что помещения освобождаются за счет устаревшей концепции и пересмотра некоторыми владельцами сетей магазинов или общепита своей стратегии развития.

¹⁴ Источник: Colliers International

Центральные торговые улицы

Возросшая доля свободных помещений в I квартале 2020 г. была зафиксирована на пешеходных улицах (3,9% против 3,1% в IV квартале 2019 г.), на центральных торговых коридорах (7,4% против 6,9% в IV квартале 2019 г.) и на Патриарших прудах (6,1% против 4,4 в IV квартале 2019 г.).

ГРАФИК 1:
Динамика среднего
уровня вакантности
центральных улиц
Москвы, %



Источник: Colliers International

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Так, в I квартале 2020 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (на 3%), на Петровке (на 4%) и на Большой Никитской (на 14%) по сравнению с показателями в I квартале 2019 г. Такое увеличение связано в первую очередь с дефицитом качественных площадей в данных локациях и появлением новых дорогостоящих лотов. На других улицах арендная ставка снизилась в среднем на 10–15% в связи с увеличением вакансии и выходом менее качественных помещений на рынок.

Магистральи

На основе исследования 567 объектов (85,7 тыс. кв.м) на магистральных коридорах доля вакантности за год на Кутузовском (16%) и Ломоносовском (4%) проспектах выросла в среднем на 2 п.п. Исключением стал Мичуринский проспект (9%), где показатель, наоборот, снизился на 2 п.п. Увеличение уровня вакантности на магистралях произошло за счет закрытия точек общественного питания, продуктовых магазинов, отделения банков и магазинов профессиональной косметики.

Прогноз

Вероятнее всего, будет наблюдаться временное увеличение вакансии во II квартале 2020 г. в связи с последними событиями — COVID-19, девальвация рубля, сокращение числа туристов в столице, снижение торговых оборотов и дефицит клиентов.

Стоит отметить, что арендаторы торговых помещений, бизнес которых ориентирован на потребительские (продуктовые) товарные группы и их продажу, уже извлекали выгоду из краткосрочного увеличения денежного потока, равно как и аптечный бизнес.

Снижение ставок все равно последует, в некоторых случаях от 30% до 50%, но это временное снижение.

Сегодняшнее положение может носить также и положительный эффект для покупки и аренды торгового помещения. Для покупателей, имеющих заработок в долларах, настало хорошее время для активного вложения в «готовый арендный бизнес», а для арендатора со стабильным финансовым положением — для получения торгового помещения на более выгодных коммерческих условиях.

Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы¹⁵

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготел к центральным районам, туристическим зонам, наиболее популярным пешеходным маршрутам, то есть к местам с максимально хорошей транспортной доступностью, что свойственно «сердцу» города.

Вместе с тем в последние годы тренд в выборе районов для размещения объектов уличной торговли начал меняться. Ввиду комплексной застройки окраин и создания целых микрорайонов возникла потребность в обеспечении их жильцов необходимой инфраструктурой. Стрит-ритейл начал проникать в спальные зоны.

От элитного его отличает не только территориальный признак, но и сама концепция. Она более демократичная, с ориентацией на услуги/товары повседневного использования.

Рентабельность здесь, как правило, выше в сравнении с объектами, расположенными в историческом центре.

К преимуществам объектов уличной торговли, расположенных в спальных районах, можно отнести:

- более лояльные арендные ставки;
- широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние годы в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

¹⁵ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов ЕЗ Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹⁶.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков¹⁷.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2019 года¹⁸

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (примерно в 10 км от МКАД) по итогам 1 квартала 2020 года.

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	52 200	153 800	95 300	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	31 100	241 200	108 600	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	32 500	257 700	112 700	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	38 000	286 100	121 300	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	50 000	284 500	130 300	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	107 300	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
Запад	43 800	249 800	133 200	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	40 000	272 700	120 000	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	41 900	252 600	116 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

¹⁶ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁷ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁸ <http://pfagroup.ru/>

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	77 800	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	37 100	182 200	97 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 900	165 900	81 400	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	112 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	54 400	160 700	106 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	54 700	186 700	105 300	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	40 000	190 600	108 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	192 500	103 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	43 100	176 500	99 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	57 800	96 600	72 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	39 100	122 600	82 200	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	42 600	125 000	79 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	90 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	42 300	125 000	91 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	62 200	150 000	104 600	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	52 900	115 400	78 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	35 000	122 600	86 400	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	45 300	124 100	85 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	57 500	19 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 400	60 000	18 600	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 500	58 600	18 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 400	54 000	20 900	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	7 200	65 000	22 400	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	60 000	21 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	5 600	60 000	22 500	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	6 100	59 400	20 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	24 000	12 700	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	4 500	24 000	13 700	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 800	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	7 300	26 000	13 700	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	5 100	33 300	14 100	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	33 400	14 700	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
Запад	5 400	31 800	15 600	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	6 000	27 000	13 300	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	5 700	27 900	13 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 600	14 400	10 000	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	6 000	15 000	10 800	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 200	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	5 000	15 400	9 300	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	5 900	18 000	11 200	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	4 800	31 200	13 000	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
Запад	6 600	21 000	13 200	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	4 800	22 800	12 000	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	5 500	19 100	11 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;

- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zdanie.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. www.srsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	7,00%	11,50%	9,30%

Среднее значение поправки на торг принятое для расчета		
	Продажа	Аренда
Офисы	9,8%	7,8%
Торговые	9,0%	7,6%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%	7,7%
Производственно-складские	10,5%	8,2%

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Согласно исследованию БРН (RWAY) по итогам 1 квартала 2019 г., средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 8.

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
ММДЦ "Москва-Сити"	34 778	393 656	44 670	390 603	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	24 431	269 453	35 261	329 996	17 758	80 445
Бульварное Кольцо	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
Бульварное Кольцо–Садовое	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
Садовое Кольцо–ТТК	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
ТТК–ЧТК	13 815	132 819	18 162	140 660	14 501	77 877
Северный АО	18 589	141 953	22 254	184 110	10 709	58 467
Садовое Кольцо–ТТК	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
ТТК–ЧТК	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
ЧТК–МКАД	13 706	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
Вне МКАД	12 731	н/д	17 586	64 374	8 738	н/д
Западный АО	17 263	180 308	23 244	214 344	11 705	76 084
Садовое Кольцо–ТТК	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
ТТК–ЧТК	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
ЧТК–МКАД	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
Вне МКАД	12 534	70 773	16 863	158 884	8 263	68 410
Юго-Западный АО	16 082	137 708	21 762	138 657	10 239	69 339
ТТК–ЧТК	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
ЧТК–МКАД	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
Вне МКАД	12 767	95 776	20 551	127 819	9 849	56 337
Южный АО	15 026	115 534	20 291	116 304	10 411	59 702
Садовое Кольцо–ТТК	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
ТТК–ЧТК	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347
ЧТК–МКАД	12 965	90 791	18 044	144 782	8 753	45 434
Северо-Восточный АО	14 577	122 472	22 923	174 720	9 805	61 476
Садовое Кольцо–ТТК	19 215	154 430	26 877	127 993	13 178	75 831
ТТК–ЧТК	14 345	131 413	22 187	188 228	10 737	73 142
ЧТК–МКАД	10 777	91 616	23 299	174 814	8 298	49 138
Вне МКАД	11 370	н/д	17 049	88 206	9 541	н/д
Восточный АО	13 720	93 617	20 419	165 263	9 265	57 281
Садовое Кольцо–ТТК	11 637	н/д	21 338	219 615	12 578	н/д
ТТК–ЧТК	15 458	95 743	21 820	157 489	9 631	64 702
ЧТК–МКАД	8 492	91 177	19 664	192 459	8 979	53 463
Вне МКАД	10 659	89 135	20 321	100 409	8 959	52 117
Северо-Западный АО	13 686	102 944	21 134	122 845	9 329	43 379
ТТК–ЧТК	15 125	143 066	24 073	143 267	10 697	75 415
ЧТК–МКАД	13 463	98 044	20 011	111 722	9 224	72 718
Вне МКАД	13 411	95 621	21 244	136 011	9 663	21 163
Юго-Восточный АО	11 795	95 431	17 631	138 579	9 096	51 411
Садовое Кольцо–ТТК	12 490	107 842	14 330	137 093	10 617	54 193
ТТК–ЧТК	11 714	93 087	17 897	144 155	8 856	64 532
ЧТК–МКАД	10 927	85 493	19 331	140 267	8 639	50 942
Вне МКАД	11 539	100 946	15 922	127 286	8 827	32 448
Зеленоградский АО	11 668	90 713	14 517	123 839	8 152	36 904
Новомосковский АО	10 408	89 198	14 225	113 961	7 920	43 806
Троицкий АО	9 096	93 260	12 145	65 935	6 718	45 312

Источник: БРН (RWAY)

Таблица 9. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (за 1,00 принята ценовая зона Бульварное Кольцо-Садовое)

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ММДЦ "Москва-Сити"	1,32	1,16	1,09	1,06	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	0,93	0,80	0,86	0,90	0,90	0,83
Бульварное Кольцо	1,08	0,90	1,61	1,20	0,86	н/д
Бульварное Кольцо–Садовое	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Садовое Кольцо–ТТК	0,91	0,67	0,76	0,81	0,86	0,83
ТТК–ЧТК	0,52	0,39	0,44	0,38	0,74	0,81
Северный АО	0,71	0,42	0,54	0,50	0,54	0,61
Садовое Кольцо–ТТК	0,77	0,54	0,72	0,66	0,74	0,84
ТТК–ЧТК	0,75	0,49	0,60	0,58	0,61	0,80
ЧТК–МКАД	0,52	0,32	0,49	0,43	0,49	0,55
Вне МКАД	0,48	н/д	0,43	0,18	0,44	н/д
Западный АО	0,66	0,53	0,57	0,58	0,59	0,79
Садовое Кольцо–ТТК	0,84	0,59	0,65	1,06	0,71	1,28
ТТК–ЧТК	0,82	0,61	0,57	0,59	0,74	0,81
ЧТК–МКАД	0,53	0,43	0,56	0,44	0,60	0,77
Вне МКАД	0,48	0,21	0,41	0,43	0,42	0,71
Юго-Западный АО	0,61	0,41	0,53	0,38	0,52	0,72

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ТТК-ЧТК	0,64	0,44	0,60	0,41	0,52	0,75
ЧТК-МКАД	0,58	0,40	0,45	0,36	0,52	0,74
Вне МКАД	0,48	0,28	0,50	0,35	0,50	0,58
Южный АО	0,57	0,34	0,50	0,32	0,53	0,62
Садовое Кольцо-ТТК	0,63	0,41	0,59	0,60	0,70	0,83
ТТК-ЧТК	0,52	0,33	0,48	0,20	0,50	0,63
ЧТК-МКАД	0,49	0,27	0,44	0,39	0,44	0,47
Северо-Восточный АО	0,55	0,36	0,56	0,48	0,50	0,64
Садовое Кольцо-ТТК	0,73	0,46	0,66	0,35	0,67	0,79
ТТК-ЧТК	0,54	0,39	0,54	0,51	0,55	0,76
ЧТК-МКАД	0,41	0,27	0,57	0,48	0,42	0,51
Вне МКАД	0,43	н/д	0,42	0,24	0,48	н/д
Восточный АО	0,52	0,28	0,50	0,45	0,47	0,59
Садовое Кольцо-ТТК	0,44	н/д	0,52	0,60	0,64	н/д
ТТК-ЧТК	0,59	0,28	0,53	0,43	0,49	0,67
ЧТК-МКАД	0,32	0,27	0,48	0,52	0,46	0,55
Вне МКАД	0,40	0,26	0,50	0,27	0,46	0,54
Северо-Западный АО	0,52	0,30	0,52	0,33	0,47	0,45
ТТК-ЧТК	0,57	0,42	0,59	0,39	0,54	0,78
ЧТК-МКАД	0,51	0,29	0,49	0,30	0,47	0,75
Вне МКАД	0,51	0,28	0,52	0,37	0,49	0,22
Юго-Восточный АО	0,45	0,28	0,43	0,38	0,46	0,53
Садовое Кольцо-ТТК	0,47	0,32	0,35	0,37	0,54	0,56
ТТК-ЧТК	0,44	0,28	0,44	0,39	0,45	0,67
ЧТК-МКАД	0,41	0,25	0,47	0,38	0,44	0,53
Вне МКАД	0,44	0,30	0,39	0,35	0,45	0,34
Зеленоградский АО	0,44	0,27	0,35	0,34	0,41	0,38
Новомосковский АО	0,39	0,26	0,35	0,31	0,40	0,45
Троицкий АО	0,35	0,28	0,30	0,18	0,34	0,47

Источник: БРН (RWAY), расчеты Оценщика

Корректировка рассчитывалась путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

Расположение относительно экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно экономических зон за МКАД существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывают размещенные ниже данные, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной зоне:

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

Согласно сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 г.¹⁹, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

¹⁹ http://pfagroup.ru/?page_id=148

Таблица 10. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	70 400	99 600	81 200	35 900
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	90 000	100 000	94 000	45 600
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	78 800	121 000	82 400	43 000
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	83 400	118 700	106 100	39 100
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	92 000	131 300	99 800	44 300
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	104 100	109 000	100 600	49 200
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	84 300	123 800	112 700	51 800
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	87 200	127 200	100 700	46 600
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	57 200	77 600	68 100	28 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	51 200	67 400	64 000	27 400
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	50 500	68 400	62 900	25 200
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	65 700	83 900	68 800	29 600
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	66 400	83 000	78 400	36 600
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	59 400	80 000	70 100	37 800
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	47 500	72 500	59 300	27 400
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	73 500	99 000	87 800	35 100
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	46 300	63 900	45 300	21 000
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	4 600	65 900	47 600	19 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	31 200	53 000	48 800	14 500
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	48 600	62 500	57 800	11 900
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	43 400	63 500	46 600	20 500
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	40 500	58 600	57 400	23 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	36 200	58 900	48 800	23 300
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	52 300	61 000	59 400	19 900
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	42 000	56 700	47 800	15 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	27 800	45 800	44 400	99 100
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	41 300	52 300	51 900	10 100
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	40 900	53 100	52 000	11 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 400	54 300	39 500	13 200
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	30 900	41 700	39 800	13 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-

Таблица 11. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./ кв.м/год,)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	11 200	17 700	12 000	5 400
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	10 300	17 800	13 600	5 200
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	10 100	19 900	12 300	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	9 700	18 900	13 400	4 900
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	11 300	20 300	13 200	5 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	14 000	21 100	14 400	5 400
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	12 300	22 000	14 500	5 600
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	12 100	22 600	14 000	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	9 100	14 200	10 300	4 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивanteevka, г. Щелково, г. Фрязино	8 900	13 200	9 900	3 800
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	6 800	11 500	9 800	3 100
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	8 200	12 500	10 000	3 300
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	9 100	15 500	11 000	4 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	8 800	15 400	9 800	4 600
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	8 400	13 600	9 800	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	10 800	16 200	12 700	4 800
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	7 000	9 200	7 700	2 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	6 900	11 700	8 900	3 100
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 500	9 400	8 100	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	6 500	9 600	9 300	2 100
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	7 200	10 000	8 900	2 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	8 500	11 700	8 900	2 800
	Запад	г. Истра, г. Руза	7 700	12 200	8 700	3 000
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	7 500	12 100	9 100	3 000
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	4 500	8 500	7 100	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	5 400	8 900	6 900	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	7 000	10 800	7 800	2 400
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	8 400	10 700	9 200	2 300
	Юго-запад	г. Можайск	7 200	9 800	7 800	3 000
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 400	7 900	6 600	2 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Таблица 12. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Согласно проведенному исследованию НОК «Основа»²⁰, зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

²⁰ <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Таблица 13. Значения корректировок на удаленность от метро²¹

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: НОК «Основа»

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

Таблица 14. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Необходимо отметить, что в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости. Исходя из необходимости разграничения корректировки по данному фактору, Оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города,

²¹ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ($0,75 - 1 = -0,25$);

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере $25\%/2 = 12,5\%$, так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

Таблица 15. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной улицы	0,875	1,000	1,167
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

Таблица 16. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

Таблица 17. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Цена продажи									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50 – 100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100 – 250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250 -500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500 - 1000	0,77	0,8	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000 - 1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500 -3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,67	0,7	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 18. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,5	1,55
	50 – 100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100 – 250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250 -500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500 - 1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000 - 1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,1
	1500 -3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 19. Корректировка на общую площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Цен продаж									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
	50 – 100	-4%	0%	9%	17%	25%	28%	39%	43%
	100 – 250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
	250 -500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
	500 - 1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
	1000 - 1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
	1500 -3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
	> 3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

Таблица 20. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000

Объект оценки	≤50	0%	4%	14%	24%	34%	41%	50%	55%
	50 – 100	-4%	0%	9%	19%	28%	35%	44%	48%
	100 – 250	-13%	-9%	0%	8%	17%	23%	31%	36%
	250 -500	-19%	-16%	-8%	0%	8%	14%	21%	25%
	500 - 1000	-25%	-22%	-14%	-7%	0%	6%	12%	16%
	1000 - 1500	-29%	-26%	-19%	-12%	-5%	0%	6%	10%
	1500 -3000	-33%	-31%	-24%	-17%	-11%	-6%	0%	3%
	> 3000	-35%	-33%	-26%	-20%	-14%	-9%	-3%	0%

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018», которые приведены ниже:

Таблица 21. Значения корректировки на этаж для цен продаж и арендных ставок офисно-торговой недвижимости

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1	1,04	1,1
	Цоколь	0,75	0,96	1	1,05
	Подвал	0,71	0,91	0,95	1

Таблица 22. Корректировка на этаж расположения для цен продаж и арендных ставок офисно-торговых объектов

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	0,00%	29,00%	34,00%	41,00%
	2 этаж и выше	-22,00%	0,00%	4,00%	10,00%
	Цоколь	-25,00%	-4,00%	0,00%	5,00%
	Подвал	-29,00%	-9,00%	-5,00%	0,00%

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.223), которые приведены ниже.

Таблица 23. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91

Таблица 24. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	15%
Вход из общего коридора	-13%	0%

Наличие витринных окон²²

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) корректировка составляет от 15 до 20%. К расчету была принята корректировка в размере 15%.

Таблица 25. Значение корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Объект аналог	
	Есть	Нет
Наличие витрин		
Есть	0,00%	18,00%
Нет	-15,00%	0,00%

Тип объекта

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

Таблица 26. Значение корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,84	0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,96

Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-12%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	14%	0%

²² Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Наличие (тип) парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.²³

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.²⁴

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

Таблица 28. Значение корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставки) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.173):

Таблица 29. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,91	0,82
стихийная	1,10	1	0,9
организованная	1,22	1,11	1

23 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

24 Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

Таблица 30. Корректировка на тип парковки

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-9%	-18%
Стихийная	10%	0%	-10%
Организованная	22%	11%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 31. Описание физического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.)

Таблица 32. Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru>, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

Таблица 33. Корректировка на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ 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 предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требуется ремонт» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Таблица 34. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

Таблица 35. Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://stroy-gin.ru/	2500	2 700
		http://moscow.petrovichstd.ru/	3000	
		http://msk.saturn.net/	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://stroy-gin.ru/	7200	7 400
		http://moscow.petrovichstd.ru/	8000	
		http://msk.saturn.net/	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	http://stroy-gin.ru/	16500	17 500
		http://moscow.petrovichstd.ru/	18000	
		http://msk.saturn.net/	18000	
Капитальный		http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	

Наименование	Требуемые материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профили, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://msk.saturn.net/	8600	

На основании рыночных данных Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

Таблица 36. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу	Всего руб./кв.м площади по полу,	Среднее значение руб./кв.м,
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9 000	16 400	15 920
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700	
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000	
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500	
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000	
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2 700	5 100	5 023
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700	
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190	
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7 400	12 300	12 398
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890	
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400	
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17 500	28 900	26 723
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990	
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500	

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 37. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	14 325	21 700	30 245	26 723
Стандартная отделка	-14 325	0	5 023	15 920	12 398

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Корректировка					
Требуется косметический ремонт	-21 700	-5 023	0	10 897	7 375
Требуется капитальный ремонт	-30 245	-15 920	-10 897	0	-3 522
Без отделки	-26 723	-12 398	-7 375	3 522	0

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

$П_{со}$ – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

$СО$ – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

$К$ – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 5,5%²⁵, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{o.o.} - C_{o.a.},$$

где:

²⁵ Источник: <http://www.cbr.ru>

$K_{\text{сост}}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{0.0.}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{0.А.}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Таблица 38. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	788	1194	1663	1470
Стандартная отделка	-788	0	276	876	682
Требуется косметический ремонт	-1194	-276	0	599	406
Требуется капитальный ремонт	-1663	-876	-599	0	-194
Без отделки	-1470	-682	-406	194	0

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 39. Размер эксплуатационных и операционных расходов

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	8 362	6 281	4 435
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	5 624	4 319	2 888
Торговые помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	9 352	7 777	5 849
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	6 606	5 225	3 993
Производственно-складские помещения			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	3 145	2 834	1 985
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	2 461	2 029	1 497

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22²⁶%, 24% и 20% соответственно от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 40. Размер расходов для помещений класса С различного назначения²⁷

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 142	4 435	5 849	1 985	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 285	3 696	4 874	1 654	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	12,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1131	1064	1170	238	п.1*п.3
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.					
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	22,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	1,50%	3,00%	0,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)

²⁶ Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

²⁷ Класс С является наиболее близким к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	14,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 440	1 331	1 521	715	п.1*(п.6+п.7+п.8)
10	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 441	2 888	3 993	1 497	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 868	2 407	3 328	1 248	п.10/1,2
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	870	493	1 302	544	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 702	3 104	4 328	1 270	п.1-п.9

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

При расчете Действительного валового дохода Исполнитель использовал арендную ставку, очищенную от эксплуатационных и коммунальных расходов. Корректировка производилась в соответствии с данными, указанными выше (табл. 40).

Доступ к объекту

Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.179):

Таблица 41. Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,75	0,85

Таблица 42. Корректировка на доступ для офисного-торговых объектов

Показатель	Доступ ограничен	Свободный доступ
Доступ ограничен	0%	-20%
Свободный доступ	25%	0%

Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды или возможностью расторжения данных договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt²⁸, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера А.А.).

Таблица 43. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	11,3%	10,7%	11,9%
Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

²⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

Таблица 44. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера для г. Москва

Объект недвижимости	Значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	10,5%
Высококласная торговая недвижимость	10,6%

Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	7%	10%	12%
Офисные и другие общественные помещения и здания	8%	10%	12%

Таблица 46 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Торговые (высококласные)	7%	Статриелт	10,6%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А.,	8,80%	Расчеты оценщика
Офисные (высококласные)	8%	Статриелт	10,50%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А.,	9,25%	Расчеты оценщика
Торговые (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика
Офисные (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика
ПСН	12%	Статриелт, расчеты Оценщика	10,30%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика

Таблица 47. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	10,3%	6,4%	14,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,8%	7,4%	16,2%

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Высококласная торговая недвижимость	8,6%	8,6%	8,6%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., табл. 5,6,7

9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

Таблица 48 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/ п	Адрес расположения	Пло щад ь	Цена предложен ия, руб.	Стоимос ть 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Ратная ул., 10А	190, 7	20 000 000	104 877	https://www.cian.ru/sale/commercial/207374334/
2	Москва, Ратная улица, дом 8, корпус 2	45,6	4 481 550	98 280	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17438699
3	Москва, Старобитцевс кая улица, дом 15, корпус 1	45,3	5 152 000	113 731	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17387098
4	Москва, Старобитцевс кая улица, дом 15, корпус 2	28,2	3 194 400	113 277	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17365655
5	Москва, Ратная улица, дом 10, корпус 1	26,8	3 979 200	148 478	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17332010
6	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Изюмская ул., 37к2	73	7 900 000	108 219	https://www.cian.ru/sale/commercial/205381442/
7	Москва, Коктебельская улица, 11	113	17 700 000	156 637	https://realty.yandex.ru/offer/5434275591492589323/

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 98 280 - 156 637 руб/кв. м (без учета скидки на торг).

Таблица 49 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/ п	Адрес расположения	Пло щадь , кв. м, т.ч.:	Ставка аренды , руб. за кв. м в год	Экспл уатац и онные расхо ды, в т.ч.:	Ком м унал ь ные расх о ды	Интернет источник
1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старокачаловска я ул., 18	68	16 235	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/224165839/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 28К1	75	19 200	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/154039831/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 18К1	81	14 815	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/230478941/
4	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 28	113,7	26 385	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/227031039/
5	Москва, Ратная улица, 16к3	261	16 138	не вкл.	не вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/6303106969947725574/
6	Москва, Старокачаловска я улица, 1А	145	16 552	не вкл.	не вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/1921171719146259968/
7	Москва, улица Знаменские Садки, 1Б	210	30 000	не вкл.	не вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/5203054433259750339/

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 14 815 - 30 000 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,3%²⁹;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%³⁰;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 98 280 - 156 637 руб./кв. м³¹;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 14 815 - 30 000 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг) ³².
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

²⁹ См. раздел 9.7

³⁰ См. раздел 9.7

³¹ См. раздел 9.8.

³² См. раздел 9.8.

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение Контракта на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 10).



Рисунок 10. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

10.4. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка).

В соответствии с п.24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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;».

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

10.5. Сравнительный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

10.6. Доходный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

1. Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

2. Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода,

расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок помещений и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, который гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж.

Формула расчета выглядит следующим образом³³:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i x V_{oi}$$

где

V_o – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

³³ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г, 472с.

V_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i - вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

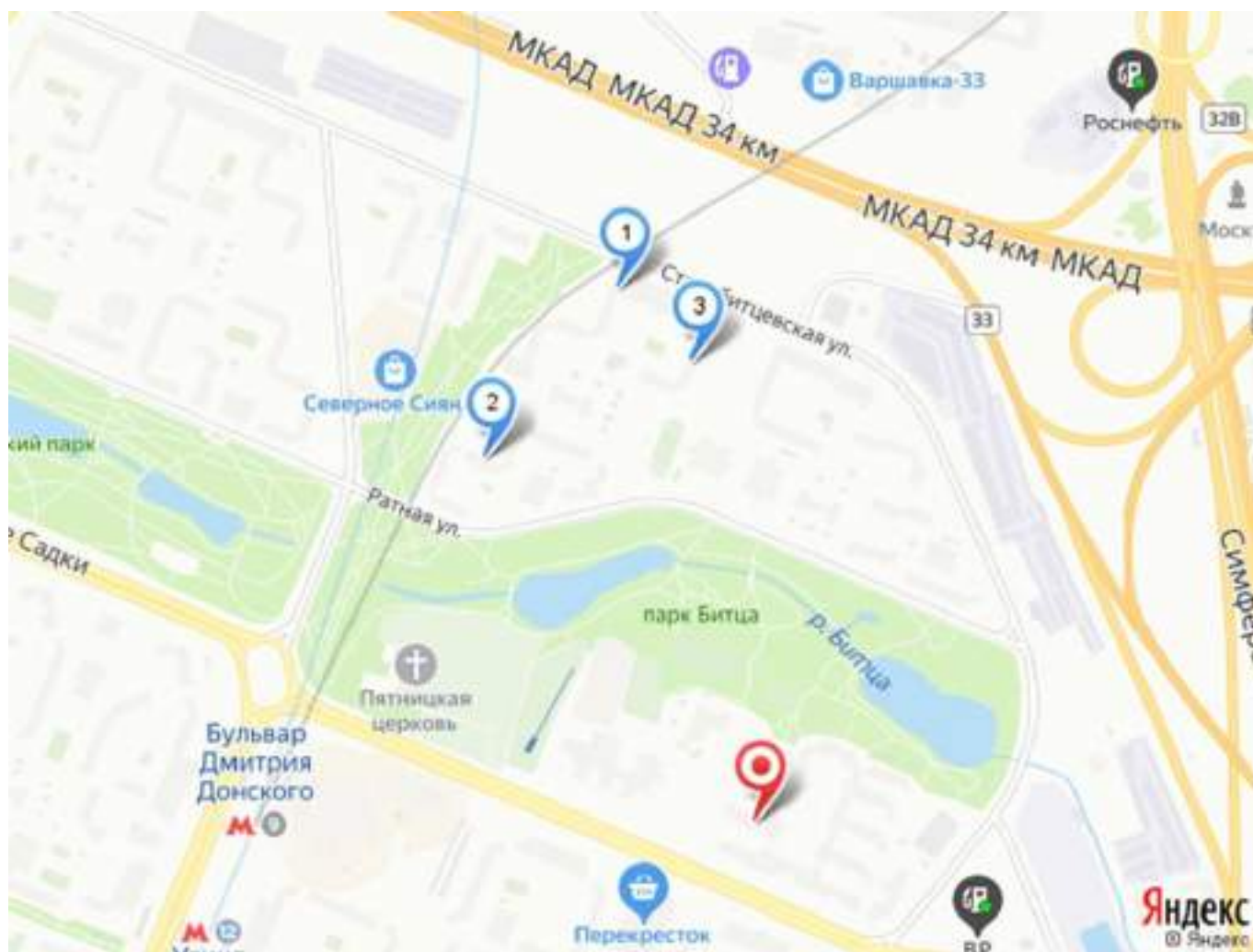
- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.







-  Объект Оценки, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14
-  Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, Старобитцевская улица, дом 15, корпус 2
-  Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, Ратная улица, дом 8, корпус 2
-  Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, Старобитцевская улица, дом 15, корпус 1

Рисунок 11. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 50. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Торг		Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Адрес расположения	г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	Москва, Старобитцевская улица, дом 15, корпус 2	Москва, Ратная улица, дом 8, корпус 2	Москва, Старобитцевская улица, дом 15, корпус 1
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Метро	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская
Расстояние до метро	730,0	850,0	570,0	900,0
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	37,30	28,20	45,60	45,30
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	37,30	28,20	45,60	45,30
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	<50	<50	<50	<50
Тип входа	Общий	Общий	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Цена предложения, руб.		3 194 400	4 481 550	5 152 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		113 277	98 280	113 731
Интернет источник		https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17365655	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17438699	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17387098
Контактный телефон		торги	торги	торги
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		3 194 400,00	4 481 550,00	5 152 000,00
Площадь, кв. м	37,30	28,20	45,60	45,30

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена за единицу площади , руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Время продажи	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Торг		Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Адрес расположения	г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	Москва, Старобитцевская улица, дом 15, корпус 2	Москва, Ратная улица, дом 8, корпус 2	Москва, Старобитцевская улица, дом 15, корпус 1
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	113 731,00
Метро	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская
Расстояние от метро, м	730,00	850,00	570,00	900,00
Удаленность от метро	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	0,00%	7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	121 692,00
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	121 692,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	37,30	28,20	45,60	45,30
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	<50	<50	<50	<50
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	121 692,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	98 280,00	121 692,00
Тип входа	Общий	Общий	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	85 504,00	105 872,00
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	85 504,00	105 872,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	85 504,00	105 872,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		113 277,00	85 504,00	105 872,00
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка, руб./кв. м		5 023,00	5 023,00	5 023,00
Корректировка, %		4,43%	5,87%	4,74%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		118 300,00	90 527,00	110 895,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		118 300,00	90 527,00	110 895,00
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		118 300,00	90 527,00	110 895,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		118 300,00	90 527,00	110 895,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		4,00	8,00	2,00
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		25,00	12,50	50,00
Весовой коэффициент		0,29	0,14	0,57
Коэффициент вариации	13,00%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	110 100,00			
Площадь объекта оценки, кв. м	37,30			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб.	4 107 000,00			

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)*

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

11.4. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права продажи, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;

- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта на 1 этаже к цене такого же объекта в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41
Отношение цены объекта на 1 этаже к цене такого же объекта в цоколе	1,34	1,34	1,34	1,34
Отношение цены объекта на 1 этаже к цене такого же объекта на 2 этаже	1,29	1,29	1,29	1,29
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка (округленно), %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 37,3 кв.м, кад.номер 77:06:0011002:2357, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	4 107 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован метод капитализации.

12.2. Выбор объектов-аналогов

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Са}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб./кв. м/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zdanie.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>,

<http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.

3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.

4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

5. В состав рассчитываемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

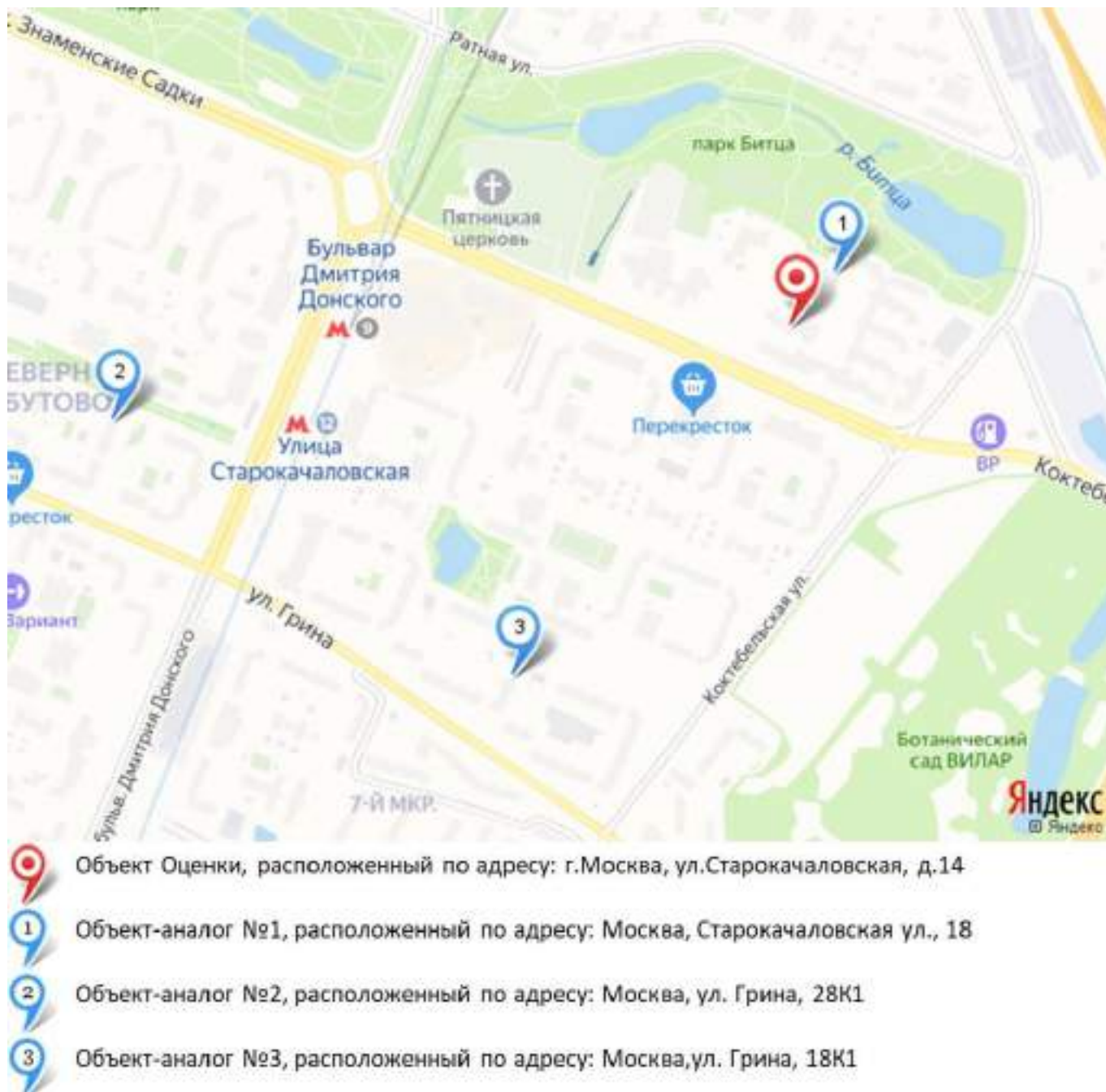


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 51. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старокачаловская ул., 18	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 28К1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 18К1
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Метро	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская	Бульвар Дмитрия Донского	Бульвар Дмитрия Донского
Расстояние до метро, м	730	820	250	530
Время в пути	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	37,30	68,00	75,00	81,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	37,30	68,00	75,00	81,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	50-100	50-100
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		16 235	19 200	14 815
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/c ommercial/224165839/	https://www.cian.ru/rent/c ommercial/154039831/	https://www.cian.ru/rent/c ommercial/230478941/
Контактный телефон		8 994 222 32 85	8 901 221 73 78	8 495 180 32 05
Расчет корректировок				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	37,30	68,00	75,00	81,00
Ставка аренды , руб./кв. м в год		16 235,00	19 200,00	14 815,00
Обременения	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 235,00	19 200,00	14 815,00
Эксплуатационные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		0,00	0,00	-870,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 235,00	19 200,00	13 945,00
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 235,00	19 200,00	13 945,00
Время продажи	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 235,00	19 200,00	13 945,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 985,00	17 722,00	12 871,00
Адрес расположения	г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старокачаловская ул., 18	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 28К1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 18К1
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 985,00	17 722,00	12 871,00
Расстояние до метро, м	730	820	250	530
Метро	Улица Старокачаловская	Улица Старокачаловская	Бульвар Дмитрия Донского	Бульвар Дмитрия Донского
Время в пути	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		7,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 034,00	16 659,00	12 871,00
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 034,00	16 659,00	12 871,00
Площадь, кв.м.	37,30	68,00	75,00	81,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	<50	50-100	50-100	50-100
Корректировка, %		4,00%	4,00%	4,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 675,00	17 325,00	13 386,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 675,00	17 325,00	13 386,00
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		14 507,00	15 073,00	11 646,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		3,2	14,9	9,5
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		31,3	6,7	10,5

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Весовой коэффициент		0,65	0,14	0,22
Коэффициент вариации	13,00%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды , руб./кв. м в год	13 953			

12.3. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия сдачи в аренду для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы;
- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Рыночная арендная ставка определяется без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к арендной ставке такого же объекта в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к арендной ставке такого же объекта в цоколе	1,34	1,34	1,34	1,34
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к арендной ставке такого же объекта на 2 этаже	1,29	1,29	1,29	1,29
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка (округленно), %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения

рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляет менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 13953 руб./кв.м/год, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать как помещение Свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

Ca – арендная ставка, руб./год/кв.м.

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

При эффективном менеджменте вероятность того, что не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей, крайне мала. Тем не менее, по данным управляющих компаний, при смене арендатора происходит простой площадей, сдаваемых в аренду. По данным риэлторских агентств г. Москвы временные затраты на поиск нового арендатора при смене составляют 3-4 мес, периодичность смены как правило происходит 1 раз в 3 года, т.е. потери могут составить от 8,3%(3/36) до 11,1% (4/36).

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

При расчете ДВД исполнитель использовал ставки без учета эксплуатационных расходов (поддержание в рабочем состоянии инженерных систем и коммуникаций здания, текущий ремонт мест общего пользования, содержание ремонтно-эксплуатационной службы, автоматических дверей, электронных замков, систем охраны, видеонаблюдения и сигнализации, озеленение прилегающей территории, уборка мест общего пользования и т.д.), которые оплачиваются арендатором отдельно, и от коммунальных расходов (электроэнергия, газ, отопление, вентиляция, кондиционирование, вывоз мусора, водоснабжение, канализация), оплачиваемых арендатором по факту.

Таким образом, из полученного ДВД были вычтены:

- налог на имущество;
- расходы на страхование объекта;
- отчисления на капитальный ремонт здания;
- расходы на управление;

Налог на имущество

В соответствии с НК РФ³⁴ с 2020 года налоговая ставка по налогу на имущество организаций составляет 1,7% от кадастровой стоимости объекта недвижимости по тем объектам, которые включены в утвержденный перечень, опубликованный на сайте Мэра города Москвы.³⁵ Для остальных объектов применяется налоговая ставка в размере 2,2 %. Базой исчисления налога в таком случае является среднегодовая балансовая стоимость имущества.

На момент оценки объект отсутствует в указанном выше перечне, но в случае его приобретения арендатором и постановки на баланс, произойдет включение в перечень, и ставка налога на имущество составит для него 1,7% от кадастровой стоимости.

Расходы на страхование

Страховые отчисления направляются на создание резервных фондов для покрытия затрат по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций. Установленный лимит отчислений на эти цели, как правило, не превышает 1% от общей стоимости объекта, работ, услуг. В данном случае размер страховых платежей принят на уровне 0,3 % (среднерыночный уровень) и рассчитан к базе сравнительного подхода.

В ходе интервьюирования страховых компаний, оценщиком было получено среднее значение страховых премий на уровне 0,3%. Данные приведены в таблице ниже.

Наименование Страховщика	Контакты	Страховая премия	Среднее значение, %
Ресо Гарантия	8-800-234-18-02	0,2%-0,3%	0,25%
Альфа страхование	8 800 333 0 999	0,2%-0,5%	0,35%
Сбербанк страхование	8 800 555 555 7	0,3%-0,4%	0,35%
Среднее значение			0,3%

Отчисления на капитальный ремонт здания

Расходы на ремонт здания были приняты в размере 8442 руб. (18,86*37,3*12), согласно п.2 постановления от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Расходы на управление

Управленческие расходы могут быть в принципе учтены в виде некоего фонда заработной платы менеджера. Однако получить сведения о среднерыночных затратах собственников на управление своей собственностью не так просто. Зарплата менеджеров не является исключительно платой за управление той или иной недвижимостью и у Оценщика нет объективного способа выделить плату за управление из платежей за другие функции менеджера.

34 <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d965694/>

35 <https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdenyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

Другим способом учета затрат на управление является размер платежей управляющей компании. В секторе офисно-торговой недвижимости распространены как плата за поиск арендатора в размере месячной аренды, так и плата в виде доли расходов на управление в стоимости аренды от 2 до 5% (как правило, от реально получаемых платежей, т. е. ДВД) как оценка финансового результата работы управляющего, которая в этом случае зависит от площади помещений, аренда которых управляется. Крупные территории требуют меньше расходов на управление в расчете на собираемые арендные платежи, тогда как доля затрат на управление небольшими помещениями выше. По результатам опроса риэлтеров, расходы на управление арендой могут для оцениваемых помещений по договору с собственником составлять 2% от действительного валового дохода с учетом небольшой площади.

Таблица 52 Расчет операционных расходов, руб.

Показатель	Значение
Площадь объекта, кв.м	37,3
Действительный валовый доход, руб.	466 841,0
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб	2 483 758,5
Налог на имущество (1,7% для юридических лиц) ³⁶	42 224
Страхование (0,2-0,5% от рыночной стоимости), принято 0,3%, руб.	12 321
Стоимость помещения в рамках Сравнительного подхода, руб	4 107 000
Отчисления на капитальный ремонт, руб. (18,86 руб/кв.м/мес)	8 442
Расходы на управление, 2% от ДВД, руб	9 337
Итого операционных расходов, руб.	72 324

12.6. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П} - \text{Ор}) = (\text{ДВД} - \text{Ор}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П– потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 11,15%.

³⁶ <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d965694/>

<https://www.incom.ru/>; https://zoon.ru/msk/realty/type/agentstva_nedvizhimosti/

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	13 953,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	37,3
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	520 447
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	466 841
6	Операционные расходы, руб.	72 324
7	Чистый денежный поток, руб.	394 517
8	Ставка капитализации, %	11,15%
9	Рыночная стоимость, руб.	3 538 000

12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 37,3 кв.м, кад.номер 77:06:0011002:2357, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	3 538 000

13. Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

▪ Затратный подход. Не применялся.

▪ Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

▪ Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 53. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	4 107 000	0,50	3 538 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	3 823 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	3 186 000			

Таблица 54. Результаты оценки с учетом округления

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 37,3 кв.м, кад.номер 77:06:0011002:2357, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Старокачаловская, д.14	3 823 000	102 493	3 186 000	85 416

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.³⁷ на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 55. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0; 1,2).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%.

Вместе с тем, в условиях, когда общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки (см. раздел 9), значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости. С учетом этого, Оценщик считает необходимым увеличить диапазон рыночной стоимости по вышеобозначенным двум критериям до +/-20%.

³⁷ <https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervalov-itogovoj-stoimosti/>

Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

от 3 058 000,00 до 4 588 000,00 рублей

Оценщик

Муталлапова А.А.

14. Приложения

14.1. Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17365655>

investmoscow.ru

28,2 м² НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ПРОДАЖУ

ИТ 1710871005

6500, город Москва, Старобитовская улица, дом 75, корпус 3, этаж 1

1936 000,00 руб.

1936 000,00 руб. 28 м²

ТОРГИ ПРИЗНАНЫ СОСТОЯВШИМИСЯ

Документы

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Информационный лист	ИТ (R20) 652-80-25
Функциональное назначение	Свободное
Площадь объекта	28,20 м ²
Тип объекта	Нежилое помещение
Тип здания	Жилое
Этаж	1
Помещение	Этаж 1

ДОКУМЕНТЫ

1. паспорт объекта

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

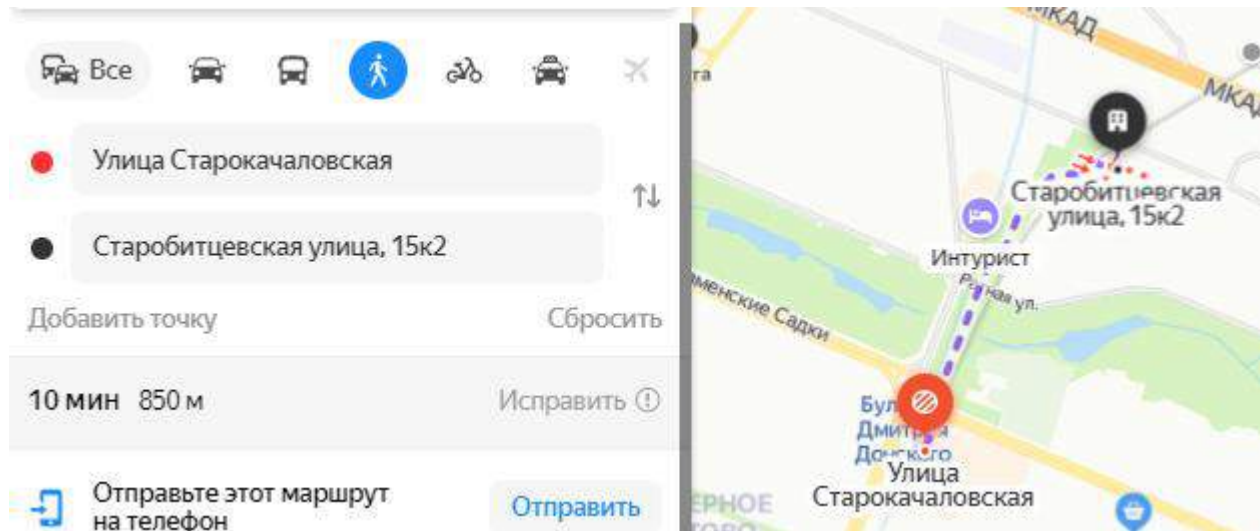
Начальная цена за объект	1 936 000,00 руб.
Размер задатка	387 200,00 руб.
Шаг аукциона	96 800,00 руб.
Время проведения	Открытый аукцион в электронной форме
Минимальная цена	3 194 400,00 руб.
Дата начала приема заявок	23.09.2016 23:00
Дата окончания приема заявок	30.10.2016 15:00
Публикация	05.11.2016 9:00
Проведение торгов	07.11.2016 10:00
Подписание итогов	07.11.2016 17:00

ДОКУМЕНТЫ

1. Паспорт для участников

ССЫЛКИ НА ТОРГИ

ИММОБ - Государственный торг. реалти



Вся уточняющая информация была получена из документов, приложенных к странице лота.

Аналог 2.
<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17438699>

investmoscow.ru/tenders/tendercard/

investmoscow.ru О МОСКВЕ БИЗНЕСУ ИМУЩЕСТВО ОТ ГОРОДА ПРЕСС-ЦЕНТР

45,6 М² НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ПРОДАЖУ ПРОСМОТРЕТЬ ФОТО

ИТТ1604/200


БГАО город Москва, Рязань улица, дом 8, корпус 2 этаж 1
 ООО «СТРОЙИНВЕСТИЦИИ СТИ.О.»

380 390

3 897 000.00 РУБ.
 85 450.83 руб./м²

Торги
ТОРГИ ПРИЗНАНЫ СОСТОЯВШИМИСЯ

Документы



СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Информационный листок	47 (495) 652-82-25
Функциональное назначение	Общедоступ
Итогой площадь	5118 м ²
Площадь помещений	85 м ²
Площадь объекта	45,60 м ²
Тип объекта	Нежилое помещение
Тип здания	Здание
Полное здание	Отдельное здание
Этаж	1
Расположение	этаж 1

ДОКУМЕНТЫ

Скачать документы

investmoscow.ru/tenders/tendercard/

Линия прямых обращений Агентство по инвестициям Биржа торгов Онлайн-сервисы **Вход**

investmoscow.ru О МОСКВЕ БИЗНЕСУ ИМУЩЕСТВО ОТ ГОРОДА ПРЕСС-ЦЕНТР

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

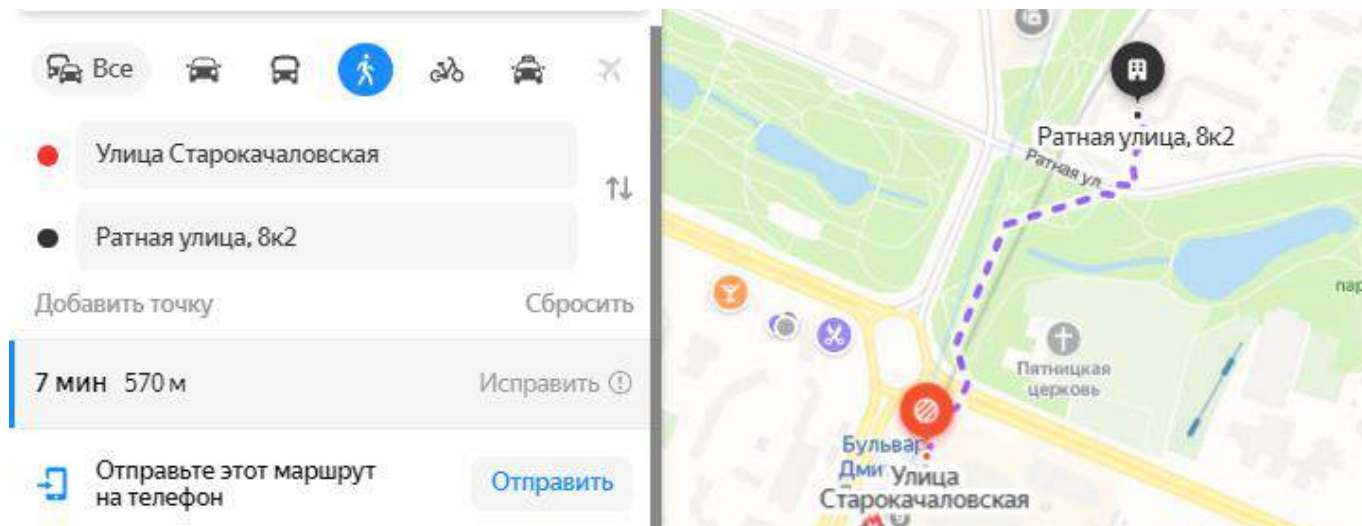
Начальная цена по объекту	3 897 000,00 руб.
Размер задатка	779 400,00 руб.
Шаг аукциона	194 850,00 руб.
Форма проведения	Открытый аукцион в электронной форме
Итоговая цена	4 481 050,00 руб.
Дата начала приема заявок	31.12.2019
Дата окончания приема заявок	26.02.2020 15:00
Отбор участников	03.03.2020 0:00
Проведение торгов	05.03.2020 10:00
Подписание протокола	05.03.2020 17:00

ДОКУМЕНТЫ

Скачать документацию

ССЫЛКИ НА ТОРГИ

b2b.torgi.gov.ru/



Вся уточняющая информация была получена из документов, приложенных к странице лота.

Аналог 3.
<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17387098>

investmoscow.ru О МОСКВЕ БИЗНЕСУ ИМУЩЕСТВО ОТ ГОРОДА ПРЕСС-ЦЕНТР

неофициальный сайт мэра

45,3 м² НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ПРОДАЖУ

87711884777

0040 город Москва, Специальный земельный участок 15. Арктик Т. Зем. №11

Улица Островского 1,11 кв.

360

3 680 000,00 РУБ,
41 206,28 руб./кв.м

Статус
ТОРГИ ПРИЗНАНЫ СОСТОЯВШИМИСЯ

Документы

Виды и источники информации о торгах
 - Виды и процедуры
 - Проект документации
 - Механизм проведения торгов
 - Описание объекта
 - Правила документации
 - Правила размещения заявок
 - Правила торгов

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Информационный канал: 47 (499) 652-60-25

Зулатская Юлия Викторовна

Младший менеджер

Тел. объекта

Текст заявки

Правила торгов

Файл

Расположение

47 (499) 652-60-25

Описание

45,30 м²

Нежилое помещение

Жилое

Внутриквартира

1

Этаж 10-1

ДОКУМЕНТЫ

Паспорт объекта

investmoscow.ru О МОСКВЕ БИЗНЕСУ ИМУЩЕСТВО ОТ ГОРОДА ПРЕСС-ЦЕНТР

неофициальный сайт мэра

СВЕДЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ

Исходная цена за объект: 3 680 000,00 руб.

Размер задатка: 736 000,00 руб.

Шаг аукциона: 184 000,00 руб.

Форма проведения: Открытый аукцион в электронной форме

Исходная цена: 5 152 000,00 руб.

Дата начала приема заявок: 15.10.2019 21:00

Дата окончания приема заявок: 20.11.2019 15:00

Выбор участников: 20.11.2019 9:00

Проведение торгов: 28.11.2019 10:00

Подписание итогов: 28.11.2019 17:00

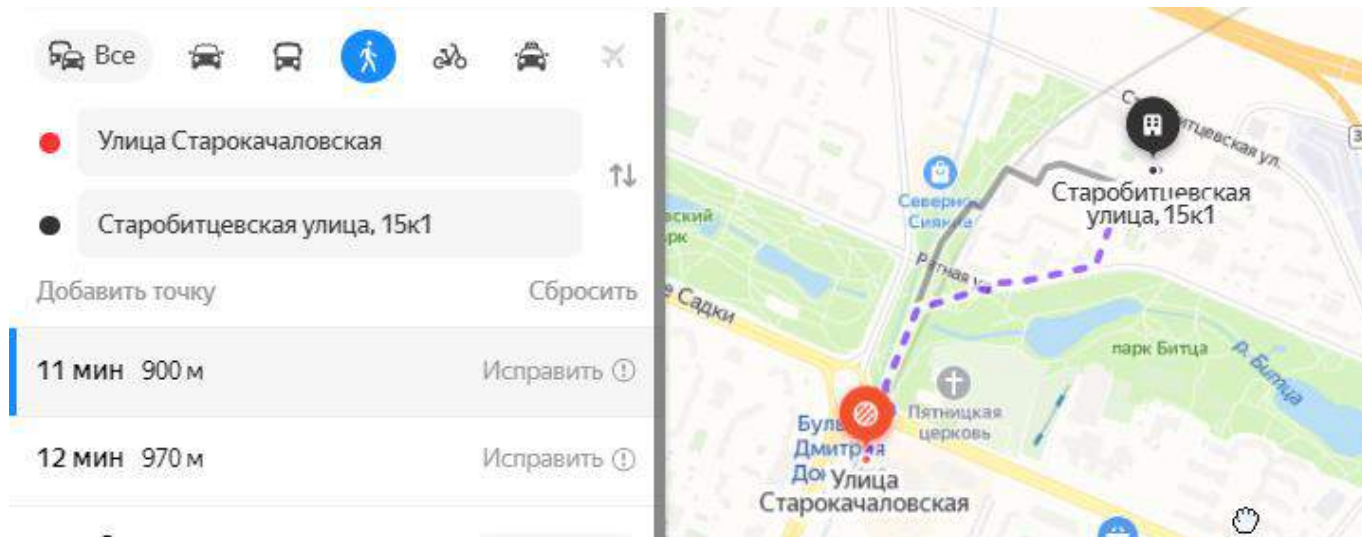
ДОКУМЕНТЫ

Паспорт документации

ССЫЛКИ НА ТОРГИ

[ЕЭП](#)

[torgi.gos.ru](#)



Вся уточняющая информация была получена из документов, приложенных к странице лота.

14.2. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/224165839/>

www.cian.ru/rent/commercial/224165839/

Свободное назначение, 68 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старокачаловская ул., 18. На карте
 М. Мухоморова - 30 мин. пешком

92 000 Р./мес. +

16 236 м² в год
 Свободно
 УОМ: 060 комн/кв

290
 Ла Терра
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Бил 64 объекта

+7 994 222-32-85

СМС в сообщении в рассылке
 доставлены будут. Звоните
 в рабочее время, пожалуйста

Посмотреть фотогалерею

Смотреть в аренду помещения свободного назначения 68 кв.м. Первый этаж, отдельный вход. Высота потолков 2,6 м.м. Выделенная электрическая мощность – 15 кВт.

www.cian.ru/rent/commercial/224165839/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Свободно

Условия сделки			
Цена	92 000 Р./мес.	За аренду	-
Срок	36 236 м ² в год	Срок аренды	Длительный
Платит	УОМ	Минимальный срок аренды	-
Обязательный платеж	-	Длительность аренды	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	-	Возможность оплаты	-
Предоплата	-		

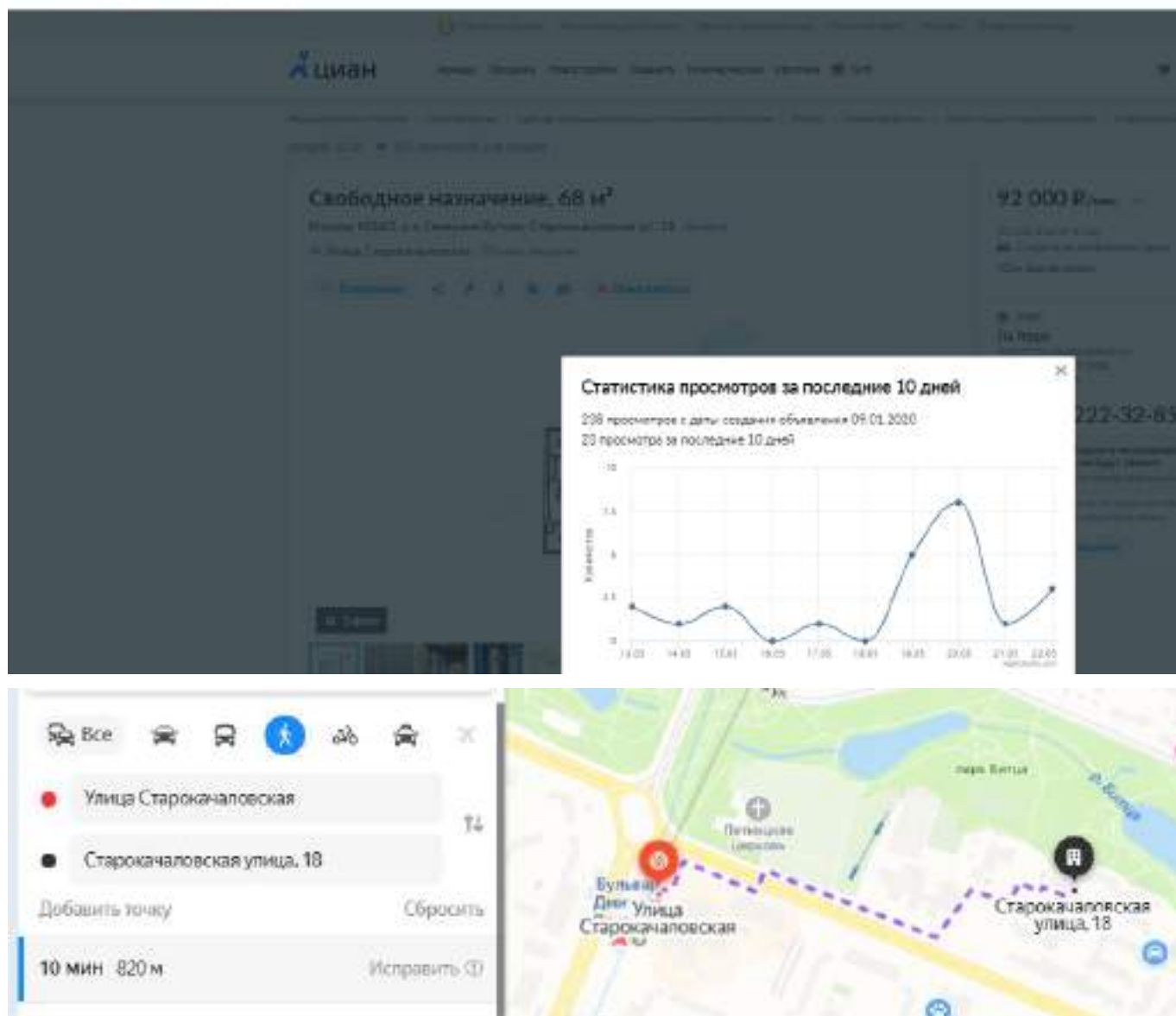
92 000 Р./мес. +

16 236 м² в год

290
 Ла Терра
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Бил 64 объекта

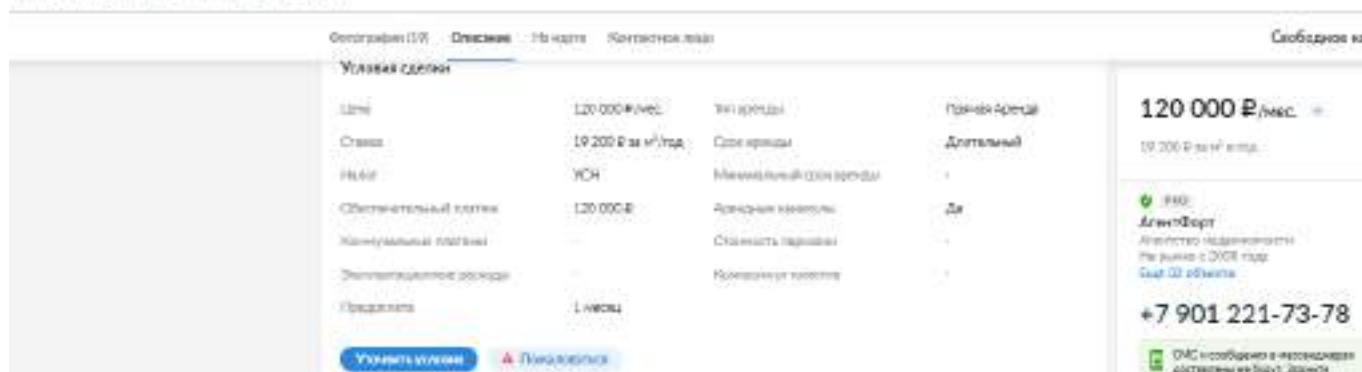
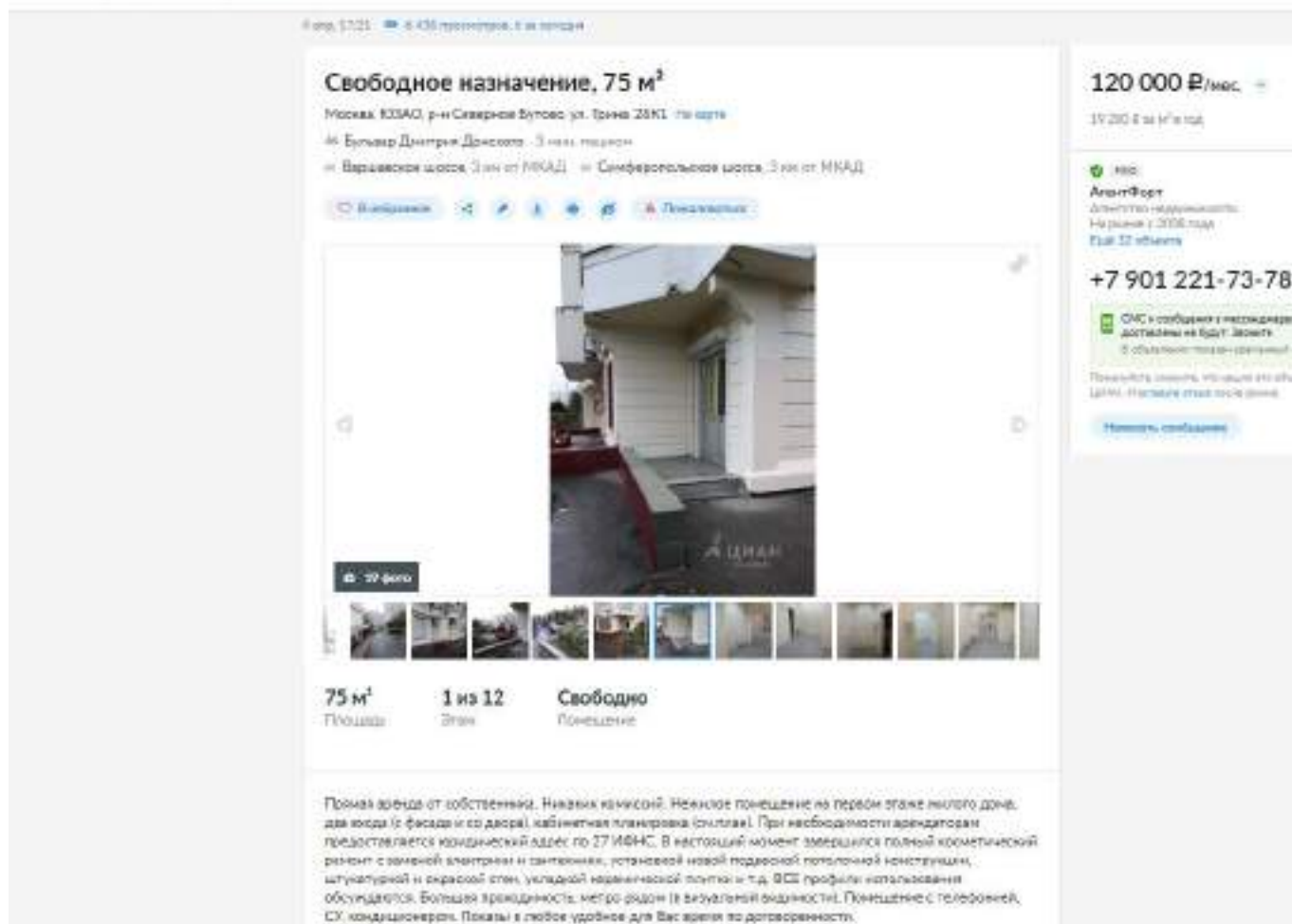
+7 994 222-32-85

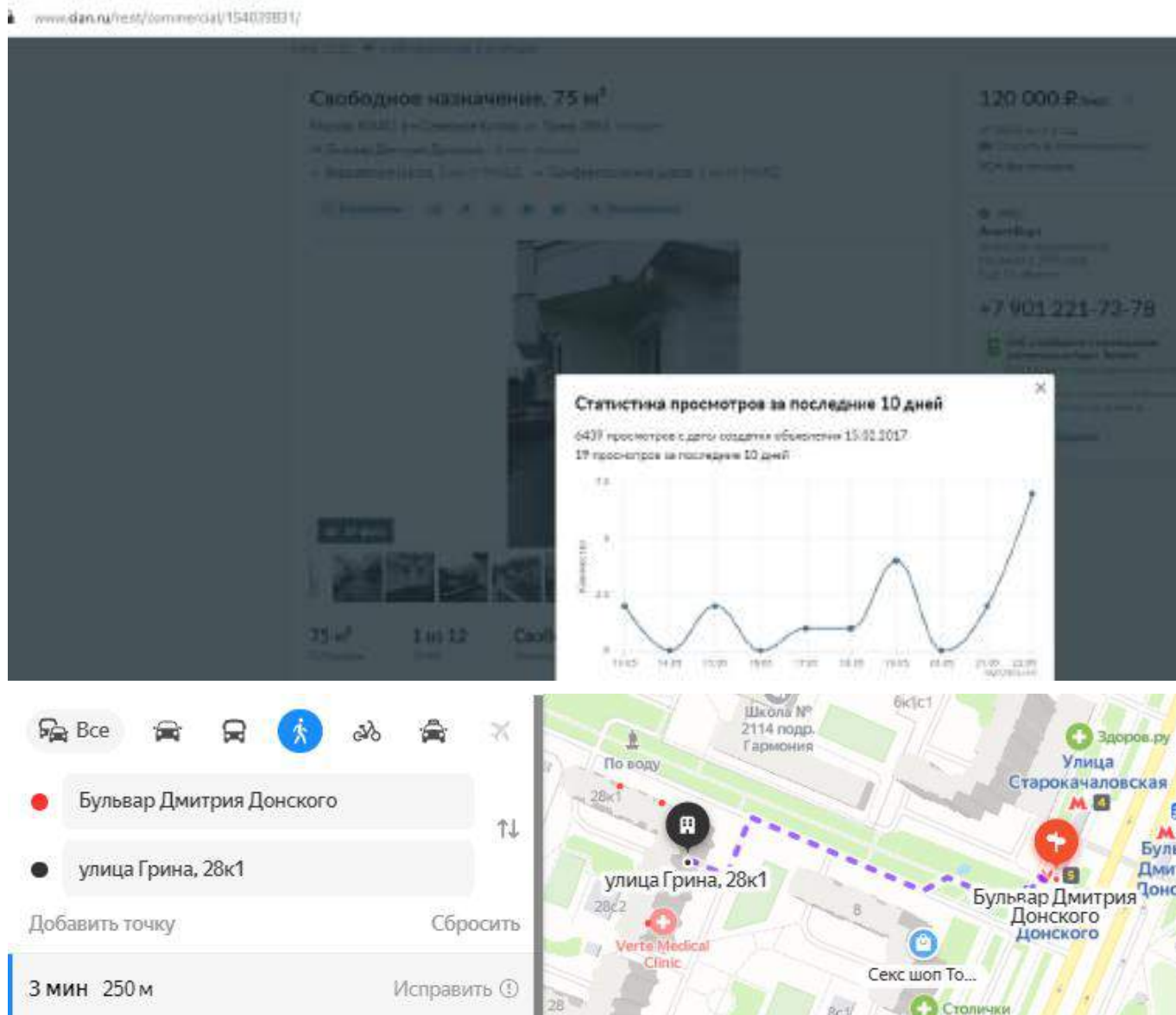
СМС в сообщении в рассылке
 доставлены будут. Звоните
 в рабочее время, пожалуйста

www.don.ru/rent/commercial/224165039/


Сведения о состоянии объекта, назначении, о наличии витрин, об отдельном/общем входе, о санузле, коммунальных и эксплуатационных расходах, а также прочая уточняющая информация была получена путем интервьюирования собственника (представителя собственника), а также на основании фотографий, представленных в объявлении.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/154039831/>





Сведения о состоянии объекта, назначении, о наличии витрин, об отдельном/общем входе, о санузле, коммунальных и эксплуатационных расходах, а также прочая уточняющая информация была получена путем интервьюирования собственника (представителя собственника), а также на основании фотографий, представленных в объявлении.

Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/230478941/>

www.cian.ru/rent/commercial/230470341/

Офис, 81 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Грина, 15К1 - на карте

М. Бульвар Дмитрия Донского - 5 мин., пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↑](#)
[↓](#)
[→](#)
[Показать все](#)

В 30 фото

81 м²	1 из 17	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом. Сдается под офис блок с санузлом на первом этаже площадью 81 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная офисная отделка. Кондиционер (сплит). Договор аренды офиса в рублях. УСН. Метро Гриня, 15к1. 5 минут пешком от метро Бульвар Дмитрия Донского. ЛОТ: 170025

100 002 Р./мес.

14 825 2 кв.м в год

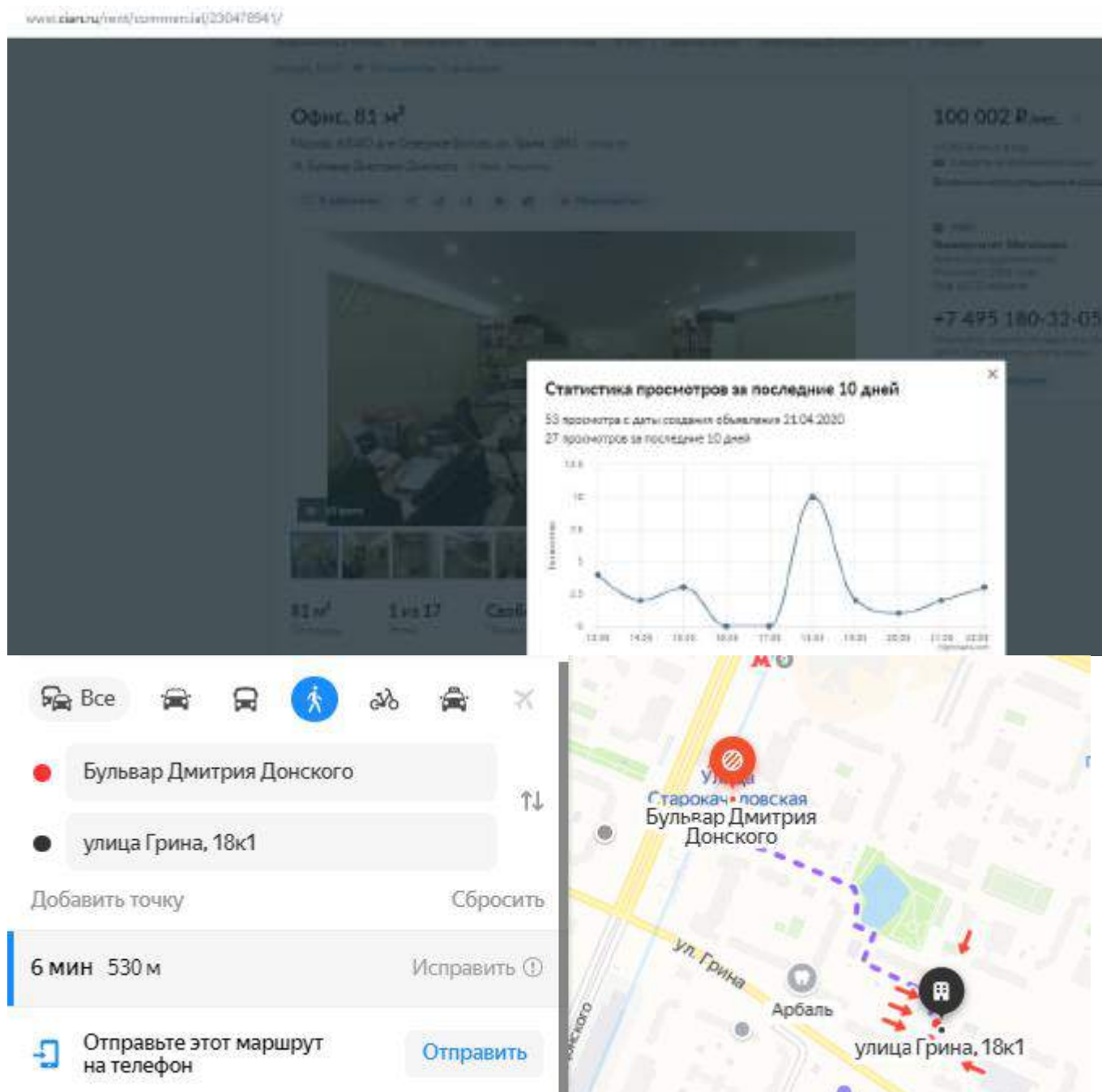
ИПО

Университет Московский
Агентство недвижимости
на рынке с 2004 года
[Дать 10732 звонков](#)

+7 495 180-32-05
Приватизация, аренда, продажа недвижимости
[Получить консультацию](#)

www.cdn.ru/rest/commerce/736478941/

Условия сделки			
Сумма	100 000 ₽/мес.	Тип объекта	Панель Арктик
Ставка	14 015 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Наполн.	ЮН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Комиссионный платеж	-	Ставка по договору	-
Одобрение заявки на сделку	Включено	Нормы расхода топлива	-
Гарантия	-		



Сведения о состоянии объекта, назначении, о наличии витрин, об отдельном/общем входе, о санузле, коммунальных и эксплуатационных расходах, а также прочая уточняющая информация была получена путем интервьюирования собственника (представителя собственника), а также на основании фотографий, представленных в объявлении.

14.3. Скрины источников для расчета корректировок

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)	5-8 (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 высококласные 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 [аналитика](#) [статьи](#) [интервью](#) [тестирование](#)

Ставки аренды объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Среднепоказательная ставка	Взвешенная средняя ставка
Центральный АО*	765	80 455	24 451	21 816
Вульварная Колонна	4848	71 258	26 399	27 275
Вульварная Колонна-Садовое	765	80 455	26 954	23 636
Садовое Колонна-ТТК	4816	80 213	22 871	20 912
ТТК-ЧТК	6809	64 116	12 916	12 727
Северный АО	6176	78 974	18 688	18 842
Садовое Колонна-ТТК	4708	20 528	20 206	17 648
ТТК-ЧТК	3820	78 974	18 687	18 138
ЧТК-МКАД	13736	3 170	47 818	12 080
Вне МКАД	12731	12 731	12 731	12 731
Западный АО	4036	72 238	17 263	16 468
Садовое Колонна-ТТК	5212	80 207	22 048	20 029
ТТК-ЧТК	4823	72 230	21 667	18 626
ЧТК-МКАД	4236	56 264	12 918	12 680
Вне МКАД	4887	38 778	12 852	12 388
Юго-Западный АО	4859	61 364	16 082	15 080
ТТК-ЧТК	4090	61 364	18 828	18 221
ЧТК-МКАД	4124	51 758	15 175	14 579
Вне МКАД	5149	40 500	12 767	12 727
Кольцевой АО	2014	56 883	16 026	13 436
Садовое Колонна-ТТК	4695	58 883	16 547	14 815

analytics.bnm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТИСТИКА ИЗМЕНЕНИЙ ПОДПИСКИ

Аналитика

Сектор	2020	2021	2022	2023
ТТК-НТК	3714	41156	13667	12279
ЧТК-МКАД	3015	47127	12965	11815
Северо-Восточный АО	3750	39458	14577	10909
Садовое кольцо-ТТК	8640	32727	16215	14778
ТТК-ЧТК	4005	39458	14348	13836
ЧТК-МКАД	3750	29873	10777	10909
В-н МКАД	6045	16687	11370	11255
Восточный АО	3545	36384	13728	10830
Садовое кольцо-ТТК	11503	11902	11637	11843
ТТК-ЧТК	2385	36384	15458	11364
ЧТК-МКАД	3545	21280	8080	9660
В-н МКАД	5425	21177	10658	10627
Северо-Восточный АО	3747	34284	13688	10898
ТТК-НТК	3318	32284	15125	12600
ЧТК-МКАД	3747	21600	13463	12742
В-н МКАД	6687	27432	18411	12182
Юго-Восточный АО	3890	36588	11795	10909
Садовое кольцо-ТТК	2160	27731	12490	11236
ТТК-НТК	6080	63738	11714	8771
ЧТК-МКАД	3750	36588	10927	12000
В-н МКАД	5485	27884	11538	11220
Электронград-АО	3618	36182	11608	10909

analytics.bm.media

Бюллетень рынка недвижимости

БРН

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ

СТАТИСТИКА

ОБЪЕКТЫ

ТОП-10 ОБЪЕКТОВ

ВХОД

Вне МКАД	5495	27 582	11 589	11 220
Западный АО	3878	36 152	11 665	10 509
Новомосковский АО	5750	36 561	10 485	10 509
Троицкий АО	4399	16 384	9095	9682

* Без учета МКАД "Москва-Сити".

Потребность: 200

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "А" в рассматриваемый период составила 26,1 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 "Вашингтон" 18,2–68,1 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 10,2 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 15 тыс. руб./кв.м/год;
- в БЦ "ТРЕО II" (БАО) арендная ставка площади в 11 165 кв.м составила 23,8 тыс. руб./кв.м/год.

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В" в рассматриваемый период была на 30% ниже показателя класса "А" – 13,5 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные средневзвешенные удельные показатели отмечены в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, где в бизнес-центре "Альфа Девелопмент" 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" эксплуатировались по ставкам от 7,5 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Юриум Парк", расположенном в ЮАО, до 23,6 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Капитал" (ЮЗАО).

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В" составила 13,2 тыс. руб./кв.м/год. Крупнейший офисный блок – 25 тыс. кв.м – в административном здании, расположенном в БАО, предлагался по ставке 6,3 тыс. руб./кв.м/год.

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

analytics.bmi.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТИСТИКА КОМПАНИИ ПОДПИСКА

ВАЛЕНТИНА И.

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	Среднее арифметическое	Медианное значение цены
ММДН "Восток Сити"	101 082	1 139 067	302 436	422 081
Центральный	36 046	1 160 981	265 463	284 948
Бульварное кольцо	62 081	273 762	205 426	182 706
Бульварное кольцо-Садовое	45 497	1 150 901	332 063	302 404
Садовое кольцо-ТТК	38 036	921 033	227 616	272 727
ТТК-ЧТК	48 973	415 023	132 619	131 119
Западный	32 134	1 167 727	186 206	168 428
Садовое кольцо-ТТК	50 636	625 682	199 233	112 091
ТТК-ЧТК	48 084	1 181 127	207 148	209 081
ЧТК-МКАД	41 083	1 090 929	144 028	115 718
Вне МКАД	32 134	217 626	70 772	82 286
Юго-Западный	32 487	388 080	137 708	183 638
ТТК-ЧТК	45 921	388 020	147 773	154 480
ЧТК-МКАД	32 487	270 862	124 261	167 727
Вне МКАД	38 182	200 084	95 776	82 582
Северо-Западный	37 626	278 081	102 944	164 946
ТТК-ЧТК	60 696	227 273	143 068	140 998
ЧТК-МКАД	37 626	278 081	88 044	100 000
Вне МКАД	41 744	238 114	95 621	127 182
Северный	26 588	764 860	141 963	162 633
Садовое кольцо-ТТК	105 011	764 860	121 655	171 903

analytics.btmmedia Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИНТЕРВЬЮ ПОДПИСКИ

Q USER

ТТЦ-ЧТЕ	29 550	485 654	185 250	181 318
ЧТЕ-МКАД	32 282	280 988	137 367	129 828
Южный	29 626	489 437	116 634	136 364
Садовое Кольцо-ТТЦ	47 619	284 116	140 050	146 364
ТТЦ-ЧТЕ	29 036	489 437	110 287	128 000
ЧТЕ-МКАД	29 582	385 064	80 181	133 144
Северо-Восточный	40 289	489 683	132 472	142 303
Садовое Кольцо-ТТЦ	11 238	218 888	164 889	188 158
ТТЦ-ЧТЕ	40 289	489 683	131 413	152 127
ЧТЕ-МКАД	41 613	260 907	91 616	137 186
Юго-Восточный	31 888	283 618	86 431	188 186
Садовое Кольцо-ТТЦ	31 000	283 618	137 040	181 182
ТТЦ-ЧТЕ	28 060	210 289	82 087	132 856
ЧТЕ-МКАД	31 788	818 183	88 188	137 128
Зем. МКАД	95 981	139 880	100 248	129 081
Восточный	12 727	215 060	83 617	96 488
ТТЦ-ЧТЕ	12 727	215 060	85 743	94 178
ЧТЕ-МКАД	30 892	220 018	81 177	100 128
Зем. МКАД	29 872	136 638	89 186	100 000
Западный	88 827	118 388	88 713	88 818
Новомосковский	28 636	164 082	80 188	96 827
Центральный	50 000	188 631	85 280	89 891

* Без учета МКАД "Москва-Омск".

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

Яндекс analytics.bitmedia.ru Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТИСТИКА ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

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

Округ	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневзвешенная ставка	Медианная ставка
ММДЦ "Москва-Сити"	7727	152 727	44 678	66 864
Центральный	6646	327 271	35 261	40 306
Бульварное Кольцо	6949	164 384	65 750	44 466
Бульварное Кольцо-Садовое	6549	289 433	46 863	45 455
Садовое Кольцо-ТТК	6549	327 271	37 538	36 658
ТТК-ЧТБ	9081	171 425	18 160	27 130
Западный	4049	219 181	23 244	27 156
Садовое Кольцо-ТТК	4099	219 181	25 496	26 906
ТТК-ЧТБ	9081	219 181	23 300	27 273
ЧТБ-ММД	6648	219 181	23 782	26 300
Вне ММД	6263	109 081	16 962	21 818
Северо-Восточный	4364	240 422	22 923	24 491
Садовое Кольцо-ТТК	10 509	127 276	26 877	22 493
ТТК-ЧТБ	3712	240 421	22 187	22 937
ЧТБ-ММД	4364	219 181	23 299	25 391
Вне ММД	7713	32 330	17 048	17 459
Северный	4184	272 727	21 254	24 939
Садовое Кольцо-ТТК	8225	209 661	25 508	27 812
ТТК-ЧТБ	4184	272 727	22 889	27 279
ЧТБ-ММД	4283	272 727	18 938	21 818
Вне ММД	10 808	25 381	17 938	18 962

analytics.bnmmedia.ru Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТЬИ ИЗДАНИЕ ПОДПИСКА

Войти Регистрация

Юго-Западный	4428	288 090	21 762	25 757
ТТХ-4ТХ	4416	288 090	24 478	20 296
ЧТХ-6ВХД	4635	181 822	19 091	22 612
Вне-6ВХД	6635	162 626	20 051	21 698
Северо-Западный	2827	218 182	21 124	26 178
ТТХ-4ТХ	5409	175 484	24 073	21 822
ЧТХ-6ВХД	3937	218 182	20 011	23 504
Вне-6ВХД	4364	159 091	21 244	24 564
Восточный	5309	265 519	20 419	22 532
Саров-Колчир-ТТХ	12 426	32 737	21 328	24 644
ТТХ-4ТХ	2632	269 219	21 820	22 321
ЧТХ-6ВХД	2262	269 081	19 662	23 091
Вне-6ВХД	2714	162 626	20 321	23 122
Южный	4191	267 576	20 391	22 734
Саров-Колчир-ТТХ	4193	192 509	23 506	25 091
ТТХ-4ТХ	4603	181 818	19 578	21 818
ЧТХ-6ВХД	4191	267 576	18 044	21 855
Юго-Восточный	3927	247 531	17 831	19 636
Саров-Колчир-ТТХ	3291	108 081	12 330	18 062
ТТХ-4ТХ	4828	228 081	17 897	19 904
ЧТХ-6ВХД	3927	247 531	19 431	21 818
Вне-6ВХД	3808	122 000	18 822	17 408
Западный	2818	126 881	12 217	18 888

analytics.bnmmedia.ru Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТЬИ ИЗДАНИЕ ПОДПИСКА

Войти Регистрация

Западный	2818	126 881	12 217	18 888
Калининский	4673	82 945	14 225	13 691
Троицкий	5455	87 273	12 145	15 178

* Бюллетень МНДЦ "Москва-Сити"

Рейтинг: 85%

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

Яндекс analystcitymedia.ru Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИССЛЕДОВАНИЕ ПОДПИСКИ

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
МКАД "Москва-Сити"	68 141	1 953 858	390 603	636 364
Центральный	27 278	2 480 816	828 886	898 373
Бульварное Кольцо	215 360	2 007 998	358 821	277 332
Бульварное Кольцо-Садовое	27 313	2 420 810	366 776	321 818
Садовое Кольцо-ТТК	27 278	2 212 121	306 826	284 025
ТТК-КТК	27 808	282 833	140 660	152 545
Владимир	28 880	4 127 273	214 344	226 788
Садовое Кольцо-ТТК	60 028	1 321 490	307 712	346 904
ТТК-КТК	27 365	1 842 118	218 050	201 667
КТК-МКАД	28 260	2 127 273	161 968	181 818
Вне МКАД	45 323	352 545	152 884	135 423
Северный	28 126	1 668 498	184 118	198 278
Садовое Кольцо-ТТК	54 218	1 868 498	341 028	332 538
ТТК-КТК	28 135	1 819 182	213 676	217 829
КТК-МКАД	48 205	1 648 991	169 278	191 818
Вне МКАД	61 276	121 221	66 270	75 926
Северо-Восточный	25 767	2 177 658	174 738	186 963
Садовое Кольцо-ТТК	63 838	583 784	127 958	174 487
ТТК-КТК	28 757	1 751 872	188 228	207 104
КТК-МКАД	48 407	2 177 658	174 814	182 508
Вне МКАД	71 678	142 670	88 296	95 515

analytics.bm.media					Бюллетень рынка недвижимости				
БРН					ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА				
В-в МКАД	71 478	142 670	20 206	81 216					
Восточный	28 486	1 932 803	165 261	165 167					
Саровое Кольцо-ТТК	147 158	480 739	276 675	227 527					
ТТК-ЧТК	29 173	1 351 858	157 405	163 036					
ЧТК-МКАД	35 021	1 892 902	192 459	169 703					
В-в МКАД	28 409	283 575	150 409	138 503					
Юго-Западный	44 674	1 762 880	193 887	188 496					
ТТК-ЧТК	44 074	1 752 400	149 222	159 031					
ЧТК-МКАД	53 033	1 613 866	131 321	154 357					
В-в МКАД	55 477	889 735	127 677	123 541					
Юго-Восточный	57 989	2 273 727	135 579	145 482					
Саровое Кольцо-ТТК	27 969	272 758	127 591	168 321					
ТТК-ЧТК	43 478	1 625 878	141 133	159 480					
ЧТК-МКАД	46 229	2 272 727	140 267	141 179					
В-в МКАД	42 082	271 212	127 526	124 545					
Западный	69 468	262 786	123 829	108 754					
Саровое Кольцо-ТТК	83 848	1 762 871	127 836	188 946					
ТТК-ЧТК	60 472	1 148 354	145 257	204 000					
ЧТК-МКАД	54 377	1 752 871	111 722	159 480					
В-в МКАД	30 643	201 154	136 071	135 224					
Южный	27 692	1 424 907	176 304	162 962					
Саровое Кольцо-ТТК	58 175	1 628 574	230 308	239 139					
ТТК-ЧТК	21 482	1 424 907	72 628	147 603					
ТТК-ЧТК	37 652	1 424 907	72 628	167 852					
ЧТК-МКАД	27 273	591 058	144 752	161 650					
Новоскоковский	31 865	348 803	112 961	118 327					
Троицкий	37 856	199 301	63 195	65 467					
* Салютер МКАД * Москва-Сити									

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, ставки аренды):

analytics.bimmedia Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИНТЕРВЬЮ ТЕЛЕГРАМ

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

Округ	Центральная зона	Внутренняя зона	Средняя зона	Внешняя зона
Центральный	2607	46102	17768	
Внутренняя зона	-	-	17027	17027
Внутренняя зона-Саров	6109	40102	19605	20000
Саров-Внутренняя-ТТ	9807	38688	16346	17338
ТТ-Саров	9998	18600	14601	16338
Западный	3608	32367	16706	
Саров-Внутренняя-ТТ	6251	14042	13930	13607
ТТ-Саров	4909	32364	14604	15914
ТТ-Саров	3030	32367	11888	12048
Вне МКАД	2273	21218	8262	10348
Саров-Внутренняя-ТТ	3258	36364	19709	
Саров-Внутренняя-ТТ	7273	35081	14608	14902
ТТ-Саров	8818	32081	12038	12118
ТТ-Саров	3240	38684	9988	10908
Вне МКАД	-	-	8728	8728
Восточный	2162	32727	19411	
Саров-Внутренняя-ТТ	5403	31778	13754	13085
ТТ-Саров	3808	37278	9887	10908
ТТ-Саров	2162	32727	8762	10608
Юго-Западный	3607	36361	19228	
ТТ-Саров	3007	36361	19234	10901

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН Бюллетень рынка недвижимости исследования статьи изданий подписки

Ваш профиль

ТТХ-ИТИ	3067	26 320	13 224	10 921
ИТИ-ИИИД	4410	21 944	15 212	12 000
Все ИИИД	7636	13 285	9649	10 232
Северо-Восточный	3347	27 275	9806	
Одское кольцо-ТТХ	8072	24 528	13 178	14 000
ТТХ-ИТИ	3347	26 285	15 727	10 908
ИТИ-ИИИД	3170	27 275	8298	10 908
Все ИИИД	7070	11 268	8621	9808
Северо-Западный	2280	21 818	9329	
ТТХ-ИТИ	6254	21 818	15 897	10 908
ИТИ-ИИИД	6488	21 818	9324	10 908
Все ИИИД	2280	11 427	9663	9726
Восточный	3000	21 818	9364	
Одское кольцо-ТТХ	-	-	13 678	13 678
ТТХ-ИТИ	2135	14 610	9621	9278
ИТИ-ИИИД	3000	21 818	9979	10 977
Все ИИИД	3286	13 000	3958	9645
Юго-Восточный	2975	21 727	9096	
Одское кольцо-ТТХ	3080	20 813	18 617	8717
ТТХ-ИТИ	3038	21 727	3056	9007
ИТИ-ИИИД	2875	18 898	3039	10 908
Все ИИИД	4049	18 898	8827	10 908
Западный	3636	16 709	8162	9882

analytics.bor.media

Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЕ

СТАТИСТИКА

ИССЛЕДОВАНИЕ

ПОДПИСКА

ЗАГЛАСОВАТЬ

Зеленоградский	3436	15 700	8152	1881
Новомосковский	3729	16 394	7100	10 200
Троицкий	3727	11 855	6775	1051

* Единый лоток представляет единичные предложения

Источник: BORH

Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Диапазон площади, кв.м	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневзвешенная ставка	Административная ставка
≤ 50	6188	22 100	14 810	18 888
> 50 и ≤ 100	2308	29 649	12 823	12 121
> 100 и ≤ 200	2106	27 676	12 297	11 816
> 200 и ≤ 300	2347	29 560	12 840	10 141
> 300 и ≤ 500	2127	34 645	12 061	10 509
> 500 и ≤ 1000	2182	28 000	11 408	10 148
> 1000 и ≤ 2000	2620	20 980	10 268	9211
> 2000 и ≤ 3000	4054	12 721	9805	5761

Источник: BORH

Рынок купли-продажи

Цены предложений по административным округам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в I квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 59 265 руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены предложения, превышавшие 80 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального округа города. По ценам более 120 тыс. руб./кв.м на продажу выставлены помещения в центральном районе города, в том числе, цокольное помещение площадью 54 кв.м, расположенное в здании класса "B+" Central Street.

Низкими уровнями цен (менее 50 тыс. руб./кв.м) характеризовались Троицкий, Новомосковский и Зеленоградский округа, невысокий уровень цен также отмечен в ЦАО, где на продажу выставлен комплекс зданий свободного назначения площадью 17 267 кв.м, цена которого в рассматриваемый период составила 20,9 тыс. руб./кв.м.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, цены продаж):

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИТЕРИИИТЕ ПОДПИСКА

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

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Модальное значение цены
Центральный	25 559	124 469	90 446	
Бутырское Южное-Садовое	77 362	103 519	90 362	90 539
Садовое Южное-ТТК	29 555	124 459	90 355	81 519
ТТК-ЛТК	89 954	93 503	77 837	72 031
Западный	31 210	123 497	76 894	
Садовое Южное-ТТК	123 497	123 497	123 497	123 497
ТТК-ЛТК	48 498	121 213	78 844	88 990
ЛТК-МКД	80 979	87 827	78 888	78 091
Бюж-МКД	31 210	187 145	85 470	77 329
Юго-Западный	17 123	117 889	69 339	
ТТК-ЛТК	19 656	119 419	72 677	69 299
ЛТК-МКД	17 139	99 873	70 845	84 907
Бюж-МКД	19 183	117 900	66 227	79 079
Северо-Восточный	34 492	126 186	61 476	
Садовое Южное-ТТК	75 831	75 831	75 831	75 831
ТТК-ЛТК	34 595	125 189	73 143	81 549
ЛТК-МКД	24 492	79 499	49 136	51 749
Южный	14 290	119 181	59 792	
Садовое Южное-ТТК	14 239	111 989	79 889	88 882
ТТК-ЛТК	14 838	81 889	60 547	80 609
ЛТК-МКД	25 080	119 181	49 454	69 852

- 132 -

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.150):

Таблица 61

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,82	0,76	0,87
6	Нальчик	0,80	0,77	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,76	0,85
9	Краснодар	0,79	0,73	0,85

Таблица 62

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,75	0,86
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.184, стр. 185):

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен объектов офисно-торгового назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 96

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для арендных ставок объектов офисно-торгового
назначения, расположенных в городах с различной
численностью**

Таблица 100

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 218):

Таблица 113

		г. Москва (цены/арендные ставки)			
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 223):

**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 119

Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,81	0,90
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,85	0,80	0,90
5	Хабаровск	0,85	0,80	0,89
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,89
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 120

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,80	0,89
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,84	0,79	0,89
5	Хабаровск	0,85	0,81	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,90
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 208):

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,95
8	Воронеж	0,89	0,85	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,93	0,89	0,97
2	Тамбов	0,90	0,87	0,94
3	Москва	0,92	0,89	0,96
4	Нижний Новгород	0,92	0,88	0,96
5	Хабаровск	0,92	0,89	0,96
6	Нальчик	0,92	0,90	0,94
7	Ижевск	0,93	0,90	0,96
8	Воронеж	0,92	0,89	0,96
9	Краснодар	0,92	0,87	0,96

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 172):

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковки	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковки	1,11	1,10	1,12

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковки	0,91	0,86	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковки	1,11	1,06	1,16

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цели/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стоянкой	органи- зованной
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,62
	стоянкой	1,10	1,00	0,90
	органи- зованной	1,22	1,11	1,00

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 236):

Элемент сравнения – физическое
состояние объекта

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,73
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,56	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно- торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.cpsra.ru (стр. 24, таблица 1.6.1):

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 863	5 864	3 905
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 845 – 2 765	1 523 – 2 508	1 142 – 2 045

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 55, стр. 56):

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 16

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%
4	Нижний Новгород	17,2%	12,5%	21,9%
5	Хабаровск	18,5%	13,9%	23,1%
6	Нальчик	17,8%	15,1%	20,4%
7	Ижевск	18,2%	12,8%	23,6%
8	Воронеж	17,8%	13,4%	22,1%
9	Краснодар	16,7%	11,8%	21,6%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 17

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,5%	15,2%	25,8%
2	Тамбов	18,6%	13,4%	23,8%
3	Москва	17,9%	13,8%	22,0%
4	Нижний Новгород	17,4%	12,7%	22,1%
5	Хабаровск	18,7%	13,9%	23,5%
6	Нальчик	18,4%	14,8%	21,9%
7	Ижевск	18,4%	12,8%	23,9%
8	Воронеж	18,4%	13,4%	23,4%
9	Краснодар	16,9%	11,9%	21,9%

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 55, стр. 56):

**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 93

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,78	0,72	0,84
2	Тамбов	0,81	0,77	0,84
3	Москва	0,80	0,74	0,86
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,82
7	Ижевск	0,77	0,71	0,83
8	Воронеж	0,80	0,74	0,85
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 94

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,77	0,71	0,83
2	Тамбов	0,80	0,76	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,79	0,74	0,85
5	Хабаровск	0,80	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,82
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,79	0,74	0,84
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 79, 82-84):

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по отдельным городам⁸

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

Таблица 36

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,5%	9,1%	13,9%
2	Тамбов	11,3%	8,5%	14,1%
3	Москва	10,5%	7,9%	13,0%
4	Нижний Новгород	11,7%	8,9%	14,6%
5	Хабаровск	11,4%	8,5%	14,2%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,6%	9,5%	15,6%
8	Воронеж	11,4%	9,4%	13,3%
9	Краснодар	11,1%	9,2%	13,1%

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по отдельным городам⁹**

Таблица 37

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	12,0%	9,4%	14,6%
2	Тамбов	11,6%	8,5%	14,7%
3	Москва	10,6%	7,9%	13,3%
4	Нижний Новгород	12,1%	8,9%	15,3%
5	Хабаровск	12,2%	9,1%	15,2%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,9%	9,6%	16,2%
8	Воронеж	11,7%	9,7%	13,7%
9	Краснодар	11,4%	10,0%	12,8%

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой
недвижимости на 01.04.2019 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)
(<http://statbank.yulstatbank.ru/01-04-2019/korrektsionny-koeffitsienty-kapitalizatsii-nezhilichnosti>)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитываемые на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные количественные характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, учтенных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Низкие и высокие границы значений обусловлены различиями технико-экономических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, пропускная способность, качество дорог, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество зданий, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициента.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с вложением в недвижимость (см. [Структурная схема для инвестирования в недвижимость \(срок окупаемости/доходность-отдачи/риска-капитализации\)](#)) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчетов Statbank (<http://www.statbank.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал.

	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отдаленном или на хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низшего класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,13	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,13	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Промышленные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 39-41):

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и
границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,6%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и
границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,6%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,8%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,6%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,5%	16,2%
19	Нижний Новгород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,6%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на вторичном рынке. 3. Высококласная торговля недвижимостью				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,5%	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%	7,5%
7	Ставрополь	6,8%	6,8%	6,8%
8	Новосибирск	8,3%	8,3%	8,3%
9	Тула	7,1%	7,1%	7,1%
10	Санкт-Петербург	6,9%	6,9%	6,9%
11	Саратов	7,5%	7,5%	7,5%
12	Хабаровск	7,4%	7,4%	7,4%
13	Иркутск	6,0%	6,0%	6,0%
14	Челябинск	8,3%	8,3%	8,3%
15	Самара	7,5%	7,5%	7,5%
16	Московская область	9,0%	9,0%	9,0%
17	Барнаул	7,5%	7,5%	7,5%
18	Тамбов	7,4%	7,4%	7,4%
19	Нижний Новгород	6,0%	6,0%	6,0%
20	Нальчик	8,3%	8,3%	8,3%
21	Ижевск	7,5%	7,5%	7,5%
22	Воронеж	9,0%	9,0%	9,0%

Информационно-аналитический Бюллетень RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109:

Основные тенденции развития сегмента street retail

- ✓ Предложение превышает спрос.
- ✓ Сохраняется дефицит высоколиквидных помещений.
- ✓ Сохраняется высокий уровень спроса на встроенные помещения в спальных районах Москвы.
- ✓ Уровень вакантности помещений по основным торговым коридорам города остается на высоком уровне и связан с несколькими факторами: цикличностью договоров аренды, сложившейся макроэкономической ситуацией, а также общим понижением интереса большинства профилей ритейла к формату street retail.
- ✓ Увеличение периода закрытия сделки, связанное с увеличением длительности переговоров как по коммерческим условиям, так и по вопросам валютного коридора и валютной корзины договора.
- ✓ Типичные сроки договоров аренды на встроенные помещения – 3–5 лет.
- ✓ Снижение спроса со стороны банковского сектора. По сравнению с 2013 г. доля банков в общей структуре запросов снизилась с 8% до 3% (данные «МАГА ЗИН МАГАЗИНОВ»). Одним из факторов

повлиявшим на снижение спроса, является то, что в течение 2013–2014 гг. были отозваны лицензии у более чем 30 банков Москвы.

- ✓ Все большее число собственников стали устанавливать ставки аренды на помещения в рублях, не привязываясь напрямую к курсу доллара или фиксировать границы «валютного коридора».

Ставки аренды на встроенные торговые помещения в спальных районах

Уровень арендных ставок для помещений формата street retail в спальных районах напрямую зависит от покупательской способности жителей района. Ставки аренды варьируются в диапазоне от \$300 до \$1500/кв.м/год (данные NAI Becar).

При этом ставка на помещение на главной улице может быть в 2 раза выше, чем на второстепенной. На 15–20% дороже будет стоить помещение с витринами, а также с высотой потолков выше, чем стандартные три метра. Еще один важный фактор для ценообразования – возможность организации наружной рекламы.

Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки

sk-praktik.com/renovir/office_magazina.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса Рассчитать стоимость Заказать звонок

Дизайн помещений Ремонт офиса Ремонт кухни Ремонт ванной Ремонт спальни Ремонт детской Ремонт прихожей Ремонт коридора Ремонт туалета Ремонт балкона Ремонт лоджии Ремонт подвала Ремонт чердака Ремонт крыши Ремонт фундамента Ремонт кровли Ремонт фасада Ремонт отмостки Ремонт отмывки Ремонт отмывки Ремонт отмывки Ремонт отмывки

8 (495) 151-22-51
Ид-тальная информация

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать благоприятную рабочую атмосферу и функциональный стиль в офисе?

«Практик» выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./кв.м. При заказе ремонта офиса в «Практик» дизайн проект в ПОДАРОК!

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 000 руб./кв.м. за работу и 4 000 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

*стоимость разработки проекта вычитается из стоимости работ по смете, но не более 10%

ГАРАНТИЯ на выполненные работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ

Для начала ремонтных работ в вашем офисе необходимо оплатить только строительные материалы, оплата работы будет произведена по факту ее выполнения в конце отчетного периода.

Специалисты «Практик» профессионально выполнят ремонт офиса и чистовую отделку по европейским стандартам качества! В нашем офисе работают с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Деловая Москва
- Росбизнес
- Аэропорт
- ОАО «Атомэнергострой»

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ Управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещений - 1004 кв.м.

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

1000ремонт.рф/renovir/office_magazina.html

Участники телеканала 1000ремонт.рф

г. Москва, ул. Гипростроя, д.40

1000РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

с 10.00 до 22.00
8 (499) 703-33-96
8 (929) 994-23-58

Заказать звонок

Ремонты · Дизайн · Прайс-лист · Договор · Портфолио · О компании · Контакты

Гарантия 24 месяца
Работаем без предоплаты
Более 10 лет опыта
Лицензия ISO
3-й уровень контроля
Соблюдение сроков

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

Стандартный ремонт
Евроремонт
Элитный ремонт
Ремонт в новостройках
Ремонт в коттеджах
Ремонт в квартирах
Отделка домов
Ремонт офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

Косм. от 2490р
Евро от 5490р
Евро Люкс от 7490р

Заказывая услуги отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем вам услугу **ремонт офиса** в Москве. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех вашей компании и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса - это сложная и важная задача. Выше известности от того, какая задача стоит перед вами, качественный ремонт офиса или переоборудование офиса, лишь данных мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- реализовать эстетический дизайн - способный подчеркнуть индивидуальность компании и усилить ее состоятельность.

Привлекательный и организованный дизайн, комфортность обстановки - хорошие показатели на потенциальных клиентов и партнеров!

Задать вопрос! Мы Online!

Бесплатная консультация
Средний срок
Консультация дизайнера

Наши преимущества

Этапы работы



КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Разделы

- Каталог стройматериалов
- Наши преимущества
- Выполняемая отделка
- Производимые работы
- Цены на ремонт**
 - квартир
 - ванной под ключ
 - офисов

Ремонт офисов, цены от ИллионСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных помещений в Москве недорого, по низкой стоимости

Средние цены на ремонт офисов без учета материалов за 1 квадратный метр площади по полу. В стоимость включены все строительные издержки: выполнение отделочных работ, уборка и вынос мусора, подъем строительных материалов, транспортные расходы.

Косметический ремонт офисов, цена от 1000 - 2500 руб/м2

Чаще всего это обновление интерьера. В него входит: оклейка обоями, окраска стен, покраска радиаторов, потолков, окон, настилка ковролина, линолеума, частичная замена розеток и выключателей, другие небольшие по объему работы. Такой ремонт обычно производят арендаторы помещений. Проводит в максимально короткие сроки.

Экономный ремонт офисов, цена от 2500 - 5000 руб/м2

Экономный ремонт офисов, цена от 2500 - 5000 руб/м2

Это бюджетное обновление, когда необходимо в короткие сроки, с небольшими затратами получить чистое и аккуратное помещение. В данный вид могут входить:

1. Устройство стяжки по полам до 50 мм;
2. Замена и незначительное добавление розеток, выключателей;
3. Частичная замена сантехнических узлов;
4. Выравнивание стен под обои или под облицовку плиткой, не полностью, а только в местах, где это необходимо;
5. Частичное выравнивание потолка под окраску;
6. Простая укладка керамической плитки;
7. Устройство подвесного потолка (реечного или Armstrong);
8. Окраска потолков;
9. Отделка стен – обоями, ПВХ панелями либо простая окраска;
10. Укладка линолеума, ковролина;
11. Установка простых дверей;

Капитальный ремонт офисов, цена от 5000-8000 руб/м2

Это качественная капитальная отделка без изысков, который чаще всего выполняют собственники помещений. Его обычно производят на десятки лет и проходит он в применении большого спектра строительных материалов и работ. В такую отделку обычно входят:

1. Демонтаж;
2. Возведение стен, перегородок из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ;
3. Устройство стяжки по полам;
4. Электромонтажные работы по электропроводке под "ключ";
5. Сантехнические работы под "ключ";
6. Утепление стен, балконов;
7. Устройство подвесных потолков из ГКЛ с несложной геометрической формой;
8. Монтаж декоративных элементов - ниши, перегородки, арки из ГКЛ;
9. Выравнивание под обои и облицовку плиткой;
10. Выравнивание потолков;
11. Укладка керамической плитки на стены, пол;
12. Финишная окраска потолков;
13. Финишная обработка стен – оклейка простых обоев или под окраску, окраска стен;
14. Укладка паркетной доски, ламината, линолеума, ковролина;
15. Монтаж дверей;

Адрес

г. Москва ул. Дубининская, д.63 стр. 8 офис 1
(м.Павелецкая, м.Тульская)
info@illienstroy.ru

тел./факс: (495) 719-17-65
(495) 660-58-70
E-mail: info@illienstroy.ru

Часы работы:
Пн-Пт с 10-00 до 20-00
Сб-Вс: выходные

КРЕДИТ

www.itsstroy.ru

Часы работы:
Пн-Пт с 10:00 до 20:00
Сб-Вс выходные

КРЕДИТ
На ремонт
офисов
от **13,4 %**

СКИДКИ: до 7 лет
СУММ до 5 000 000 руб.

12. Финишная окраска потолков;
13. Финишная обработка стен – оклейка простых обоев или под окраску, окраска стен;
14. Укладка паркетной доски, ламината, линолеума, ковролина;
15. Монтаж дверей;
16. Установка электротехнических приборов, оборудования;
17. Монтаж теплых полов;

Элитный ремонт офисов по дизайн-проекту, цена от 8000 руб/м2

Это высококачественное изменение внешнего вида офиса, которое позволяет сделать рабочее пространство организации эксклюзивным, подчеркнуть тем самым лицо фирмы. Она выполняется по индивидуальному проекту, в котором представлены: схемы электрооборудования, водоснабжения, вентиляции, кондиционирования, описания материалов, дизайн помещений. Специалисты самой высшей квалификации выполняют сложные архитектурные и инженерные задачи. Поэтому цены на такой вид отделки являются самыми высокими. Чаще всего в ней входят:

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, газоблоков, ГКЛ);
3. Устройство выравнивающей стяжки;
4. Электромонтажные и сантехнические работы под ключ;
5. Утепление помещения;
6. Монтаж подвесных потолков из ГКЛ сложной геометрической формы с подсветкой;
7. Устройство декоративных элементов из ГКЛ (ниши, перегородки, арки);
8. Выравнивание стен под обои, облицовку плиткой или под окраску;
9. Выравнивание потолка под окраску или декоративное покрытие;
10. Укладка керамической плитки или мрамора, керамической или стеклянной мозаики;
11. Финишная отделка стен и потолков – окраска простая или структурная, декоративная штукатурка;
12. Оклеивание обоями от простых до эксклюзивных;
13. Укладка штучного паркета, массивной доски, ламината, паркетной доски, пробки, или художественного штучного паркета;
14. Монтаж дверных блоков;
15. Установка электротехнических приборов и оборудования;
16. Монтаж теплых полов;

Более подробно узнать стоимость можно в разделе **цены-лист**, просто поставив свои значения в графу количество, а таблица автоматически посчитает приблизительную стоимость или воспользоваться **калькулятором ремонта**. Обращаем Ваше внимание, что стоимость будет приблизительной. Более точно смету может рассчитать только специалист.

www.itsstroy.ru

ИКС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок

Работаем с 1991 года

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

Компания «Интер Строй» предоставляет комплексные услуги по ремонту офисных помещений в Москве и области. Мы гарантируем своим клиентам профессиональный подход, соблюдение установленных договором сроков и отсутствие скрытых или дополнительных платежей (гарантия: гарантия на все работы в Москве фиксируется в договоре). Посмотрите сами на фотографии готовых объектов, а вы точно убедитесь в высоком качестве наших услуг.

ЦЕНА, СРОКИ, КАЧЕСТВО – эти критерии должны быть в пропорции. Короткие сроки с минимальной ценой и высоким качеством быть не могут. Не может быть качества при аварии в работе. Не может быть низкой цене при высоком качестве, а качественная работа не может быть выполнена при сжатых сроках и низкой оплате труда.

У нас:

- Сроки – опираются на технологический процесс;
- Цена – зависит от трудоемкости;
- Качество – гаранровано специалистами и материалами.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

- Надежность – нам 25 лет;
- Работаем без предоплаты;
- Называем цены на ремонт офиса в Москве;
- На 2016 год нами сдано более 1 000 объектов;
- Наша бригада состоит только из

Вызов специалиста
+7 (495) 870-48-4
info@itsstroy.ru

Секретариат
+7 (495) 127-46-4
info@itsstroy.ru

Отдел снабжения
+7 (495) 670-06-4
info@itsstroy.ru

Управляющий
+7 (495) 870-03-4
info@itsstroy.ru

Сметный отдел
+7 (495) 870-12-4
info@itsstroy.ru

Бухгалтерия
+7 (495) 127-46-4
info@itsstroy.ru

Телефон
8 00 17 55
16.00 - 16.00

Мы не в сети, напишите нам!

Докладательно сообщаем, что в случае заключения с нами договора на выполнение косметического или капитального ремонта офиса, весь используемый нами строительный материал будет передан вам по закупочной цене с предоставлением всех соответствующих счетов.

Докладательно сообщаем, что стоимость строительных материалов, жесткое и качественное, а также профессиональный подход с решением задач позволяет нам выполнять ремонт помещений по самым низким с сохранением исключено высокого качества.

Стоимость работ по полу за 1м²

2000 руб. за 1м ²	6000 руб. за 1м ²	7000 руб. за 1м ²	10000 руб. за 1м ²
Материальные работы без подготовки.	Материальные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхности.	Полный цикл материалов, окраски, включая штукатурку.	Полный цикл материалов работ с применением нестандартных материалов.
Замена досок, фанеры, вагонки, покрытие без подготовки.	Замена половой доски с выравниванием пола, устройство подложки, лаг.	Полная замена материалов, окраска, включая штукатурку.	Полная замена материалов работ с применением нестандартных материалов.
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.	Полная замена материалов работ с выравниванием пола, устройство подложки, лаг.	Усиление несущих конструкций, прокладка проводов по полу, замена системы отопления, канализации.	Полная замена материалов работ с применением нестандартных материалов.

Для получения более подробной информации о стоимости услуг вы можете воспользоваться нашим онлайн-калькулятором или же позвонить к нам и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офиса вы можете связавшись с нами в заказе. Бесплатный расчет (необязательно) рассчитает сколько стоит строительный материал и работы именно в вашем случае.

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

Интер-Строй предлагает провести ремонт под ключ и максимально скрыты сроки. Стоимость услуг зависит от сложности строительных процессов и цены используемых материалов. Наша команда готова выполнить качественный ремонт офиса и любых помещений (Москва и обл) любой сложности: косметический, капитальный, евро, с перепланировкой и без.

Капитальный ремонт состоит из ряда работ:

ЛюксЭлитСтрой | РЕМОНТ офисов, квартир, коттеджей | ОТДЕЛКА салонов красоты, магазинов, ресторанов

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ | Время работы: Пн - Пт 10-12 | 77 (499) 133-00-00 | 47 (916) 303-74-47 | Email: mail@luxelystroy.ru

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт салонов красоты
- Отделка фасадов
- Средствозащитная
- Перепланировка
- Штукатурка
- Цилиндр
- Прокладка

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дачи и коттеджи
- Салоны красоты
- Фитнес-центры
- Сараи
- Банки
- Бани
- Дачи
- Коттеджи

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно успешно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не учитывают сложность, но и не имеют комплексных работ, а также комплексных помещений, поэтому стоимость работ за условный квадратный метр пола помещения.

Категория	Стоимость работ за 1 кв.м. по полу	Включает:
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб./кв.м. работы от 3 300 руб./кв.м. материалы	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материальные работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, штукатурка, капитальный ремонт без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 500 руб./кв.м. работы от 3 800 руб./кв.м. материалы	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материальные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, штукатурка, капитальный ремонт без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб./кв.м. работы от 4 900 руб./кв.м. материалы	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прокладка проводов по полу, замена системы отопления, канализации. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл материалов работ, включая штукатурку и работы.

ЦЕНЫ

- Ремонт офиса
- Ремонт квартир
- Ремонт и отделка домов
- Строительство домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

- полы
- потолки
- стены
- электрика
- двери
- сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

- стены
- окна
- откосы
- монтаж сайдинга

СТАТЬИ

- Дом мечты
- Квартира в центре
- Квартира в центре
- Низкопольная парковка
- Планы
- Использование террас
- Фундамент
- Лифты в многоквартирных домах
- Полы и стены
- Полы и стены

fund.kapremont.ru/remont-i-otdelka-offisov

Главная | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ РАБОТ | ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА | СТАТЬИ | ЦЕНЫ | ПАРТНЕРАМ | КОНТАКТЫ

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт саун и бассейнов
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Устройство кровли
- Создание интерьеров
- Печи
- Услуги в час

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дачи и коттеджи
- Сауны, бассейны
- Ванные комнаты
- Спальни
- Кухни
- Бассейны
- Гостиные
- Коттеджи

ФОРМУЛА СТИЛЯ

ЦЕНЫ

Ремонт офисов
Ремонт квартир
Ремонт и отделка домов
Строительство домов
ЕДИНОВЫЕ РАСЦЕНЫ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ
Печи, котлы
Спальни, гостиные
Дачи, коттеджи
Бассейны
Ванные комнаты
Спальни, гостиные
Коттеджи

СТАТЬИ

- Дизайн интерьера
- Кухня и ванная
- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт саун и бассейнов
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Устройство кровли
- Создание интерьеров
- Печи
- Услуги в час

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно узнать, рассчитав на калькулятор. Однако, данные калькуляторы позволяют лишь определить точную стоимость того или иного комплекса работ, в то время как таблицы показывают порядок стоимости работ за услуги и конкретный метраж после согласования.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб./кв.м. работы от 1 300 руб./кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Эксплуатационные и санитарно-технические работы без замены старой отделки. 2) Материалы работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 000 руб./кв.м. работы от 3 900 руб./кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, штукатурки, заливки полов. 3) Эксплуатационные, санитарно-технические работы без замены старой отделки. 4) Материалы работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена потолка.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб./кв.м. работы от 4 900 руб./кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка. 2) Усиление межэтажных перекрытий, проемов проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, штукатурно-штукатурных работ.
Элитный ремонт	от 10 900 руб./кв.м. работы от 8 900 руб./кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Полное изменение рабочих помещений с заменой пола и потолка с учетом звукоизоляции. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

monement.ru/remont-i-otdelka-offisov.html

Главная | Услуги | Ремонт офисов | Капитальный

Стоимость капремонта офиса за квадратный метр

Наша компания выполняет капитальный ремонт офисов под ключ в Москве. В портфолио есть проекты любой сложности. Мы перепроектируем обычные помещения в визитные карточки компаний. И это не просто создание интерьера, наши специалисты выполнят перепланировку помещений, монтаж коммуникаций и инженерных систем. Гарантия на все работы – от 3 лет. Чтобы заказать такой ремонт звоните или оставляйте заявку. Качество от профессионалов гарантировано!

Виды ремонта офисов

Косметический ремонт	Капитальный ремонт
от 3 000 руб./кв.м.	от 8 000 руб./кв.м.
Перечень основных работ: <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки уборка и вывоз мусора доставка материалов комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка панелями) покраска окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна) укладка нового или ремонт старого напольного покрытия уборка помещений 	Перечень основных работ: <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки и перепланировка уборка и вывоз мусора доставка материалов монтаж перегородок, перепланировка замена окон и дверей, отделка откосов комплексная черновая отделка смонтирование (электрока, сантехника, отопление, водопровод и пр.) чистовая отделка под ключ и уборка помещений сборка мебели, подключение оборудования оформление интерьера
Сроки проведения ремонта:	Сроки проведения ремонта:

Вы можете заказать отдельно взятые работы по ремонту и отделке из нашего прайс-листа.

10 лет компании
г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 стр. 8
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
Оформить заявку
+7 (495) 723-54
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | ТСК | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Комплекс внутренних ремонтных и отделочных работ

- Стоимость ремонта офиса
- Прайс-лист на отделочные работы
- Ремонт офиса
- Сварочные работы
- Плиточные работы
- Малерные и штукатурные работы
- Сантехнические работы
- Электромонтажные работы
- Демонтажные работы
- Ремонт дверей и окон

Чистые помещения

- Чистые помещения - биотехнологии
- Чистые помещения для лабораторий
- Чистые помещения в медицине
- Чистые помещения в фармацевтике
- Чистые помещения в пищевой промышленности
- Чистые помещения в микроэлектронике
- Сертификация чистых помещений
- Монтаж чистых помещений
- Системы вентиляции и кондиционирования воздуха
- Проектирование чистых помещений
- Отделка чистых помещений

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

Их условно можно разделить на 4 варианта, каждый из них имеет свою условную стоимость, рассчитанную на 1 м² пола помещения, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

1. Малерные работы без черновой подготовки к ним.
2. Продолжение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устройства старой разводки.
3. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

- на материал – от 1500 рублей за 1 м²;
- на работу – от 2600 рублей за 1 м².

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

1. Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещения.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможна замена сантехники.
3. Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций.
4. Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
5. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

- на материал – от 5000 рублей за 1 м²;
- на работу – от 4300 рублей за 1 м².

Отправить нам сообщение yivsite

10 лет компании
г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 стр. 8
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
Оформить заявку
+7 (495) 723-54
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | ТСК | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Системы вентиляции и кондиционирования воздуха

Проектирование чистых помещений

Отделка чистых помещений

- на материал – от 5000 рублей за 1 м²;
- на работу – от 4300 рублей за 1 м².

Капитальный ремонт

Это основательный подход к отделке помещения, включающий в себя следующие этапы:

- Перепланировку помещения с затрагиванием несущих стен.
- Замену канализационной и отопительной системы.
- Штукатурные и малярные работы.

Расценки:

- на материал – от 8200 рублей за 1 м²;
- на работу – от 4000 рублей за 1 м².

Элитный ремонт

Его позволяют себе только успешные компании или те, что работают на перспективу и хотят убедить в этом окружающих. Отделочные работы при нем более сложные для них используются нестандартные материалы.

1. Малярные работы любой сложности.
2. Разделение рабочих зон с индивидуальным подведением воздуха и холода в каждую из них.
3. Отделка и оформление всех рабочих мест офиса с применением материалов высокого качества.

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9800 рублей за 1 м².

Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере кл

Отправить нам сообщение yivsite

10 лет компании

г. Москва
1-й Восточный проезд, Ток-8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

1. Малярные работы любой сложности.

2. Разделение рабочих зон с индивидуальным подделением воздуха и холода в каждую из них.

3. Отделка и оформление всех рабочих мест офиса с применением материалов высокого качества.

Расценки:

- на материал – от 11000 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9800 рублей за 1 м².

Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере капитального ремонта они составляют:

- 20 - 60 м² – от 10 дней до 2 месяцев;
- 60 - 120 м² – от 1 до 3 месяцев;
- 120 м² - 300 м² – от 2 до 3,5 месяцев;
- свыше 300 м² от 3 месяцев.

Приведенные расценки вполне адекватны по сравнению с ценами конкурентов, а проводимые работы выполняются на высоком уровне точно в срок.

Примеры реализованных проектов



https://marshal-stroy.spb.ru/office/?yuid=344452111329028

+7 (495) 280-73-14

f t w o y i

ВИДЫ РЕМОНТА

КЛАСС Б	КЛАСС Б+А	КЛАСС А+	ПРЕМИУМ
Стоимость работ от 2 500 руб/м ²	Стоимость работ от 4 500 руб/м ²	Стоимость работ от 7 500 руб/м ²	Стоимость работ от 10 900 руб/м ²
Материалы от 1 500 руб/м ²	Материалы от 3 900 руб/м ²	Материалы от 4 900 руб/м ²	Материалы от 8 900 руб/м ²
ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ	ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ	ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ	ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ

ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"



https://mirmiruz.ru/наши-услуги-и-цены/

Цены на ремонт квартир

Компания «Мир уют» в Москве предлагает оптимальную стоимость ремонта квартиры под ключ за квадратный метр – цены на услуги с материалами порадуют любого клиента. Сотрудничество с нами обеспечивает заказчику экономию денежных средств и гарантию качества.

От чего зависит стоимость услуги

Цены на услуги в нашей компании напрямую зависят от объема и сложности работ. Мы предлагаем:

- косметическую отделку (выполняем аппаклеву, оклейку, окраску поверхностей, укладку и шлифовку паркета);
- капитальный ремонт (разрабатываем индивидуальный дизайн-проект, заменим двери и окна, изменим планировку помещения, заменим технические коммуникации, проведем укладку напольных поверхностей и отделку стен и потолка).

После согласования направления работ по ремонту, цен на них, уточнения вопросов об используемых материалах, между заказчиком и компанией «Мир уют» заключается договор, в котором фиксируется окончательная стоимость услуг. **Выезд нашего сметчика по вашему адресу – бесплатный!**

Наименование ремонта	Стоимость материалов, руб./м ²	Стоимость работ, руб./м ²
Косметический	от 1000	от 2000
Бюджетный	от 1000	от 2000
Капитальный	от 2000	от 5000
Евроремонт	от 3000	от 6300
Дизайнерский	от 3000	от 6300
Элитный	от 3000	от 6300
Ремонт и полостройка	от 1300	от 4000

Мы работаем как с вами, так и со своим строительным материалом. Комплектуем объекты полностью или частично.

Цены по видам работ:

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА КВАРТИР

КАК МЫ РАБОТАЕМ:

1. Вы звоните или оставляете заявку на сайте.
2. К Вам бесплатно выезжает сметчик для расчета точной стоимости работ.
3. При положительном решении заключаем договор.
4. Мы выполняем работы согласно графику и в рамках сметы.

ВЫЗВАВ СМЕТЧИКА ВЫ ПОЛУЧИТЕ

Бесплатную консультацию по любым вопросам.

www.morementals.ru/prajz-i-1.html

Стоймость ремонта

Услуги под ключ

Ремонт новой квартиры	от 4 500 р./м ²
Косметический ремонт квартиры	от 3 000 р./м ²
Капитальный ремонт квартиры	от 5 000 р./м ²
Косметический ремонт офиса	от 3 000 р./м ²
Капитальный ремонт офиса	от 5 000 р./м ²
Ремонт ванной комнаты	от 15 000 р./м ²
Ремонт помещений	от 3 000 р./м ²
Эконом вариант косметического ремонта	от 2 000 р./м ²
Эконом вариант капитального ремонта	от 3 500 р./м ²

Подробный прайс на отдельные услуги

1. Под ключ
2. Под ключ
3. Под ключ
4. Под ключ
5. Под ключ
6. Под ключ
7. Под ключ
8. Под ключ
9. Под ключ
10. Под ключ
11. Под ключ
12. Под ключ
13. Под ключ
14. Под ключ
15. Под ключ
16. Под ключ
17. Под ключ
18. Под ключ
19. Под ключ
20. Под ключ
21. Под ключ
22. Под ключ
23. Под ключ
24. Под ключ
25. Под ключ
26. Под ключ
27. Под ключ
28. Под ключ
29. Под ключ
30. Под ключ
31. Под ключ
32. Под ключ
33. Под ключ
34. Под ключ
35. Под ключ
36. Под ключ
37. Под ключ
38. Под ключ
39. Под ключ
40. Под ключ
41. Под ключ
42. Под ключ
43. Под ключ
44. Под ключ
45. Под ключ
46. Под ключ
47. Под ключ
48. Под ключ
49. Под ключ
50. Под ключ
51. Под ключ
52. Под ключ
53. Под ключ
54. Под ключ
55. Под ключ
56. Под ключ
57. Под ключ
58. Под ключ
59. Под ключ
60. Под ключ
61. Под ключ
62. Под ключ
63. Под ключ
64. Под ключ
65. Под ключ
66. Под ключ
67. Под ключ
68. Под ключ
69. Под ключ
70. Под ключ
71. Под ключ
72. Под ключ
73. Под ключ
74. Под ключ
75. Под ключ
76. Под ключ
77. Под ключ
78. Под ключ
79. Под ключ
80. Под ключ
81. Под ключ
82. Под ключ
83. Под ключ
84. Под ключ
85. Под ключ
86. Под ключ
87. Под ключ
88. Под ключ
89. Под ключ
90. Под ключ
91. Под ключ
92. Под ключ
93. Под ключ
94. Под ключ
95. Под ключ
96. Под ключ
97. Под ключ
98. Под ключ
99. Под ключ
100. Под ключ

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

САМ ПЕРЕЗВОНИТЬ

СКИДКА ДО 7%

НАМ ДОВЕРЯЮТ

→ **СМОТРЕТЬ**

<https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d965694/>

СЕРВИС ИНФОРМАЦИИ

О СТАВАХ И ЛЬГОТАХ

ПО НАЛОГООПЛАТЧИКАМ НАЛОГОВ

ГЛАВНАЯ

ВИД НАЛОГА

НАЛОГОВЫЙ ПЕРИОД

Налог на имущество организаций

2020

СУБЪЕКТ РФ

ОКТМО

МУН. ОБРАЗОВАНИЕ

СРОК УПЛАТЫ

77 - Г. Москва

45000000

не позднее 30.03.2021. Авансовые платежи по налогу по итогам отчетного периода уплачиваются не позднее 30 календарных дней с даты окончания соответствующего отчетного периода. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года, для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости, - первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года.

Реквизиты закона субъекта Российской Федерации

НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА

НОМЕР ДОКУМЕНТА

ДАТА ДОКУМЕНТА

Закон города Москвы "О налоге на имущество организаций"(в ред. законов г. Москвы от 31.03.2004 № 16, от 24.11.2004 № 76, от 26.01.2005 № 4, от 26.10.2005 № 51, от 23.11.2005 № 57, от 10.10.2007 № 41, от 14.11.2007 № 44, от 15.10.2008 № 47, от 05.11.2008 № 55, от 27.05.2009 № 15, от 11.11.2009 № 1, от 17.11.2010 № 49, от 16.11.2011 № 53, от 06.02.2013 № 6, от 26.06.2013 № 33, от 20.11.2013 № 63, от 07.05.2014 № 25, от 25.06.2014 № 34, от 26.11.2014 № 56, от 01.04.2015 № 14, от 13.05.2015 № 22, от 24.05.2015 № 29, от 07.10.2015 № 51, от 18.11.2015 № 60, от 25.11.2015 № 65, от 13.04.2016 № 14, от 23.11.2016 № 36, от 12.07.2017 № 21, от 29.11.2017 № 45, от 17.05.2018 № 13, от 21.11.2018 № 26, от 20.02.2019 № 7, 20.11.2019 № 29 с изм., внесенными решением Мосгорсуда от 01.07.2009 по делу № 3-223/3-2009)

64

05.11.2003

Ставки

Местные льготы

Федеральные льготы

Контекстный поиск по наименованию:

Очистить форму

Показать

КАТЕГОРИИ НАЛОГООПЛАТЧИКОВ И (ИЛИ) ИМУЩЕСТВА

РАЗМЕР, %

Российские организации и иностранные организации, осуществляющие деятельность в РФ через постоянные представительства, имеющие недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 Кодекса, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

2,2

В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость в соответствии со статьей 378.2 Кодекса. Налоговая ставка, установленная частью 2 статьи 2 Закона № 64, применяется с коэффициентом 0,1 в отношении нежилых помещений в случае, если они одновременно удовлетворяют следующим критериям: 1) расположены в зданиях (строениях, сооружениях), налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость; 2) используются для размещения объектов общественного питания, объектов розничной торговли, бытового обслуживания, для осуществления банковских операций по обслуживанию физических лиц, туристской деятельности (деятельности туроператора или турагента по заключению договора о реализации туристского продукта с туристом), деятельности в области исполнительских искусств, деятельности музеев, коммерческих художественных галерей и (или) деятельности в области демонстрации кинофильмов; 3) расположены на цокольном, первом и (или) втором этажах зданий (строений, сооружений), непосредственно примыкающих к пешеходным зонам общегородского значения или к улицам с интенсивным пешеходным движением. Для целей статьи 2 Закона № 64 постановлением Правительства Москвы от 16.03.2016 № 78-ПП утвержден Перечень пешеходных зон общегородского значения, улиц с интенсивным пешеходным движением и зданий (строений, сооружений), непосредственно к ним примыкающих.

1,7

В отношении железнодорожных путей общего пользования и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, впервые принятых на учет в качестве объектов основных средств начиная с 1 января 2017 года, сумма налога исчисляется с применением коэффициента Кжд, значение которого определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 385.3 Кодекса: в течение шести налоговых периодов начиная с 1-го числа налогового периода, в котором соответствующее имущество было впервые принято на учет в качестве объекта основных средств, коэффициент Кжд принимается равным: 0 - в течение первого налогового периода; 0,1 - в течение второго налогового периода; 0,2 - в течение третьего налогового периода; 0,4 - в течение четвертого налогового периода; 0,6 - в течение пятого налогового периода; 0,8 - в течение шестого налогового периода. Перечень имущества, относящегося к указанным объектам, утверждается Правительством

1,6

<https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdenyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

<https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdenyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

Официальный сайт Мэра Москвы

Новости Услуги Мэра Власти Карта Мой район

Результаты

Новости

Документы

Расписание

Контакты

Электронная приемная

Подготовка документов

Включен ли ваш объект в утвержденный перечень объектов недвижимости

Поиск по перечню объектов недвижимости, по которому на объектах недвижимости устанавливается налог

Шаг 1. Выберите вариант поиска объекта и укажите информацию об объекте.

Поиск по кадастровому номеру Поиск по адресу объекта

Введите кадастровый номер объекта

77 06 0063002 0362

Если вы владеете объектом недвижимости в многоквартирном доме, пожалуйста, сообщите по кадастровому номеру жилого дома. Для квартир, помещений чердаков, помещений в многоквартирном доме, поиска осуществляется по кадастровому номеру здания. Кадастровый номер можно узнать в соответствии с государственной регистрацией права на владение объектом недвижимости (https://rosreestr.ru/svts/znachenie/znachenie_nedvizhimosti)

Очистить

Показать карту Найти объект

Объект не найден. Это означает, либо он не входит в перечень, либо является некорректным значением.

Шаг 2. Информация о включении объекта в перечень.

Если информация не представлена, значит информация не была предоставлена. Для получения информации о включении объекта в перечень, пожалуйста, обратитесь к специалистам.

Обратная связь

Постановление Правительства Москвы от
29.12.2014 N 833-ПП
(ред. от 03.12.2019)
"Об установлении минимального размера взноса на
капитальный ремонт общего имущества в
многоквартирных домах на территории города
Москвы"
(вместе с "Перечнем работ и (или) услуг по
капитальному ремонту общего имущества в
многоквартирных домах на территории города
Москвы, оказание и (или) выполнение которых
финансируются за счет средств фондов
капитального ремонта, сформированных исходя из
минимального размера взноса на капитальный
ремонт")

Дата сохранения: 29.02.2020

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП****ОБ УСТАНОВЛЕНИИ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ****Список изменяющих документов**

(в ред. постановлений Правительства Москвы

от 30.07.2015 N 478-ПП, от 01.12.2015 N 799-ПП, от 23.12.2015 N 934-ПП,
от 06.07.2016 N 390-ПП, от 13.12.2016 N 851-ПП, от 20.12.2016 N 892-ПП,
от 27.02.2018 N 126-ПП, от 04.12.2018 N 1498-ПП, от 26.02.2019 N 111-ПП,
от 03.12.2019 N 1597-ПП)

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 7 Закона города Москвы от 27 января 2010 г. N 2 "Основы жилищной политики города Москвы" Правительство Москвы постановляет:

1. Установить, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее - минимальный размер взноса на капитальный ремонт) рассчитывается в рублях на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории города Москвы.

2. Установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт с 1 января 2020 г. в размере 18,86 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.
(в ред. постановлений Правительства Москвы от 01.12.2015 N 799-ПП, от 13.12.2016 N 851-ПП, от 04.12.2018 N 1498-ПП, от 03.12.2019 N 1597-ПП)

3. Утвердить перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (приложение).

4. Установить, что:

4.1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 5 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее - региональная

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП
(ред. от 03.12.2019)
"Об установлении минимального размера взн...

Дата сохранения: 29.02.2020

программа), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 23.12.2015 N 934-ПП)

4.1(1). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении 8 календарных месяцев начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем официального опубликования правового акта Правительства Москвы, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу.

(п. 4.1(1) введен постановлением Правительства Москвы от 23.12.2015 N 934-ПП)

4.2. Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилого помещения распространяются на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

4.2(1). Скидка в размере 50 процентов по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, находящегося в собственности граждан, в пределах социальной нормы площади жилого помещения, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы и предоставляется:

- инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов;
- лицам, награжденным медалью "За оборону Москвы";
- лицам, проживающим в Москве и непрерывно трудившимся на предприятиях, в организациях и учреждениях Москвы, проходившим воинскую службу в городе в период с 22 июля 1941 г. по 25 января 1942 г.;
- гражданам, награжденным нагрудным знаком "Почетный донор России" или "Почетный донор СССР";
- гражданам, награжденным знаком "Почетный донор Москвы";
- многодетным семьям, в которых родились и (или) воспитываются трое и более детей (в том числе усыновленные, а также пасынки и падчерицы) до достижения младшим из них возраста 16 лет, а обучающимся в образовательных организациях, реализующих основные образовательные программы начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования, - до достижения 18 лет;
- семьям, имеющим 10 и более детей в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются обучающимися образовательных организаций, реализующих основные образовательные программы начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования.

(п. 4.2(1) введен постановлением Правительства Москвы от 30.07.2015 N 478-ПП)

4.2(2). Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах предоставляются гражданам не

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП
(ред. от 03.12.2019)
*Об установлении минимального размера взноса...

Дата сохранения: 29.02.2020

более чем на одну квартиру (жилое помещение) исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного настоящим постановлением.

(п. 4.2(2) введен постановлением Правительства Москвы от 30.07.2015 N 478-ПП)

4.2(3). В случае когда собственник жилого помещения имеет право на меры социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по двум и более основаниям, данные меры социальной поддержки предоставляются ему по одному из оснований по выбору гражданина.

(п. 4.2(3) введен постановлением Правительства Москвы от 30.07.2015 N 478-ПП)

4.3. Отдельным категориям граждан, не имеющим права на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, может предоставляться социальная поддержка адресного характера в установленном порядке.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Бирюкова П.П.

Мэр Москвы
С.С. Собянин

Приложение
к постановлению Правительства
Москвы
от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ,
ОКАЗАНИЕ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ФИНАНСИРУЮТСЯ ЗА СЧЕТ
СРЕДСТВ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, СФОРМИРОВАННЫХ
ИСХОДЯ ИЗ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Список изменяющих документов
(в ред. постановлений Правительства Москвы
от 23.12.2015 N 934-ПП, от 06.07.2016 N 390-ПП, от 20.12.2016 N 892-ПП,
от 27.02.2018 N 126-ПП, от 26.02.2019 N 111-ПП)

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

Страница 4 из 5

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП
(ред. от 03.12.2019)
"Об установлении минимального размера яки..."

Дата сохранения: 29.02.2020

4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).

5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).

6. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

(п. 6 в ред. постановления Правительства Москвы от 26.02.2019 N 111-ПП)

7. Ремонт крыши.

8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

9. Ремонт фасада.

9(1). Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.

(п. 9(1) введен постановлением Правительства Москвы от 20.12.2016 N 892-ПП)

10. Ремонт фундамента.

11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.

12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 23.12.2015 N 934-ПП)

13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов".

(в ред. постановления Правительства Москвы от 06.07.2016 N 390-ПП)

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(п. 15 введен постановлением Правительства Москвы от 27.02.2018 N 126-ПП)

14.4. Копии документов Заказчика



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

Департамент экономической
политики и развития города Москвы

08.04.2020 № ВП-27799/16-(0)-1

на № _____ от _____

О проведении оценочных мероприятий

Департаментом городского имущества города Москвы (Департамент) к продаже на торгах в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» подготовлен объект недвижимости, находящийся в собственности города Москвы и расположенный в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Старокачаловская ул., д. 14, площадью 37,3 кв.м (кадастровый номер 77:06:0011002:2357) (информация об объекте размещена в ИАС «Недвижимость-2» и ИС «РЕОН»).

Учитывая изложенное, Департаментом направляется комплект документов для дальнейшей организации мероприятий по оценке его рыночной стоимости в существующем положении.

После проведения оценки рыночной стоимости данного объекта необходимо передать в Департамент (Управление приватизации городского имущества Департамента) 1 экземпляр указанного отчета в электронном виде посредством СПД с последующей его передачей на бумажном носителе.

Дополнительно Департамент информирует, что в выписке из ЕГРН допущена техническая ошибка в части перечисления состава объекта, в связи с чем в адрес Управления Росреестра по Москве направлено обращение о ее устранении (исх. от 12.03.2020 № ДГИ-И-17940/20).

Приложение: на 14 л. в 1 экз.

Начальник Управления
приватизации городского имущества

С.И. Файнгерш

Подписано электронной подписью 08.04.2020

Серийный номер сертификата ключа подписи: 01B7BEBE001AABCE9C49221888F6A93898

Баранов Г.В.
21-936

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 02.03.2020 г., сообщается, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
02.03.2020	№ 99/020/316259718		
Кадастровый номер:		77:06:001002:1357	

Номер кадастрового квартала:	77:06:001002
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 45318. Инвентарный номер: 37866
Адрес:	г. Москва, ул. Старокачаловская, д. 14
Площадь:	37,3
Назначение:	Жилые помещения
Наименование:	Жилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2483758.51

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
02.03.2020	№ 99/020/316259718		
Кадастровый номер:		77:06:001002:2357	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:001002:1907
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Извещение			
<small>(об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.03.2020 № 98/2020/316259718			
Кадастровый номер:		77:06:0011002:2357	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Итого: этаж - квартира Г, этаж I, помещение I - квартиры с 1 по 4 В БОН обнаружены и исправлены технические ошибки в части неточных ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:06:0011002:2357 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:06:0011002:1624 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Извещение			
<small>(об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.03.2020 № 98/2020/316259718			
Кадастровый номер:		77:06:0011002:2357	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01.06-1006/2003-432 от 29.12.2003	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
5.	Закрепленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Применение в отношении объекта поступления, не на рассмотрении заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без непосредственного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

<p>ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации</p> <p>Управление централизованных работ</p> <p>Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1</p> <p>Телефон: 8 (495) 710-32-56</p> <p>к заказу 06 98 300601 от 27.01.2020 г.</p>	
--	--

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Старокачаловская улица, дом 14

№4	Управление централизованных работ ГБУ МосгорБТИ
----	---

стр. 1

ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3)

Помещение пересоборудовано без расширения (комн.)										
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	служебное	10.2	10.2					270	учрежд. 03.02.2020 г.
	2	служебное	22.3	22.3						учрежд. 03.02.2020 г.
	3	уборная	2.5		2.5					учрежд. 03.02.2020 г.
	4	коридор	2.3		2.3					учрежд. 03.02.2020 г.
Итого по помещению			37.3	32.5	4.8					
Нежилые помещения всего			37.3	32.5	4.8					
в т.ч. Учрежденческие			37.3	32.5	4.8					

Экспликация на 1 странице

10.02.2020 г.

Исполнитель

Зубанова С. В.



02 98 19 0013967

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Старокачаловская ул.
наименование ул., проезд, бульв. и т.д.

домовл. (вл.) --- дом 14
номер подворья

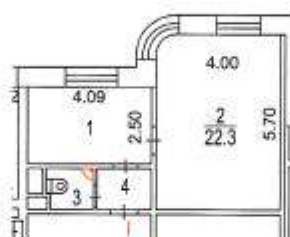
корпус --- строение (сооружение) ---
номер строения

на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1

квартал № 3786 Юго-Западный АО г.Москвы



70149

1 ЭТАЖ

Разрешение на произведенное
переоборудование не предъявлено

В кварт. № 1
пол

ГБУ МосгорБТИ

" 03 " 02 2020 г.

Исполнитель Зубанова С.В.

Проверил Кузнецова Е.В.

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 03 " 02 2020 г.

П/план снял Зубанова С.В.

Проверил Кузнецова Е.В.

" 10 " 02 2020 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Управление централизованных работ	
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1	
Телефон: 8 (495) 710-32-56	
Действительна в течение 1 года	к заказу 06 98 300601 от 27.01.2020 г.



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	10.02.2020 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	3786/6		Квартал № 3786

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Юго-Западный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Северное Бутово			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		Старокачаловская улица			
дом	14	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	12	на	2010	Год постройки	1997
Материал стен здания	кирпичные, железобетонные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - скрытая проводка; Напольные электроплиты - да; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 1 шт.; Лифты грузопассажирские - 3 шт.				
Высота потолков, м.	техподполье = 2.90; 1 этаж = 2.70; 3.00; 2 этаж = 2.70; 3.00; 3 этаж = 2.70; 4 этаж = 2.70; 5 этаж = 2.70; 6 этаж = 2.70; 7 этаж = 2.70; 8 этаж = 2.70; 9 этаж = 2.70;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ

Цыганкова Ю.Н.

Н.Д. Гавиловская

Зубанова С. В.

10.02.2020 г.



02 98 19 0013968



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

МИНИСТР ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ
РУКОВОДИТЕЛЬ ДЕПАРТАМЕНТА

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi/
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

12 МАР 2020

№ 21-4-17940/20

на № _____ от _____

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

ул. Большая Тульская, д. 15
г. Москва, 115191

Об исправлении технической ошибки

Департаментом городского имущества города Москвы (далее – Департамент) рассматривается вопрос о продаже нежилого помещения общей площадью 37,3 кв.м (этаж I, пом. I, ком. 1-4), расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Старокачаловская ул., д. 14

Указанное помещение является собственностью города Москвы (запись в ЕГРН от 29.12.2003 № 77-01/06-1006/2003-432).

Через личный кабинет на сайте Росреестра Департаментом 02.03.2020 получена выписка из ЕГРН, в которой состав комнат и помещений не соответствует свидетельству о государственной регистрации права собственности.

В полученной выписке состав помещений указан: технический этаж, ком. Г, этаж I, пом. I, ком. 1-4.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности состав помещений: этаж I, пом. I, ком. 1-4.

Учитывая изложенное, Департамент просит в возможно короткий срок исправить техническую ошибку и внести соответствующие изменения в ЕГРН на вышеуказанный объект недвижимости.

Предварительно запрашиваемую информацию необходимо направить по электронной почте: BaranovGV@mos.ru с дальнейшей досылкой по почте (125993, Москва, Красногвардейский 1-й пр., д. 21, стр. 1).

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель начальника Управления
приватизации городского имущества

Н.А. Елизарова

Баранов Г.В.
8(495)957-75-00 (доб. 21-936)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 29 ДЕК 2003 " г.

Документы-основания: ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, находящихся в собственности города Москвы номер 07-001868(000) от 25 ноября 2003 г.

Субъект права: город Москва

Вид права: Собственность

Объект права: Помещения
Адрес: МОСКВА, ул. СТАРОКАЧАЛОВСКАЯ, д.14
Площадь: 37,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Кадастровый (условный) номер: 45318

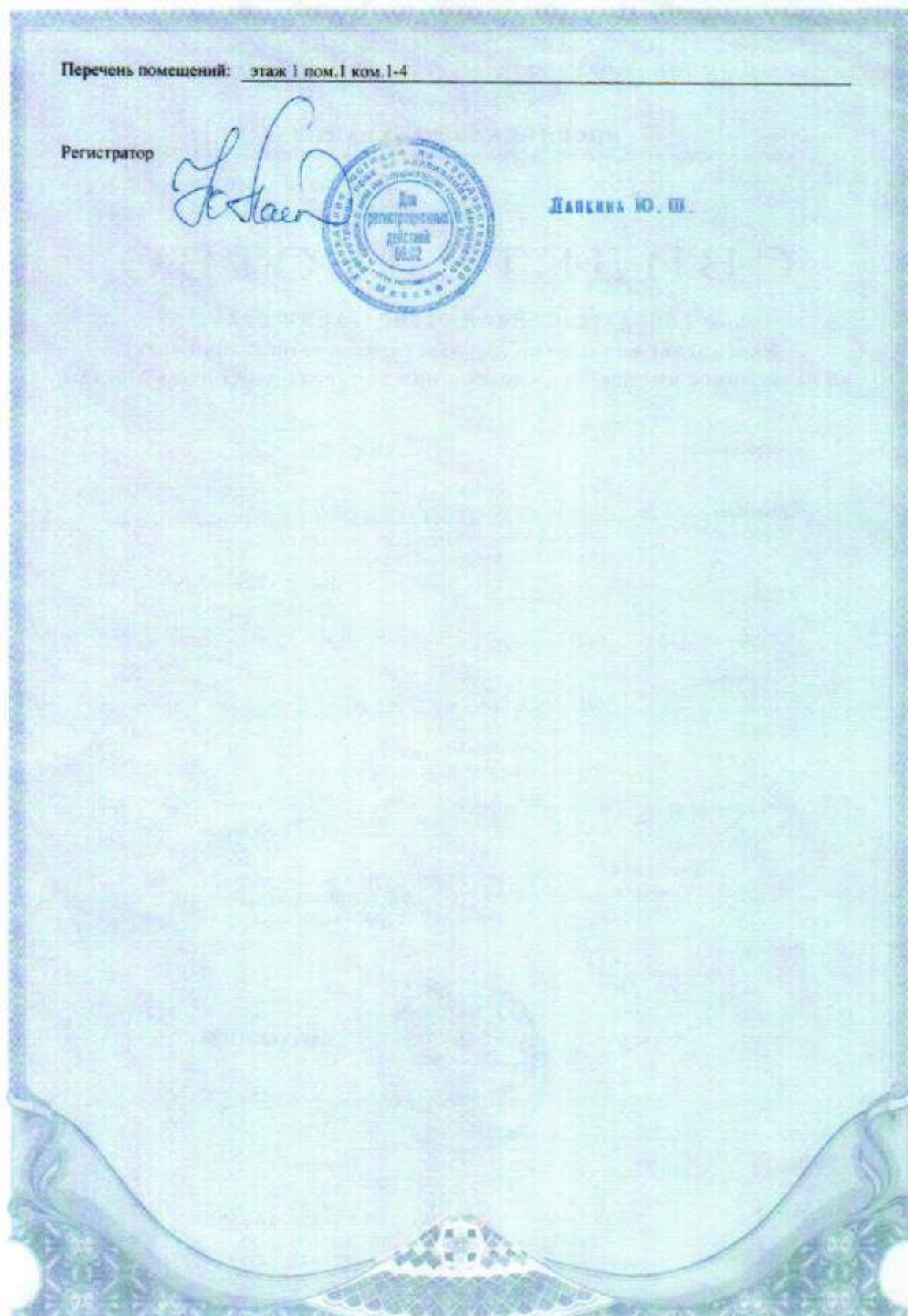
Ограничения (обременения) права: АРЕНДА, АРЕСТ

а чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 29 ДЕК 2003 " года
сделана запись регистрации № 77-01/06-1006/2003-432

Регистратор

Давкина Ю. Ю.

77 АБ 304120



14.5. Копии документов Оценщика



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@snodso.ru
web: www.snodso.ru

Выписка № 15627
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Муталлаповой Айсылу Азаматовне
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Муталлапова Айсылу Азаматовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 24.04.2019 г. за регистрационным № 1105
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.10.2019 г.

Дата составления выписки 24.10.2019 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016470-1

« 25 » января 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 19 г. № 107

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 22 г.

АО «Оценки», Москва, 125131, ул. Якиманка, 14/15-45, 125131 (ИНН 50/001/2014/001, ОГРН 1045000000001, ТИН 5001000000, ИНН 50/001/2014/001, ОГРН 1045000000001)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

0600000013970

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер 937

Город Уфа

« 29 » июня 20 15 г.

Настоящий диплом выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

в том, что она(а)

с «01» октября 2014 г. по «29» июня 2015 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный
аграрный университет»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от 24 июня 2015г.

Итоговая аттестационная комиссия

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Муталлаповой Айсылу Азаматовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

И.Р. Мухаметдинов

Руководителем

И.И. Габитов

Секретарь

Ю.В. Гуталинская

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20490В4000021

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Муталлапова Айсылу Азаматовна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)		1 080 руб. 00 коп. (Одна тысяча восемьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,36%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» апреля 2020г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» апреля 2020г.	по «04» апреля 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,


г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал: 420021 Республика

Татарстан, г. Казань, ул. Николая Столбова,

дом 2

От имени Страховщика:


 /Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «06» апреля 2020г.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20490В4000019

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава:		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	57 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0113%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2020г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2020г.	по «31» марта 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Казанский филиал: 420021, Республика
 Татарстан, г. Казань, ул. Николая
 Столбова, дом 2

От имени Страховщика:

/И.И. Ибрагимова/
 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «26» марта 2020г.

www.vsk.ru