

Отчет № А210-19

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды
объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 160,2 кв.м,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Зорге, д.20

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 20.06.2019

Дата составления отчета: 20.06.2019



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 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 160,2 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Зорге, д.20.

Дата оценки: 20.06.2019

Срок проведения оценки: 17 июня 2019 года - 20 июня 2019 года.

Дата составления отчета: 20.06.2019.

Порядковый номер отчета: № А210-19.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А210 от 14.06.2019 г.

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.

Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться исключительно согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г. Москва, ул. Зорге, д.20	160,2	8 009,00	9 610,80	1 283 041,80	1 539 650,16

*** Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.**

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	3
1. Основные факты и выводы	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.4. Основание для проведения оценки	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
2. Задание на оценку	6
3. Заявление о соответствии	7
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	8
5. Термины и определения, использованные в Отчете	10
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	12
6.1. Источники рыночной информации	12
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	12
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	14
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки	19
8.3. Имущественные права и обременения	20
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)	20
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	23
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2019г. -	23
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 1 квартал 2019г.	25
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	26
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на январь 2019 г. ...	29
9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.	35
9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.	41
9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.	46
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	51
10. Описание процесса оценки объекта оценки	77
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	77
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	78
10.3. Выбор подходов и методов оценки	78
10.4. Затратный подход	78
10.5. Сравнительный подход	79
10.6. Доходный подход	80
11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом -	81
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	81
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов	81
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	83
11.4. Обоснование и расчет корректировок	84
12. Выводы и анализ результатов оценки	92
13. Приложения	93
13.1. Аналоги по аренде помещений	94
13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки -	104
13.3. Копии документов Заказчика	119
13.4. Копии документов Оценщика	128

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 160,2 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Зорге, д.20.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)

№ п п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	160,20	не применялся	0,00	8 009,00	1,00	не применялся	0,00	8 009,00

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

№ п п	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г. Москва, ул. Зорге, д.20	160,2	8 009,00	9 610,80	1 283 041,80	1 539 650,16

* Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А210 от 14.06.2019 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:

- Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком), указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для использования в качестве начальной цены торгов и не может быть использована иначе, чем в соответствии с целью оценки.

- 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 № А210

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

г. Москва

14.06.2019

1. **Объект оценки:** право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 160,2 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул Зорге, д 20 (свободного назначения).
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 пользования на условиях договора аренды, обременения - не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 11.06.2019 № 33-6-271312/17-(17)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):** определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1.
9. **Дата(ы) оценки:** на дату осмотра.
10. **Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания:** расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта нежилого фонда	Количество объектов оценки	Стоимость единицы, руб.	Стоимость услуг всего, руб.
1	г. Москва, ул Зорге, д 20, общей площадью 160,2 кв. м	1	11 847,40	11 847,40

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11847 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 40 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

11. **Срок проведения оценки:** с 17.06.2019 по 21.06.2019.

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

13. **Приложения:** пакет документов.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки



В.В. Васильев

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»



Евсеев Е.В.

М.П.

В.В.

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 наименов. 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
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-35 ст. 15

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

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

3. 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.

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

5. 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.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

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

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

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. 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.

16. 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 подлежат.

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. Предполагаемое использование отчета об оценке – определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов, в соответствии с этим, Оценщик не приводит в отчете вероятный диапазон рыночной стоимости, ограничиваясь указанием в отчете итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

20. При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из того, что у владельца объекта оценки имелись права собственности на объект оценки.

21. 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.

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.6.7 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.8 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.9 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.10 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.

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 экономического развития и политики - <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, officevmoskv.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 Отчету приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчете.

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.

- Акт осмотра помещения
- Выписка из Тепаспорта БТИ
- поэтажный план
- Справка БТИ о состоянии здания
- Выписка из ЕГРП
- Экспликация к поэтажному плану помещения

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: Петрова Аида Ильгизовна;

Место нахождения Оценщика/Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "СФСО", рег. №628, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 29.06.2018 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ПП 310496 НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» (г. Казань) по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", рег. номер 1402 от 20.05.2010 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 013080-1 от 13 июня 2018 г. Действителен до 13 июня 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 433-548-039356/18, выданный организацией: Страховое акционерное общество Ингосстрах. Период страхования с 01.07.2018 по 30.06.2019. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 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 – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №19490В4000018 от 01.04.2019, срок действия полиса с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 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. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 160,2 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Зорге, д.20. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения
Адрес	г. Москва, ул. Зорге, д.20
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	160,20
- основная площадь, кв.м	160,20
- вспомогательная площадь, кв.м	0,0
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Существующие обременения или ограничения	Не установлены
Округ	САО
Район	Хорошевский
Ценовая зона	между ТТК и ЧТК;
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Зорге
Удаленность от станции метро, м	300 м, 4 минут пешком
Удаленность от станции метро, диапазон	до 5 минут пешком
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора
Тип доступа	Свободный доступ
Тип входа	Вход из общего коридора
Этаж расположения объекта нежилого фонда	подвал
Высота потолков, м	2,85
Состояние помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие санузла	Есть
Наличие витринных окон	Нет витринных окон
Тип парковки	Стихийная
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки.
Тип здания	Жилое здание
Год постройки здания	1956
Общая площадь здания, кв. м	4370
Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	4

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда	1
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Хорошее, по данным https://flatinfo.ru/
Дополнительная информация	Нет информации

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

Фото объекта оценки



Рисунок 1. Вид с улицы



Рисунок 2. Вид с улицы



Рисунок 3. Адресная табличка



Рисунок 4. Входная группа



Рисунок 5. Входная группа

Внутренние помещения:







8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

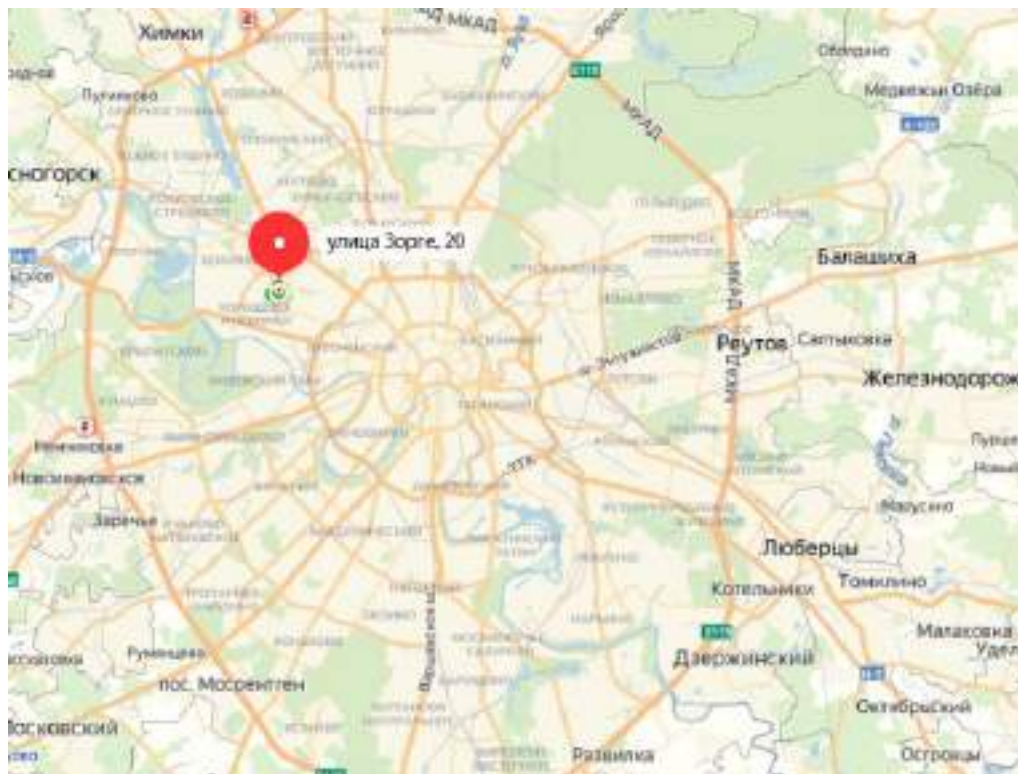


Рисунок 6. Карта района расположения объекта оценки

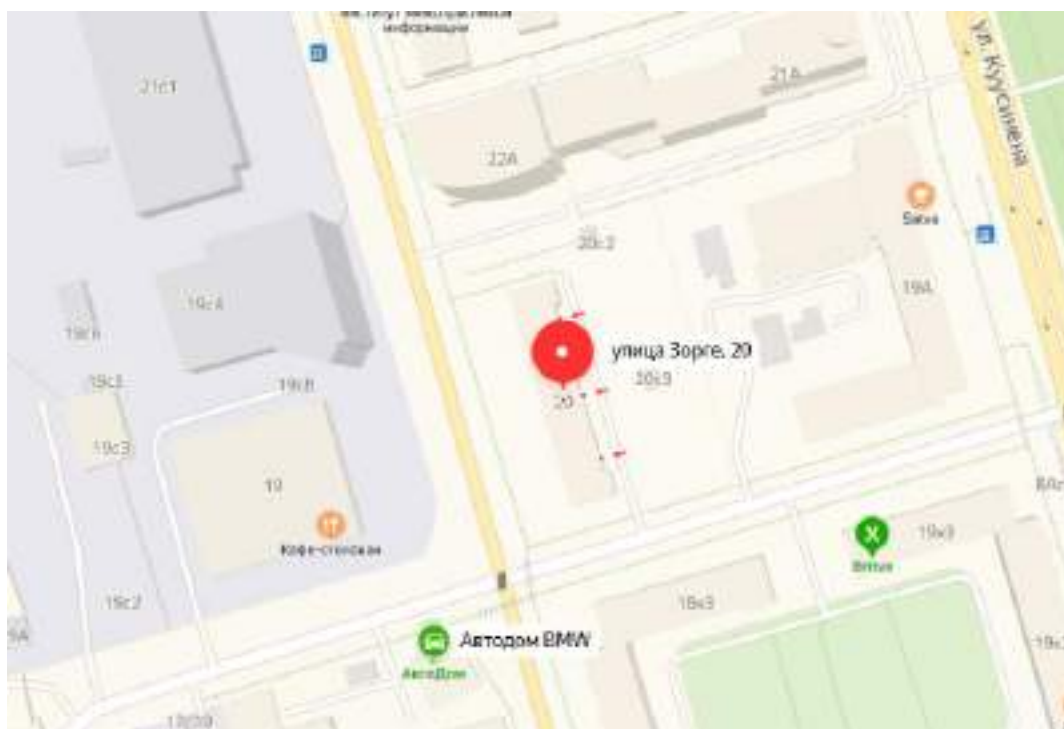


Рисунок 7. Карта локального расположения объекта оценки

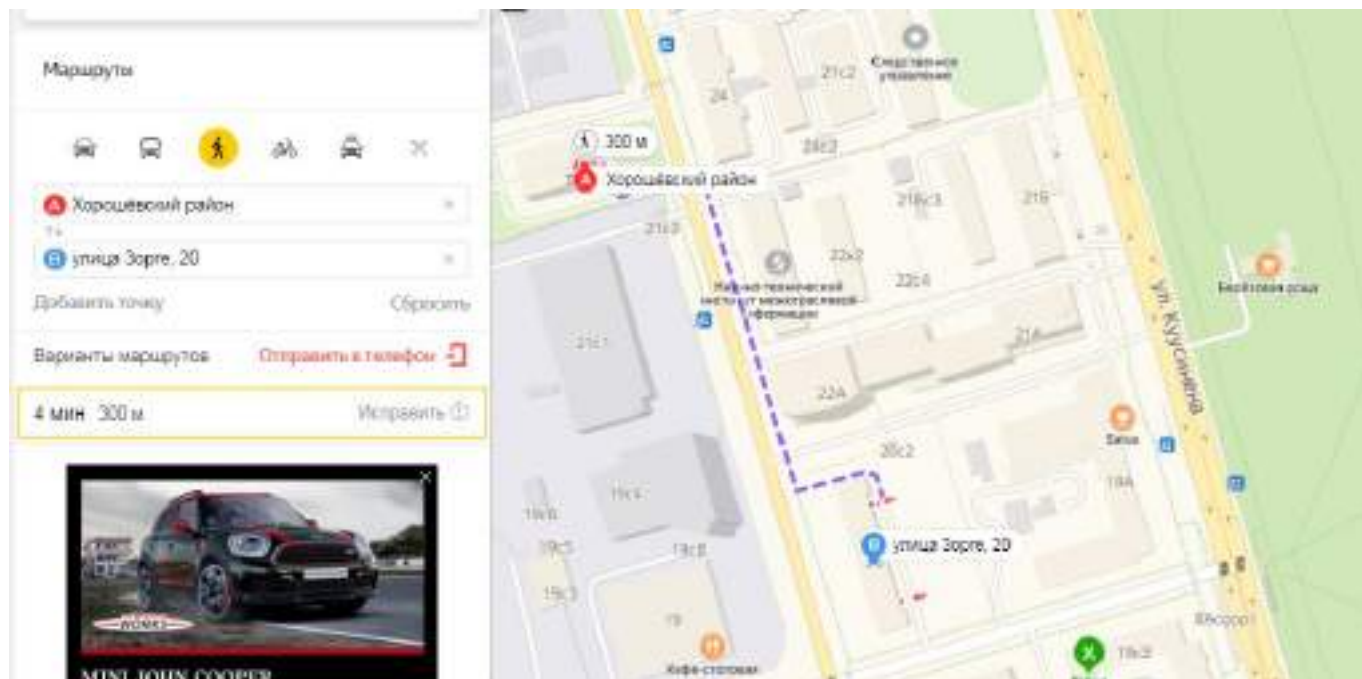


Рисунок 8. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

8.4. 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 максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется 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 репрофилировать 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 объект 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 4. 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 медицинского назначения.

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

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), ВВП составил к марту 2019 года 103875,8 млрд. руб., что на 2,3% больше чем в марте 2018 года.

Индекс промышленного производства в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-апреле 2019 г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-апреле 2019 г. - 104,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-апреле 2019 г. - 102,2%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2019 г. - 102,6%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в январе-апреле 2019 г. - 103,3%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 146,1%, в январе-апреле 2019 г. - 121,4%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,2%, в январе-апреле 2019 г. - 98,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-апреле 2019 г. - 103,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 316,5 млрд рублей, в январе-апреле 2019 г. - 962,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2019 г. составил 635,2 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 2086,5 млрд рублей, или 100,1%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2019г. по

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-феврале 2019г. - 101,8%.

В январе-апреле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1891,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 876,1 млрд, автомобильного - 82,3 млрд, морского - 11,9 млрд, внутреннего водного - 9,3 млрд, воздушного - 2,2 млрд, трубопроводного - 909,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в апреле 2019 г. составил 2636,4 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январеапреле 2019 г. - 10251,1 млрд рублей, или 101,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в марте 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,5 млрд долларов США (3742,7 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд долларов (2377,4 млрд рублей), импорт - 21,0 млрд долларов (1365,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в марте 2019 г. сложилось положительное, 15,5 млрд долларов (в марте 2018 г. - положительное, 15,0 млрд долларов).

В апреле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в апреле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 100,7%). В апреле 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в апреле 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2019 г. составила 15956,1 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 2,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2019 г. составила 15956,1 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 2,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в апреле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2019 г., по оценке, составила 47020 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,9%, в январе-апреле 2019 г. - на 6,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2019 г. составила 2901 млн рублей и по сравнению с 1 апреля 2019 г. снизилась на 19 млн рублей (0,7%).

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за апрель 2019 г. увеличилась на 56 млн рублей (2,0%) и на 1 мая 2019 г. составила 2870 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в апреле 2019 г. составила 74,9 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В апреле 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн человек, в том числе 0,7 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 32,9 тыс. человек, или на 0,02% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 40,6 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 69,2% компенсировал естественную убыль населения.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 1 квартал 2019г.

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-апреле 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108.8%, в апреле 2019 г. по сравнению с апрелем 2018г.- 118.2%, по сравнению с мартом 2019 г. – 104.0%.

Производство отдельных видов пищевых продуктов, напитков¹) и табачных изделий (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек).

Животноводство. На конец апреля 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.3 тыс. голов (на 6.5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.3 (на 3.5% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 15.9% меньше), овец и коз – 15 (на 6.1% меньше), птицы – 15.5 тыс. голов (на 5.1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-апреле 2019 г. составил 238321.2 млн. рублей, или 104.8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В апреле 2019 г. организациями всех форм собственности построено 5051 квартира, в январе-апреле 2019г. – 26806 квартир.

Оборот розничной торговли в апреле 2019 г. составил 408.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100.3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в апреле 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары – 100.5%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, с начала года – 101.7% (в апреле 2018г. – 100.3%, с начала года – 100.8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в апреле 2019г. составила 22900.51 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.4%, с начала года - на 2.9% (в апреле 2018г. - на 0.4%, с начала года - на 1.5%). В апреле 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 0.5%, с начала года – на 3.7% (в апреле 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 2.5%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце апреля 2019 года составила 5211.65 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 1.6%, с начала года – на 6.6% (в апреле 2018г. – на 1.7%, с начала года – на 6.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2019г. относительно марта 2019г. составил 99.7 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.9%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2019г., по оценке, составила 95179 рублей и по сравнению с февралем 2019г. увеличилась на 11.5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 10.8%.

Численность рабочей силы в феврале – апреле 2019г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7256.5 тыс. человек, в их числе 7166 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 90.5 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В феврале – апреле 2019г. по итогам обследования рабочей силы 90.5 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

9.3. 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 5. Классификация рынков недвижимости

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,

Признак классификации	Виды рынков
	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, D.

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.

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 помещения

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, 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 недвижимость

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: помещения свободного назначения.

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на январь 2019 г.

Продажа

Объем предложения

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼ -58%	▼ -54%	▼ -54%	▲ +11%	0%
К январю 2018	▼ -48%	▼ -41%	▼ -44%	▲ +8%	▲ +5%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и

составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких-либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼ -54%	▼ -51%	▼ -49%	▲ +10%	▼ -4%
К январю 2018	▼ -69%	▼ -62%	▼ -55%	▲ +41%	▼ -16%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри ОК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	39	27 253	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼ -65%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2018	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +22%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне ОК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼ -47%	▼ -48%	▼ -46%	▲ +3%	▼ -5%
К январю 2018	▼ -19%	▼ -38%	▼ -45%	▼ -32%	▲ +13%

Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	85	23 211	126	1,48	183 951
К декабрю 2018	▼ -60%	▼ -58%	▼ -58%	▲ +6%	-0%
К январю 2018	▼ -36%	▼ -33%	▼ -31%	▲ +8%	▼ -3%

(Источник <https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019>)

Аренда

Объем предложения

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Рынок в целом						
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год	
Значение	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331	
К декабрю 2018	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%	
К январю 2018	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%	

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади - на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/ год
Значение	527	3 610	584,499	1,109	6 322
К декабрю 2018	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
К январю 2018	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%

(Источник <https://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2019>)

9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на январь 2019 г.²

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	16 332 тыс. кв. м Из них: 15 105 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 936 тыс. кв. м	7 433 тыс. кв. м	2 737 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	27,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2018 г., GLA	27,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г.	-22% ↓	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г., %	14,9	12,3	8,9	7,7
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-2,1 п.п. (-12,4%) ↓	-0,5 п.п. (-3,9%) ↓	+0,1 п.п. (+1,1%) ↑	-0,7 п.п. (-8,3%) ↓
Арендные ставки на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 180	1 350	1 130	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2018 г. - в RUB	+4,6% ↑	+0,7% ↑	+2,7% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 306 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	395 кв. м	594 кв. м	219 кв. м	98 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	0,6% ↑	0%	0%	0%

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.

По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.



IV квартал 2018 года

Предложение

Динамика объемов ввода БЦ (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)

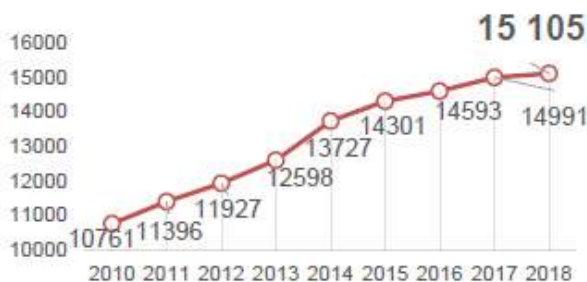


Объем ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс.кв.м за квартал. Это в 10 раз меньше объема ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

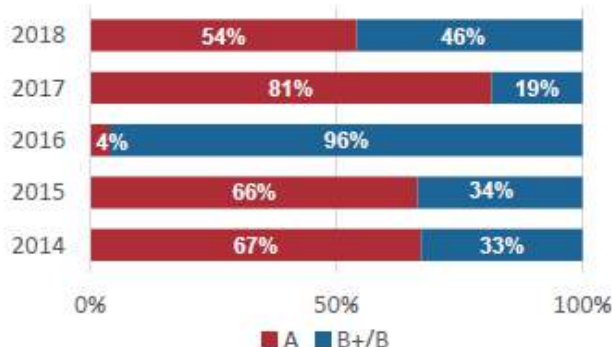
Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).

2018 г характеризуется рекордно низкими объемами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс.кв.м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объем рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объеме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

Объем предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



Структура ввода по классам 2014-2018 гг.



В 4 квартале 2018 г. были анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
Бизнес-парк «Ростех-Сити», 13 корпусов	БП	СЗАО	Волоколамское шоссе, вл. 75А	2021	262 тыс.кв.м	ООО «Ви Холдинг Девелопмент»
БЦ Central Park (в составе КОТ)	БЦ	ЮАО	Автозаводская, 23, стр. 184	2024	100 тыс.кв.м	«Лидер-Инвест»
Бизнес-центр	БЦ	ЦАО	ул. Большая Почтовая, вл. 24, стр. 2, 3	2020-2021	24	н/д

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Спрос

Средний уровень вакансии в качественных объектах (класса А, В+, В) составил на конец года 12,7% (-1,0 п.п. за квартал). За год средний показатель вакансии снизился на 2,8 п.п.

Основной вклад в динамику заполняемости продолжили вносить офисы класса А, где по итогам года вакансия составила 14,9% (-2,1 п.п. за 4 квартал, -5,7 п.п. – за год). Как и в 3 квартале, в отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами.

В классе В+ вакансия сократилась за квартал на 0,5 п.п., достигнув к концу года 12,3%. В целом за год снижение показателя в классе В+ составило 0,7 п.п.

В классе В существенных изменений не произошло, как за отчетный период, так и в целом – за год. На протяжении года уровень вакансии изменялся в пределах 0,1-0,3 п.п. то в меньшую, то в большую сторону. По итогам года доля вакантных площадей составила 8,9% (+0,1 п.п. к 3Q 2018 и 4Q 2017).

В классе С уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за квартал и на 0,6 п.п. – в целом за год, и составил 7,7% по итогам 2018 г.

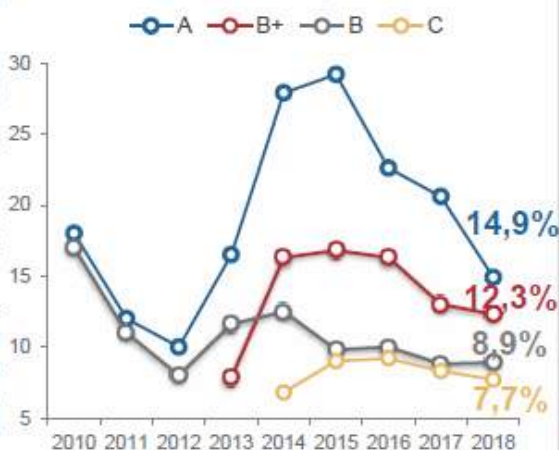
В 4 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) с долей в 78% лидировал класс А.

Крупнейшие сделки 2018 года:

- ✓ 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- ✓ 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Верейская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- ✓ 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- ✓ 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

В 2018 г. активными арендаторами площадей от 1 тыс.кв.м выступают коворкинги (WeWork, SOK, Meeting Point).

Динамика уровня вакансии по классам, %



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК		вне ТТК	
А	11,7	↓	20,3	↓
В+	9,0	↑	14,5	↓
В	9,0	↓	8,9	↑
С	9,1	↑	7,0	↓

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
«Новион»	16 000	А	ЦАО	ПАО «ФСК ЕЭС»	действующий
«ВТБ Арена Парк»	9 174	А	САО	ГК «Эталон»	действующий
«Кунцево Плаза»	6 060	А	ЗАО	Media Instinct Group	действующий
«Белая Площадь»	5 887	А	ЦАО	WeWork	действующий
Comcity	5 400	А	НАО	Coca-Cola HBC Россия	действующий
«Амбер Плаза»	5 000	А	ЦАО	ING Bank	действующий

IV квартал 2018 года

Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв.м/мес¹.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась на 1,2% по сравнению с 3Q 2018 (преимущественно за счет класса В) и составила 1265 руб./кв.м/мес. В классе В+ изменения за квартал и в целом за год составили +0,7% (1350 руб./кв.м/мес.).

Стабильные в 1-3Q 2018 средние арендные ставки в классах В и С к концу 2018 года продемонстрировали рост:

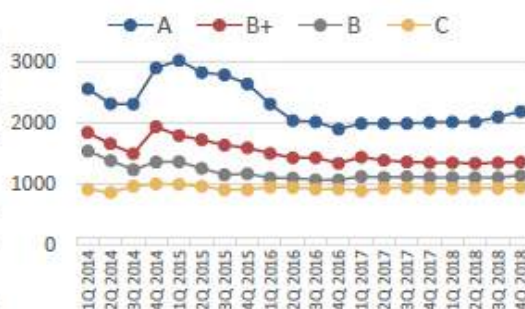
- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..
- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 180	26 160
ЦДР	2 400	28 800
вне ЦДР, внутри ТТК	2 230	26 760
вне ТТК	1 530	18 360
Класс В+		
в среднем	1 350	16 200
ЦДР	1 610	19 320
вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
вне ТТК	1 130	13 560
Класс В		
в среднем	1 130	13 560
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 110	13 320
вне ТТК	1 000	12 000
Класс С		
в среднем	930	11 160
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	840	10 080

¹ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

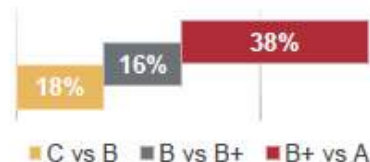
Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 4 кв. 2018 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



IV квартал 2018 года

**Офисная недвижимость
Москвы**
Выводы и прогноз развития

2018 год поставил антирекорд по объёму ввода новых офисных площадей (с 2010 г.), составив всего 114,1 тыс.кв.м. Такие низкие объёмы ввода обусловлены кризисом 2014 г. и последовавшим замедлением девелоперской активности в 2015 - 2017 гг. На фоне снижения объёмов нового предложения и стабильного спроса ставки аренды продемонстрировали рост, а средний уровень вакансии сократился на 2,8 п.п. в классах А,В+,В.

В 2018 г. наиболее динамичным был сегмент офисов класса А, где рост средней арендной ставки составил 9%, а снижение вакансии – 5,7 п.п.

Классы В+/В и С в 2018 году характеризовались более умеренной динамикой. Снижение вакансии в классе В+ составило 0,7 п.п., ставки выросли на 0,7%.

В классе В уровень вакансии практически не изменился по сравнению с 4Q 2017 года и составил по итогам 2018 года 8,9% (+0,1 п.п.). Средняя арендная ставка в классе В к концу года выросла на 2,7%, вернувшись на уровень 4Q 2015 года.

В 2019 году мы ожидаем ввод на уровне 300-400 тыс.кв.м офисных площадей, в т.ч. таких крупных объектов как «Верейская Плаза IV», «Искра-Парк», «Стратос». Около 40%-50% планируемого объёма ввода придётся на объекты класса А.

В 2019 г. вакансия в классе А продолжит снижение до 10,9-12,9%, арендные ставки вырастут на 4-6%.

В классах В+/В вакансия по итогам 2019 года может снизиться на 1-2 п.п., в классе С – на 0,5-1 п.п. Арендные ставки в классах В+, В и С продемонстрируют рост на уровне 1-3%.


ИСКРА ПАРК

СТРАТОС
Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Верейская Плаза IV	В+	ЗАО	Большая Почтовая, 30	49,6
Искра Парк	А	САО	Ленинградское ш., вл.35	48,5
ВТБ Арена парк, к.8 (2-я очередь)	А	САО	Ленинградский пр., вл.36	31,1
Стратос	А	ЗАО	Сколково, Большой бульвар, д. 40	30,1
Академик	А	ЗАО	Вернадского, вл. 41	26,4
Большевик, фаза 2	А	САО	Ленинградский пр, д.15	23,8

III квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
	1Q	динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15872	0	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
	2Q	динамика	0%	0%	-100%	0%	0%	-1%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-1%	3,5%
	3Q	Факт	15934	48	13,5	0	0	21,5	13,4	8,8	8,3	1980	1350	1110	930
	3Q	динамика	0,4%	100%	100%	0%	0%	2%	-3%	-4%	-1%	0%	-2%	1%	1%
	4Q	факт	16218	276,1	8,6	0	0	20,6	13,0	8,8	8,3	2000	1340	1100	920
	4Q	динамика	1,8%	473%	-36%	0%	0%	-4%	-3%	0%	0%	1%	-1%	-1%	-1%
2018	1Q	факт	16247	0	28,7	0	0	19,1	13,0	9,1	8,1	2010	1340	1100	920
	1Q	динамика	0,2%	-100%	234%	0%	0%	-7%	0%	3%	-2%	0,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	16264	0	14,3	2,3	0	18,6	12,8	9,0	8,0	2010	1330	1100	920
	2Q	динамика	0,1%	0%	-50%	100%	0%	-3%	-1,5%	-1%	-1%	0%	-0,7%	0%	0%
	3Q	факт	16305	34,6	7,1	0	0	17,0	12,8	8,8	8,4	2085	1340	1100	920
	3Q	динамика	0,3%	100%	-50%	0%	0%	-1,6 п.п. -9%	0 п.п. 0%	-0,2 п.п. -2%	+0,4 п.п. 5%	4%	1%	0%	0%
	4Q	факт	16332	27,1	0	0	0	14,9	12,3	8,9	7,7	2180	1350	1130	930
	4Q	динамика	0,2%	-22%	-100%	0%	0%	-2,1 п.п. -12,4%	-0,5 п.п. -3,9%	+0,1 п.п. +1,1%	-0,7 п.п. -8,3%	4,6%	0,7%	2,7%	1,1%

9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на январь 2019 г.³

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	6 903 тыс. кв. м
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	1,5% ↑
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	102,0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г. (GLA)	+1600% ↑
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г.	8,6%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-1,1% (-0,1 п.п.) ↓
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон
	3 – 24 тыс. руб./кв. м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2018 г.	средняя
	13,8 тыс. руб./кв. м/год
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс. руб./кв. м/год
	40,7 тыс. руб./кв. м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,8% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	550 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,2% ↑

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.

По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Фактический уровень инфляции в 2018 г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

Увеличился оборот розничной торговли г. Москвы за январь – ноябрь (102,4%) к аналогичному периоду 2017 г.

Оборот общественного питания за период с января по ноябрь вырос по отношению к аналогичному периоду 2017 г., составив 110,4%.

По состоянию на январь – октябрь динамика реальных денежных доходов населения Москвы по-прежнему находится в отрицательной зоне – 94,2% к соответствующему периоду 2017 г.

В 4 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 2,2% выше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.ⁱ

ⁱНа основании данных об индексе потребительской активности Watcom.

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Предложение



Объем ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2018 г. составил 102,0 тыс.кв.м (GLA) или 151,1 тыс.кв.м (GBA). Это в 17 раз выше показателя предыдущего квартала и в 3,5 раз выше сопоставимого периода 2017 г.

Всего в 4 квартале было введено 7 торговых комплексов, в т.ч. «Пушкино Парк», который стал завершающим этапом формирования ритейл-парка «Пушкино».

За 2018 г. было введено 228,1 тыс.кв.м (GLA) или 452,7 (GBA) в 15 объектах. По объемам ввода это на 13% меньше, чем по итогам 2017 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 70 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,5 – 35,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.

Крупнейшими проектами, анонсированными в 4 квартале 2018 г., являются три ТРК под брендом «Город» от «Группы ТЭН». GBA трёх объектов составит более 340 тыс.кв.м.

Объекты, введенные в 4 кв. 2018 г.

Название	Округ	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Пушкино Парк	МО	45,0	35,0
Арена Плаза	САО	26,6	18,0
Пять планет	МО	24	14,2
Малаховское озеро	МО	20,0	14,0
MetroMall	САО	14,8	10,6
Краснопрудный	ЦАО	10,0	5,5
Багратионовский	ЗАО	10,7	4,7

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2018 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
ТРЦ Город Абрамцево	МО	г. Балашиха, квартал Абрамцево, вл. 54	155,7 тыс.кв.м (GBA)	2020-2021	Группа ТЭН
ТРЦ Город Косино	ВАО	8 км МКАД	128,5 тыс.кв.м (GBA)	2019-2020	Группа ТЭН
ТРЦ Город Подольск	МО	г. Подольск, ул. 43-й Армии	56 тыс.кв.м (GBA)	2019-2020	Группа ТЭН
ТЦ на Ярославском шоссе (реконструкция с пристройкой)	СВАО	Ярославское шоссе, 54	31,5 тыс.кв.м (GBA)	н/д	ООО МКапитал

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Спрос

В 4 квартале 2018 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала 2017 года.

По итогам 4 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 8,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,1 п.п. (или 1,1%).

В целом за 2018 г. снижение вакансии составило 1 п.п. (или 10,4%).

Крупнейшие сделки квартала были совершены в действующих ТЦ «Авиапарк» и ТК «Бутово Молл» (закрыты сразу 3 сделки с лотами более 1 тыс. кв. м.). Заполняются реконструируемый ТЦ «Якиманка, 26» и строящиеся ТПУ «Рассказовка», ТРЦ «Галерея 9-18» и ТК «Ясный».

Из крупных открытий (площадь от 1 тыс. кв. м) в торговых центрах Москвы:

- Парк развлечений «Виртуалити» в ТРК «MARI» (2,5 тыс. кв. м);
- Цирк «Maximilian» в ТК «Бутово Молл» (2,5 тыс. кв. м);
- Семейный парк «Замания» в ТК Парк Хаус (2,0 тыс. кв. м).

В числе международных брендов, вышедших на российский рынок в 4 квартале 2018 г.: бельгийский бренд одежды Dirk Bikkembergs (ТРК «Vegas Кунцево») и бренд спортивной женской одежды DKNY Sport (ТРК «Мега Химки»).

В 4 квартале 2018 г. было анонсировано закрытие сети DIY-гипермаркетов Castorama британской Kingfisher. Об окончательном уходе с российского рынка объявила финская Stockmann, однако универмаги под этим брендом продолжают свою работу.



О планах по выходу на российский рынок в 2019 г. объявила китайская сеть молодежной одежды Urban Revivo.

В 4 квартале 2018 г. продолжилась тенденция реконцепции магазинов. Так, о грядущем обновлении своих магазинов заявила сеть «Рив Гош», первый магазин в обновленном формате открылся в «Афимолл сити». Также после обновления открылся концептуальный универмар Trend Island в ТЦ «Авиапарк».

Компания IKEA в 2018 году открыла первые малые магазины, которые будут работать в тестовом режиме. В случае успеха компания планирует дальнейшее развитие данного формата.

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2018 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв. м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
IKEA	7 700	Авиапарк	действующий	САО
С.С.С.Р.	3 860	Бутово Молл	действующий	ЮЗАО
WeWork	3 200	Якиманка, 26	реконструируемый	ЦАО
Перекресток	2 100	ТПУ Рассказовка	строящийся	НАО
Мираторг	1 500	Галерея 9-18	строящийся	МО
Перекресток	1 300	Ясный	строящийся	ЮАО
Marks&Spencer	1 020	Бутово Молл	действующий	ЮЗАО
Lamoda	1 000	Атриум	действующий	ЦАО

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,0 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год	40,7 (+1,8%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год	13,8 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год

В 4 квартале 2018 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1-2%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи.

Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,8%, составив 40,7 тыс.руб./кв.м/год.

Для якорных арендаторов арендная ставка увеличилась на 0,7% (к предыдущему периоду) и на конец 4 квартала 2018 г. составила 13,8 тыс.руб./кв.м/год.

Выводы и прогноз развития

За 4 квартал 2018 г. рынок увеличился на 1,5%; было введено 7 новых торговых центров, крупнейшим был «Пушкино парк» (35 тыс.кв.м. GLA).

Вакансия в 4 квартале 2018 г. продолжила снижение, сократившись за 3 последних месяца на 0,1 п.п. – до 8,6%.

Рост арендных ставок для торговой галереи и якорных арендаторов – в пределах 1-2% за 4 квартал 2018 г.

В целом в 2018 г. объем ввода новых качественных площадей (228,1 тыс.кв.м GLA) – самый низкий за последние 6 лет (с 2013 г.) По сравнению с 2017 г., объем ввода на 13% ниже. Рынок, как и в 2017 г., прирастал в основном малыми объектами, за год был открыт только один крупный торговый центр – Каширская плаза (71 тыс.кв.м GLA).

Сокращение объемов ввода в 2017-2018 гг. способствовало снижению доли вакантных площадей в торговых комплексах. В целом за 2018 год вакансия снизилась на 1 п.п.

Торговые операторы проявляют интерес и к строящимся объектам – ТК «Саларис», ТК «Акварель Пушкино», ТК «Галерея 9-18».

Среди арендаторов помещений свыше 1000 кв.м наиболее активными в 2018 г. стали:

- Операторы развлечений (Замания, Joki Joya, «Киноград»);
- В сегменте fashion-ритейла – Familia, Uniqlo, Marks&Spencer, Offprice;
- Сеть товаров для детей «Детский мир»;
- Товары для дома «Домаркет»
- Продуктовая сеть «Перекрёсток».

Значимым событием 2018 г. стал уход с рынка крупных игроков: сети электроники и бытовой техники Media Markt и DIY-гипермаркетов Castorama и K-Паута.

Реальные денежные доходы населения продолжают находиться в отрицательной зоне. Покупатели всё также склонны экономить, что приводит к росту промо активности ритейла.

В 2018 г. продолжилась тенденция развития крупными сетями мини-форматов: Замания, IKEA, М.Видео (m_mobil), Магнит (Семейный+), Детский мир (ABC).

Средние арендные ставки по итогам 2018 г. вернулись на уровень середины 2016 г. За год рост арендных ставок составил: 0,7% - в сегменте торговой галереи; 2,2% - для якорных арендаторов.

IV квартал 2018 года

**Торговая недвижимость
Москвы**
Выводы и прогноз развития

На 2019 год запланирован ввод около 450 тыс. кв. м GLA в качественных торговых центрах.

Есть вероятность переноса ряда проектов, в этом случае объем ввода составит около 300 тыс. кв. м. GLA.

С учетом планируемых ко вводу новых ТК по итогам 2019 г. доля свободных площадей может вырасти до уровня конца 2017 г. - 9,6%.

Арендные ставки для якорных арендаторов и торговой галереи могут вырасти в пределах 2-3%.

Примеры объектов, планируемых ко вводу в 2019 г.

Название	Девелопер	GVA, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м	Округ
Саларис	Группа Хорус	310,0	105,0	НАО
Торговый променада в «Остров мечты»	ГК Регионы	292,0	80,0	ЮАО
ТК на Аминьевском шоссе	ГК «Ташир»	125,0	68,8	ЗАО
Акварель Пушкино	Иммошан Россия	120,0	49,8	МО
Орбион	АО «Корпорация А.Н.Д.»	69,1	37,1	МО
Галеон	MD Group	36,6	14,0	ЗАО
Флагман	ООО «Флагман»	30,0	18,6	САО
Сказка (ТПУ Рассказовка)	-	29,0	-	ЗАО
Южный, 2 очередь	Торговый дом Южный Со	28,2	20,0	ЮАО
Мой Молл	-	22,0	12,5	МО

9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.⁴

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2019 г. было введено в эксплуатацию около 125 тыс. м² складских площадей, более 70% из них являются объектами, ввод которых перенесен с конца 2018 г.

Доля вакантных площадей в I квартале 2019 г. составила 4,1%, или 588 тыс. м².

Общий объем сделок по аренде и покупке складских площадей в I квартале 2019 г. составил 383 тыс. м².

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А составила 3 700 руб./м²/год triple net.



Сергей Кузичев
 Директор департамента
 индустриальной, складской
 недвижимости, земли,
 Knight Frank, Россия и СНГ

«Первые месяцы 2019 г. были активны для рынка складской недвижимости в части заключения сделок по аренде и покупке складских площадей. Что касается нового строительства, то объем введенных в эксплуатацию в I квартале 2019 г. складских площадей превышает аналогичный показатель 2018 г. Однако важно отметить, что часть введенных объектов – это проекты, которые по тем или иным причинам не были введены в конце 2018 г.

В начале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона наблюдался рост арендных ставок. В связи с сокращением вакантных площадей на фоне высокого спроса, рост ставок происходил быстрее, чем мы прогнозировали. Также важно отметить, что в наиболее качественных складских комплексах Московского региона средний диапазон ставок аренды уже сейчас составляет 3 800–4 000 руб./м²/год triple net».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

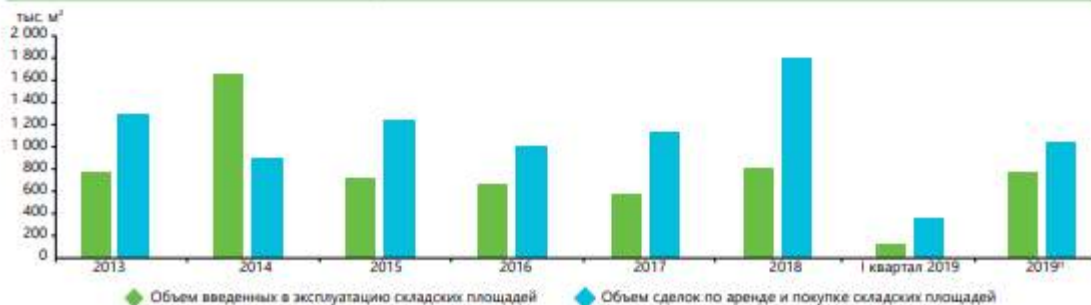
	I квартал 2018	Итоги 2018	I квартал 2019
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 437	14 180	14 305 ▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	78	805	125 ▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	420	1 806	383 ▼
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386	1 478	365 ▼
сделки по строительству новых объектов	34	328	18 ▼
Доля свободных площадей, %	7,1	4,2	4,1 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	3 600	3 650	3 700 ▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 300	900–1 300	900–1 300 ▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	30 000–35 000	30 000–35 000	30 000–35 000 ▶

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2019

⁴ <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-i-kvartal-2019-6324.pdf>

Предложение

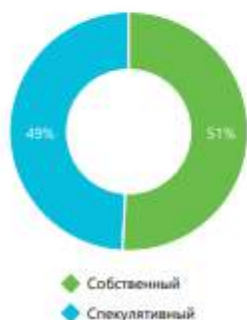
По итогам I квартала 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 125 тыс. м² качественных складских площадей, что на 60% выше показателя ввода за аналогичный период в 2018 г. Однако, более 70% от общего объема введенных складских площадей пришлось на объекты, ввод которых был перенесен с IV квартала 2018 г. Общий объем предложения складской недвижимости в Московском регионе к концу I квартала 2019 г. достиг 14 305 тыс. м².

Около 51% (или 64 тыс. м²) от общего объема введенных в I квартале 2019 г. объектов построены для дальнейшей сдачи в аренду, остальные 49% (или 61 тыс. м²) построены под заказ.

Крупнейшим объектом, построенным под заказ и введенным в I квартале 2019 г., является 1-ая очередь распределительного центра Wildberries площадью около 49 тыс. м². Крупнейшим спекулятивным объектом стал складской комплекс «Свитино» площадью около 27 тыс. м², а также корпус 5 в складском комплексе «ВС-Логистик», Ногинск площадью около 15 тыс. м².

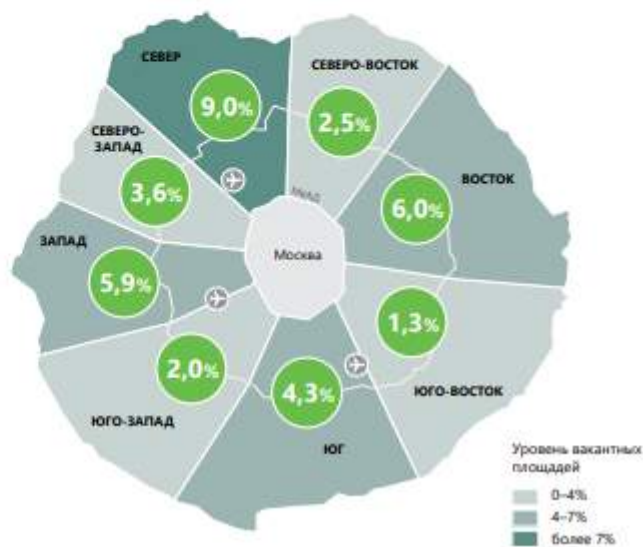
Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2019 г. незначительно снизилась по сравнению с итоговым показателем за 2018 г. и составила 4,1%, что в абсолютном выражении равно 588 тыс. м². Такое незначительное снижение связано, в том числе, с тем, что в начале 2019 г. у ряда крупных арендаторов закончились договоры аренды, что привело к выходу на рынок вакантных складских площадей.

Распределение введенных складских комплексов по типу строительства



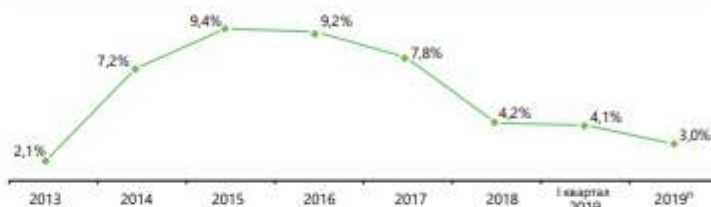
Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию, на рынке складской недвижимости Московского региона

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Распределительный центр «Wildberries» (1-я очередь)	«А Плюс Девелопмент»	48 900
Складской комплекс «Свитино»	«ВС Недвижимость»	26 745
Складской комплекс «ВС-Логистик», Ногинск	«ВС Недвижимость»	15 215
Производственно-складской комплекс в ИП «Индиго»	-	12 000

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по типу



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Наибольший объем вакантных площадей в I квартале 2019 г. зафиксирован на юге Московского региона – около 208 тыс. м², что в процентном выражении составляет 4,3% от общего предложения складов на юге Московского региона. На севере Московского региона объем вакантных площадей в I квартале 2019 г. составил около 106 тыс. м², или 9,0% от общего объема предложения на данном направлении. Наименьший объем вакантных площадей в I квартале 2019 г. зафиксирован на северо-востоке Московского региона – около 18 тыс. м², или 2,5% от общего объема предложения на данном направлении.

Спрос

По итогам I квартала 2019 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил 383 тыс. м², что на 9% ниже аналогичного показателя за I квартал 2018 г.

Около 66% (или 253 тыс. м²) от общего объема сделок – аренда складских площадей в готовых зданиях. Средний размер сделки по аренде готового здания площадью более 10 тыс. м² в I квартале 2019 г. составил 18,6 тыс. м², средний размер сделки площадью менее 10 тыс. м² составил 5,6 тыс. м².

Около 29% (или 112 тыс. м²) от общего объема сделок в I квартале 2019 г. пришлось на покупку складских площадей в готовых зданиях, остальные 5% (или

около 18 тыс. м²) пришлось на сделки по строительству складских комплексов в формате BTS на продажу.

Наибольший объем сделок в I квартале 2019 г. был заключен на наиболее востребованном южном направлении Московского региона – около 41%, или 158 тыс. м². Наименьший объем сделок в I квартале 2019 г. был заключен на северо-западе (около 18 тыс. м²), западе (около 17 тыс. м²) и юго-востоке Московского региона (около 16 тыс. м²).

В I квартале 2019 г. наибольший объем сделок был заключен в сегменте компаний-производителей – около 36% от общего объема, или 139 тыс. м². Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка производителем риса и круп «Мистраль» 53,5 тыс. м² в «PNK Парке Коледино». На втором месте в структуре спроса по итогам I квартала 2019 г. находился сегмент логистических операторов, представители которого арендовали и купили около 96 тыс. м² складских площадей. Крупнейшими сделками в данном сегменте стала покупка «Почтой России» 50 тыс. м² в логистическом комплексе «Внуково 2», аренда компанией DPD около 17,5 тыс. м² в «Дмитровском логистическом парке» и т. д. Сегмент розничной торговли, который в течение длительного периода времени формировал наибольшую долю в структуре спроса, по итогам I квартала 2019 г. находит-



Терминал «Борисовский», Симферопольское шоссе, 13 км от МКАД

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2019 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
«Мистраль»	Производство	«PNK Парк Коледино»	53 300	Покупка
«Почта России»	Транспорт и логистика	Логистический парк «Внуково 2»	50 000	Покупка
«Спортмастер»	Ритейл	Складской комплекс «Холмогоры»	35 000	Аренда
DPD	Транспорт и логистика	«Дмитровский логистический парк»	17 500	Аренда
«Алиса» (ТТosy)	Дистрибуция	Складской комплекс «Свитино»	17 000	Аренда
«Марвел Логистика»	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валицево»	14 400	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2019

ся только на 3-м месте – 22%, или 86 тыс. м². Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда компанией «Спортмастер» около 35 тыс. м² в индустриальном парке «Холмогоры», аренда компанией DNS около 15,6 тыс. м² в складском комплексе «Бритово».

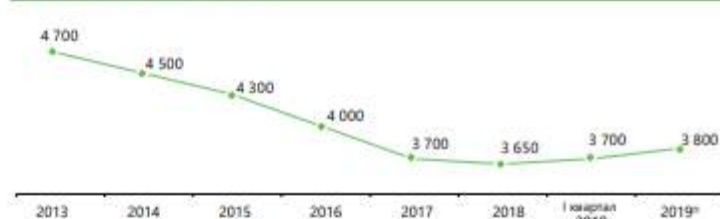
Коммерческие условия

По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А выросла на 1,4% по сравнению с концом 2018 г. и составила 3 700 руб./м²/год triple net. Незначительное увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды связано, в том числе, с тем, что в конце 2018 г. в рамках некоторых крупных объектов освободились складские площади, предлагаемые на рынок по ставкам 3 800–4 500 руб./м²/год triple net. Наиболее низкий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в I квартале 2019 г. наблюдался на востоке Московского региона – 3 200 руб./м²/год triple net, наиболее высокий – на юге и западе, где составил 4 000 руб./м²/год triple net.

Прогноз

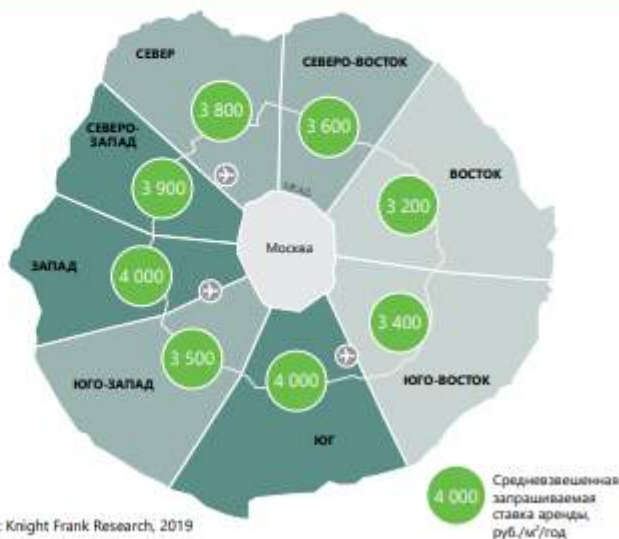
По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2019 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 900 тыс. м², из которых 60% будут построены под заказ, остальные 40% – для последующей сдачи в аренду.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Доля вакантных площадей продолжит снижение и к концу 2019 года может закрепиться на уровне 3%. На рынке по-прежнему будут присутствовать свободные блоки в готовых складских комплексах, так как некоторые крупные компании в настоящее время ведут строительство собственных распределительных центров

и после переезда будут освобождать арендуемые площади, а также потому что на рынке будут появляться новые спекулятивные складские комплексы, предлагающие площади в аренду.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на действующие складские ком-

плексы в 2019 г. по нашим прогнозам достигнет 3 800 руб./м²/год, а на строящиеся складские комплексы может составить 3 800–4 000 руб./м²/год (данное увеличение связано в том числе с выросшей стоимостью строительства).

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Распределительный центр Wildberries (очередь 2,3)	«А Плюс Девелопмент»	96 100
Складской комплекс в д. Есипово	«А Плюс Девелопмент»	90 000
Распределительный центр «Лента»	PNK Group	70 000
Логистический комплекс «Внуково 2», фаза 3	Logistics Partners	50 000
«Дмитровский логистический парк», блок Д	Ghelamco	50 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.1	«Логопарк Менеджмент»	41 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	39 160
Технопарк «Перерва»	KR Properties	32 000
«PNK Парк Новая Рига»	PNK Group	30 000
ОРЦ «Мираторг»	нет данных	30 000
Склад «Фора Фарм», фаза 2	«Строительный Альянс»	18 000

Источник: Knight Frank Research, 2019



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сергей Кузичев

Директор, Россия и СНГ
 sergey.kuzichev@ru.knightfrank.com
 +7 (495) 981 0000

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
 olga.shirokova@ru.knightfrank.com



© Knight Frank LLP 2019 - Этот отчет является публикацией собственности заказчика. Материал подготовлен с применением высших профессиональных стандартов, однако информация, анализ и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для принятия с юридической ответственностью со стороны Knight Frank в отношении убытков третьих лиц, если таковые возникли вследствие использования отчета. Публикация данных не отменяет цели или условий использования, только с указанием Knight Frank как источника данных.

9.5. 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). В данном случае в качестве аналогов использовались объекты с передаваемыми имущественными правами в виде права аренды. Введение корректировки не требуется.

Финансовые условия

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

- использование заемных средств для аренды объекта недвижимости;
- расчет арендатора с арендодателем 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.

Так как финансовые условия одинаковы для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, корректировка не проводилась.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, определяемых нетипичной мотивацией приобретения права аренды недвижимости.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок 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 за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

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 Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018 г. под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.5.1

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	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
2.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
3	Московская область			
3.1	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

* Расценки даны с учетом НДС.

** Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

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

Таблица 6. Размер эксплуатационных и операционных расходов на 1 кв. м⁵

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы без НДС, руб. / кв. м в год	6 635	4 900	3 515
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи без НДС, руб. / кв. м в год	4 455	3 433	2 323
Торговые помещения:			
Операционные расходы без НДС, руб. / кв. м в год	7 317	6 192	4 658
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи без НДС, руб. / кв. м в год	5 230	4 075	3 158
Складские помещения			
Операционные расходы без НДС, руб. / кв. м в год	2 433	2 183	1 542
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи без НДС, руб. / кв. м в год	1 925	1 578	1 158

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» № 234, 2014г.

⁵ Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 23, 2018 г.). Показатели указаны без учета НДС.

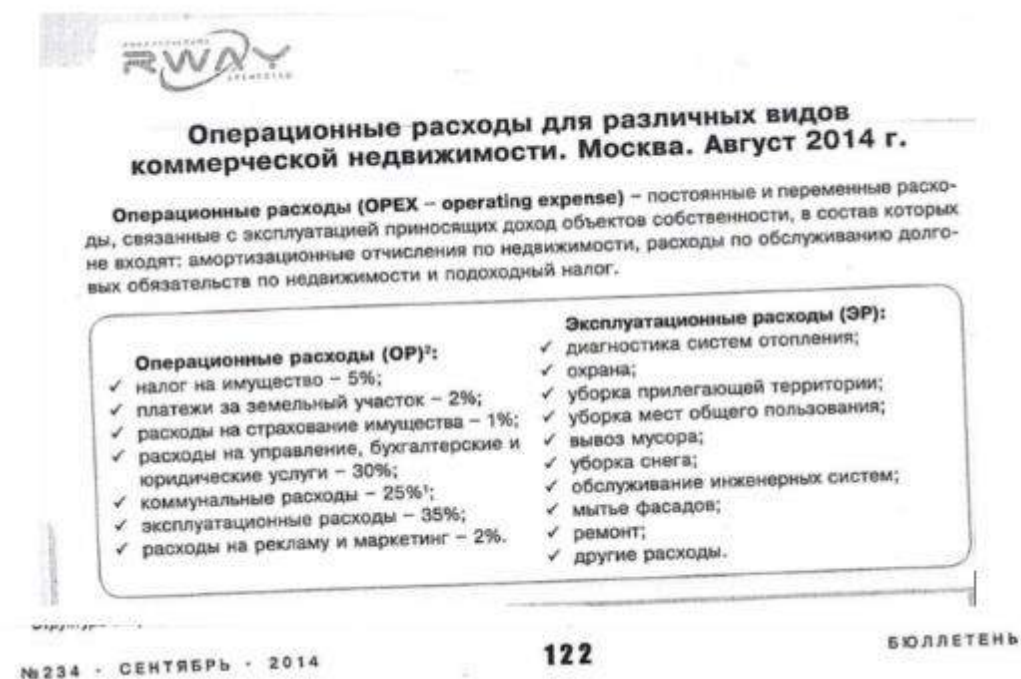


Рисунок 9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014г.

Таким образом, коммунальные платежи составляют 25% от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 7. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м⁶

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, без НДС, руб. / кв. м в год	4 455	3 433	2 323
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, без НДС, руб. / кв. м в год	2 796	2 208	1 444
Коммунальные платежи без НДС, руб. / кв. м в год	1 659	1 225	879
Торговые помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, без НДС, руб. / кв. м в год	5 230	4 075	3 158
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, без НДС, руб. / кв. м в год	3 401	2 527	1 993
Коммунальные платежи без НДС, руб. / кв. м в год	1 829	1 548	1 165
Складские помещения			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, без НДС, руб. / кв. м в год	1 925	1 578	1 158
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, без НДС, руб. / кв. м в год	1 317	1 032	772
Коммунальные платежи без НДС, руб. / кв. м в год	608	546	386

⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 23, 2018 г.). Показатели указаны без учета НДС, расчеты оценщика

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-23 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. www.crsra.ru, стр.16), 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 8. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 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)	11,00%	7,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	10,00%	7,00%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	12,00%	8,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
			Продажа	Аренда
Офисы			10,50%	8,30%
Торговые			10,00%	8,30%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)			10,30%	8,30%
Производственно-складские			11,80%	8,70%

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);
- 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.

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 9. 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

Таким образом, объекты аналоги, расположенные на удалении от объекта оценки на расстоянии не более 3 км, признаются сопоставимыми по местоположению.

Принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям

Торговый коридор (ценовой коридор) – это улицы или участки улиц с высокой концентрацией разноформатных магазинов с единым, как правило, высоким (выше среднего) ценовым диапазоном, в котором большинство спадов и подъемов заканчивается на приблизительно одинаковых уровнях. Торговый коридор является частным случаем ценового канала.

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар,

Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);

- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);
- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)⁷

По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь, переулки Климентовский и Лаврушинский, Малый и Большой Толмачевский, также имеют большой коммерческий потенциал и их можно так же в скором времени (если уже не сейчас) отнести к торговым коридорам.⁸

Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта, при этом влияние прочих факторов местоположения либо полностью нивелируется, либо сильно ослабевает.

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.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

[http://www.cian.ru/;](http://www.cian.ru/)

[http://realty.dmir.ru/.](http://realty.dmir.ru/)

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

Таблица 10. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Перово	Между ТТК и	г. Москва, ул. 2-я	107,0	10-15 минут	60 000	http://www.cian.ru/sale/com

⁷ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

⁸ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
	МКАД	Энтузиастов, 5к41		пешком		mercial/8142640/
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнездииковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/1371
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/
Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бултерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/
Нагатинно-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/
Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/
Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/
Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/
Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/
Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/
Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/
Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/
Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/
Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	http://www.cian.ru/sale/commercial/1394
Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанных базах, имеют различные характеристики:

- а) площадь помещений (от 100 кв. м до 300 кв. м);
- б) местоположение в разрезе удаленности от центра г. Москвы;
- в) расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах;
- г) расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- д) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- е) цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.
- ж) внутренне состояние помещений.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, основываются на формате представленными собственниками или ими представителями.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

- объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);
- объекты, площадь которых находится в диапазоне от 100 кв. м. до 300 кв. м;
- объекты, которые расположены между ТТК и МКАД.

В процессе изучения объявлений были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 47 аналогов в различных районах г. Москвы имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная в часовом измерении – минуты.

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м проводился по формуле:

$$C_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
-------	-------	----------------	----------------------	-----------------------	----------

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьяна Роща	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/
Таганский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/
Красносельский	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/
Соколиная гора	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/
Сокольники	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/
Тверской	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/
Басманный	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/
Южнопортовый	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/
Басманный	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/
Южное Медведково	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/
Строгино	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/

Сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на пять неравновеликих интервала:

- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком;
- транспортная удаленность от метро – от 5 минут до 10 минут транспортом;
- транспортная удаленность от метро – более 10 минут транспортом

Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись средние удельные цены предложения за 1 кв. м, такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров в характеристиках объектов на величину поправки.

Таблица 11. Характеристика расчетных интервалов

Группа	Удалённость от метро	Количество аналогов в диапазоне	Средняя арифметическая стоимость, руб./кв. м
1	до 5 минут пешком	6	200 173
2	5-10 минут пешком	14	188 493
3	10-15 минут пешком	13	175 036
4	5-10 минут транспортом	11	166 340
5	более 10 минут транспортом	3	151 304

Источник: Расчеты оценщика

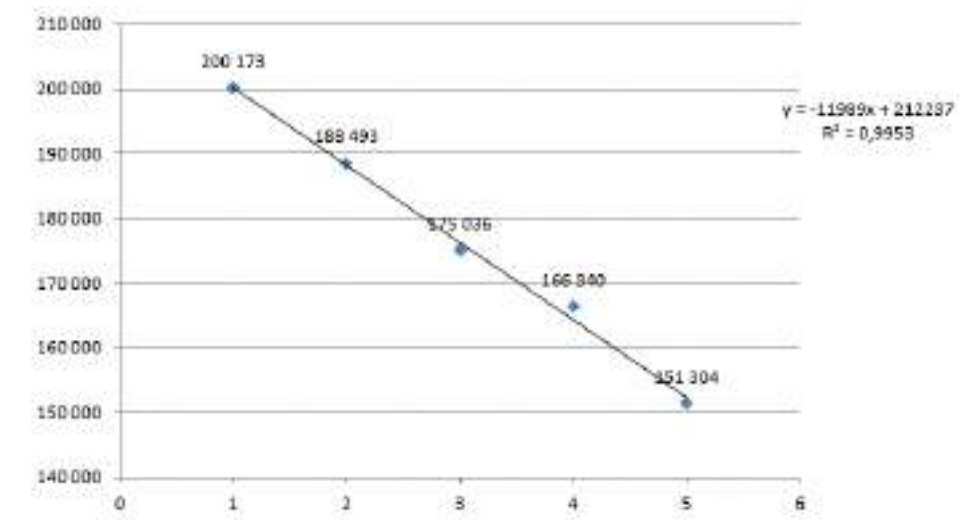


Рисунок 10. График зависимости

Для объектов из использованной выборки данная формула позволяет вычислить цену за 1 кв. м с отклонением не более 1%, что является очень хорошим показателем для моделей данного рода, так как приемлемым считается отклонение в пределах 10%. Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9953, что также свидетельствует о высоком качестве построенной модели.

Таким образом, при проведении исследования для определения величины корректировки на удаленность от метро можно использовать следующую формулу:

$$K = \left(\frac{-11989 * Гоо + 212237}{-11989 * Гоа + 212237} \right)$$

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как важность, а, следовательно, и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

Таблица 12. Значения корректировок на удаленность от метро⁹

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: Расчеты оценщика

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 13. 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 14. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-8%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9%	0%

Зависимость цен и арендных ставок производственно-складских объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.192):

Таблица 15. 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	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

⁹ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Таблица 16. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-9%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	10%	0%

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 17. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

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

Таблица 18. 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	1,18	1,25
Первая линия второстепенной улицы	0,85	1	1,18
Внутриквартально/вход со двора	0,80	0,85	1

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

Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0%	18%	25%
Первая линия второстепенной улицы	-15%	0%	18%
Внутриквартально/вход со двора	-20%	-15%	0%

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

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 20. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов для г. Москвы

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

Рисунок 11. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»¹⁰, которые приведены ниже:

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.46	-11 — -8	85

Таблица 21. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок производственно-складских объектов

Объект нежилого фонда	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	10,5%
Вход из общего коридора	-9,5%	0%

Этаж расположения

¹⁰ Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

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. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. исходя из отношения коэффициентов к первому этажу:

Таблица 22. Коэффициентная зависимость

Этаж	Коэффициенты
2 эт	0,78
1 эт	1
Цоколь	0,75
Подвал	0,71

Таблица 23. Значения корректировки на этаж для офисно-торговой недвижимости

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,06	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,33	1,00	1,28
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

Таблица 24. Значения корректировки на этаж для производственно-складской недвижимости

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект нежилого фонда	Наземная часть	1	1,05
	Подземная часть	0,95	1

Таблица 25. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	0%	-5%	-29%	-9%
	Цоколь	6%	0%	-25%	-4%
	1 этаж	41%	33%	0%	28%
	2 этаж и выше	10%	4%	-22%	0%

Таблица 26. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок производственно-складских объектов

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект нежилого фонда	Наземная часть	0%	5%
	Подземная часть	-5%	0%

Наличие витринных окон¹¹

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%.

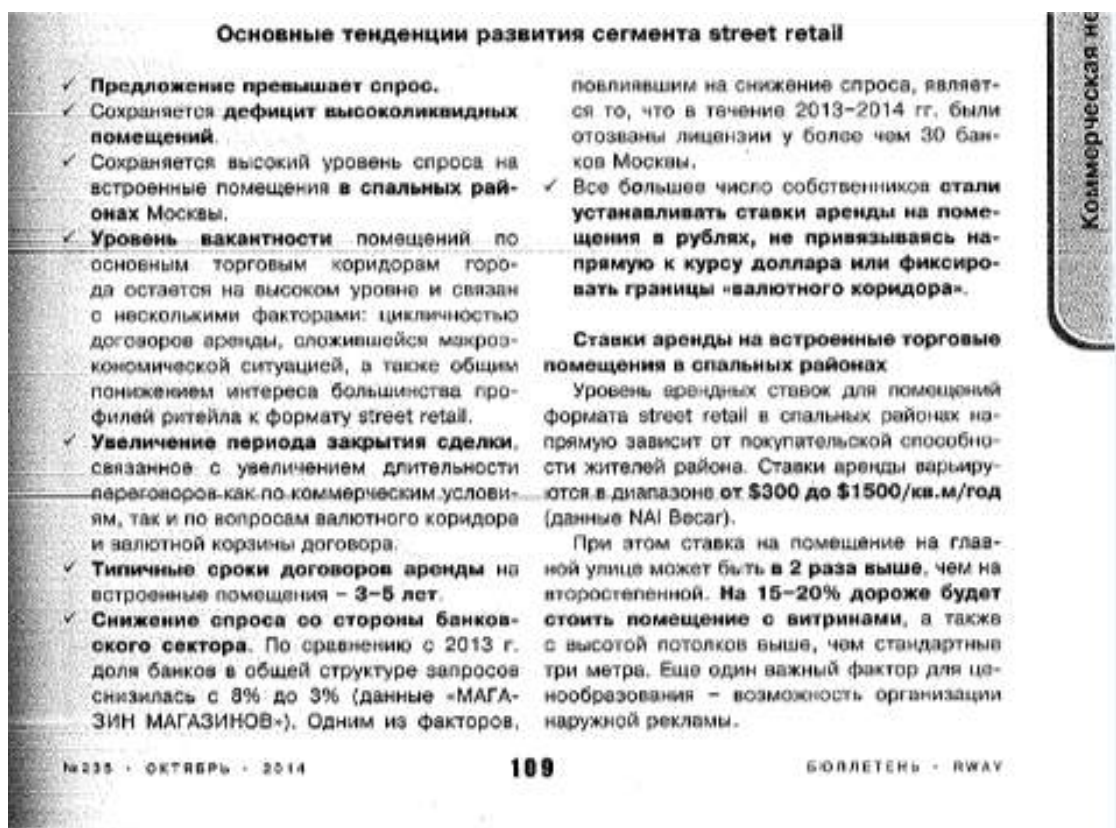


Таблица 27. Корректировка на наличие витринных окон

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

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.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

¹¹ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Таблица 100

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		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	

Рисунок 12. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м		г. Москва					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Рисунок 13. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 28. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		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%

Таблица 29. Корректировка на общую площадь для арендных ставок производственно-складских объектов

Площадь, кв.м		Арендная ставка					
		Объект-аналог					
		0-300	300- 500	500 - 1000	1000-5000	5000 - 10000	> 10000
Объект оценки	0-300	0%	9%	15%	30%	41%	45%
	300 - 500	-8%	0%	6%	19%	29%	33%
	500 - 1000	-13%	-5%	0%	13%	22%	26%

	1000 - 5000	-23%	-16%	-11%	0%	8%	11%
	5000 - 10000	-29%	-23%	-18%	-8%	0%	3%
	> 10000	-31%	-25%	-20%	-10%	-2%	0%

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.¹²

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.¹³

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.175):

Таблица 30. Значение корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой, к удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

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.175):

Таблица 31. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,90	0,80
стихийная	1,11	1	0,89
организованная	1,24	1,12	1

Таблица 32. Корректировка на тип парковки, %

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-10%	-20%

¹² «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)

¹³ Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

Стихийная	11%	0%	-11%
Организованная	24%	12%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

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 «Мизэль», <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 нежилого фонда	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Наличие вспомогательных помещений

Корректировка применяется в том случае, если у объекта оценки помимо основной площади имеются площади вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади составляет 0,68¹⁴.

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал
Тип площади		
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65 – 0,71

Рисунок 14. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

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

¹⁴ Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год. с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным. Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

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	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	
		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, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, без НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/p_rice_office.php	7 400	9000	16 400	15920	13 267	995
	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/p_rice_office.php	2 400	2700	5 100	5023	4 186	314
	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/p_rice_office.php	4 900	7400	12 300	12398	10 332	775
	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/p_rice_office.php	11 400	17500	28 900	26723	22 269	1 670
	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

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:

$$P_{co} = CO * K,$$

где:

P_{co} – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

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

K – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 7,50%, 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.

Рисунок 15. Ключевая ставка ЦБ РФ¹⁵

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:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{о.о.}} - C_{\text{о.а.}},$$

где:

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

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

$C_{\text{о.а.}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Таблица 37. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без НДС, руб./кв.м в год

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	895	1 356	1 890	1 670
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-895	0	314	995	775
Требуется косметический ремонт	-1 356	-314	0	681	461
Требуется капитальный ремонт	-1 890	-995	-681	0	-220
Без отделки	-1 670	-775	-461	220	0

Инженерные коммуникации

Наличие тех или инженерных коммуникаций оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

¹⁵ Источник: <http://www.cbr.ru>

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1329-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>):

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчетом Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые [*] / отопляемые здания и помещения	0,61	0,81	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Неотопляемые^{*} - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкцией) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Рисунок 16. Значение корректировки на инженерные коммуникации

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 договора 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 расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта 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 17).



Рисунок 17. 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 при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

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 для оценки рыночной величины арендной платы представляет собой сумму затрат, которые несет арендодатель, сдавая в аренду имущество, и прибыли арендодателя.

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

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

арендодателя различна и является коммерческой тайной. Кроме того, она может изменяться под действием спроса и предложения на рынке. В связи с этим, затратный подход в настоящем отчете не применялся.

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.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по сдаче в аренду 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, сданных в аренду или сдаваемых в аренду 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.

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Москвы достаточно развит, поэтому оценщик использовал сравнительный подход (метод сравнения предложений по аренде) для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка аренды 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 при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Величина арендной ставки в рамках доходного подхода определяется на основании базовой предпосылки доходного подхода, определяемой следующей формулой:

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

Преобразовав эту формулу, получим выражение для определения величины арендной ставки методом обратной капитализации:

$$Д = PC \times СК,$$

где:

Д – ставка аренды объекта оценки (без учета операционных расходов).

Таким образом, порядок оценки рыночной величины арендной платы доходным подходом предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение рыночной стоимости прав собственности на объект недвижимости по состоянию на дату оценки.
2. Определение на основе рыночных данных коэффициента капитализации дохода от объекта оценки.
3. Определение рыночной величины арендной платы за объект нежилого фонда путем капитализации рыночной стоимости объекта оценки с последующим расчетом потенциального дохода.

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Метод обратной капитализации является косвенным и используется в том случае, если рынок аренды недвижимого имущества не развит, поэтому доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, которое 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 прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

11. Расчет стоимости аренды 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.

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, сопоставимые с объектом оценки.

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:

Таблица 38. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/167606785/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152419856/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201895630/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168597376/
Контакт	7 903 589-00-83	89269923434	89037928296	89031852546
Адрес	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиаконструктора Микояна, 14к2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 13	Москва, САО, р-н Сокол, Новопесчаная ул., 26	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 9к1
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	САО	САО	САО	САО
Ближайшая станция метро	ЦСКА	ЦСКА	Зорге	Полежаевская
Удаленность от метро	9 минут транспортом	7 минут пешком	9 минуты пешком	9 минут пешком
	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Диапазон значений	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	262	70	179,4	282
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет

Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения	13 000	15 000	18 060	13 532
в т.ч. НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Цена предложения без НДС	13 000	12 500	18 060	11 277
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	0	0	0
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	0	0
Цена предложения без учета всех расходов, (без НДС)	13 000	12 500	18 060	11 277

**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 аренды, условия финансирования, условия продажи/предложения 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 дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

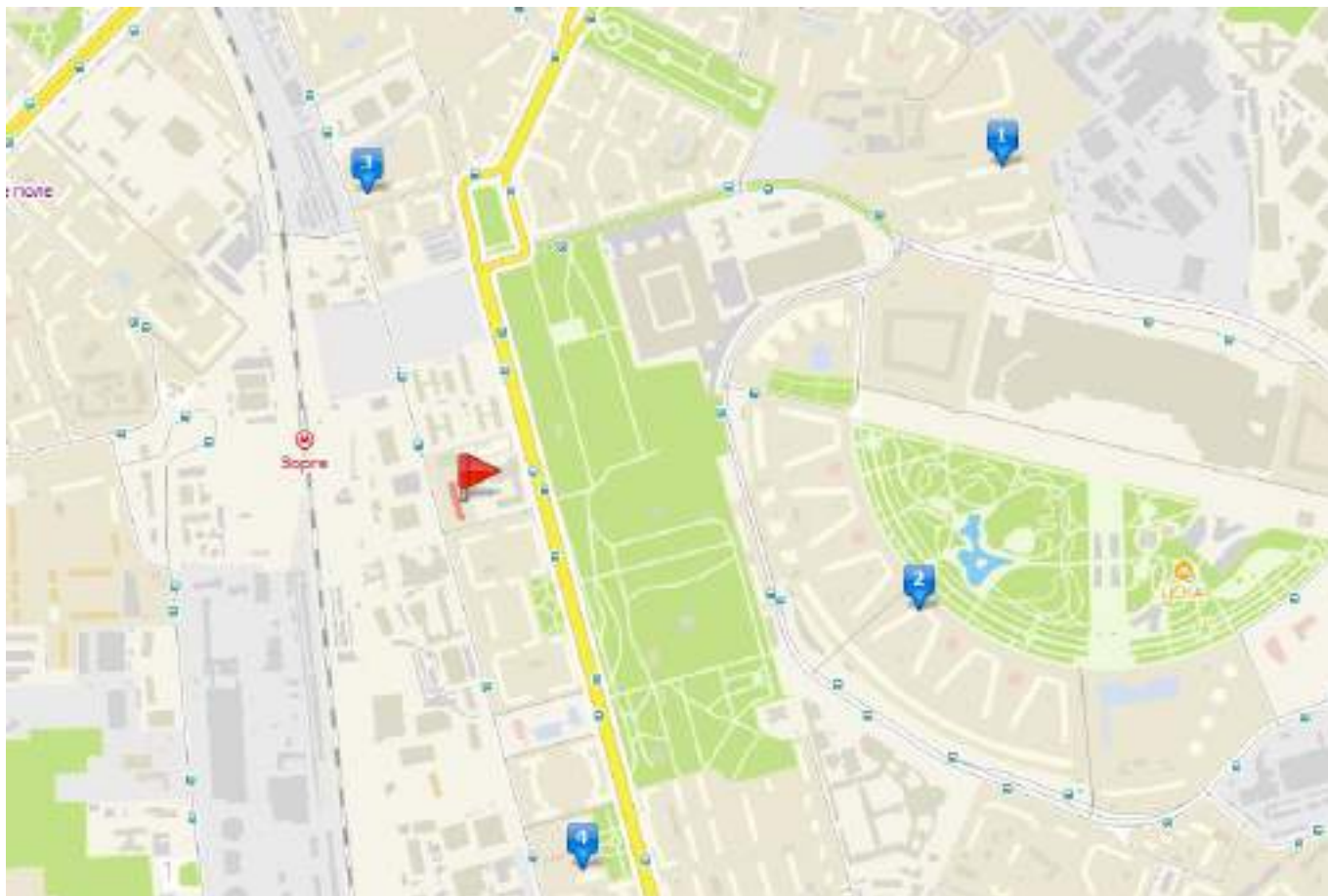


Рисунок 18. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районах с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость, в удалении от объекта оценки не более 3 км. Корректировка на местоположение не требуется.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 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

При расчете весовых коэффициентов учитывалось два фактора - Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1) и Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2). Оба фактора рассчитываются для каждого аналога. При этом, если процентное значение признака 1 составляет более 30%, то значению удельного веса данного аналога присваивается 0 и в дальнейших расчетах, а также в итоговой сумме данный аналог участия не принимает. Далее рассчитывается уровень доверия по каждому из признаков как доля суммарного отклонения по формуле:

$$D_i = 1 - \frac{Pi}{\sum_{i=1}^6 Pi}, \text{ где}$$

D_i – уровень доверия по признаку для i -го аналога;

P_i – отклонение i -го аналога;

$\sum_{i=1}^6 P_i$ – сумма отклонений всех 6-ти аналогов.

Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2 рассчитывается как среднее арифметическое доверий признаков 1 и 2.

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение доверия объекта сравнения к сумме доверий всех аналогов.

Исключение из арендной ставки платежей за землю

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от

величины операционных расходов¹⁶. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

¹⁶ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 39. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		13 000	12 500	18 060	11 277
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на вид права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 000	12 500	18 060	11 277
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 000	12 500	18 060	11 277
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 000	12 500	18 060	11 277
Дата сделки (предложения)	-	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 000	12 500	18 060	11 277
Корректировка на торг		-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена		11 921	11 463	16 561	10 341
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 921	11 463	16 561	10 341
Административный округ, ценовая зона	CAO	CAO	CAO	CAO	CAO

Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 921	11 463	16 561	10 341
Удаленность от метро	300 м, 4 минут пешком	9 минут транспортом	7 минут пешком	9 минуты пешком	9 минут пешком
Диапазон значений	до 5 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		22,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Скорректированная цена		14 544	12 151	17 555	10 961
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		14 544	12 151	17 555	10 961
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		14 544	12 151	17 555	10 961
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		0,0%	0,0%	-15,0%	0,0%
Скорректированная цена		14 544	12 151	14 922	10 961
Тип входа	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		12 653	10 571	12 982	9 536
Диапазон значений	подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		-29%	-29%	-29%	-5%
Скорректированная цена		8 984	7 505	9 217	9 059
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 984	7 505	9 217	9 059
Площадь	160,2	262,0	70,0	179,4	282,0

Корректировка на площадь		8%	-9%	0%	8%
Скорректированная цена		9 703	6 830	9 217	9 784
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 703	6 830	9 217	9 784
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 703	6 830	9 217	9 784
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 703	6 830	9 217	9 784
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 703	6 830	9 217	9 784
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состоянии отделки		-995	-995	-995	-995
Скорректированная цена		8 708	5 835	8 222	8 789
Коэффициент вариации	17,6%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		9%	35%	4%	10%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		33%	53%	54%	22%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		84%	40%	93%	83%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		80%	67%	67%	86%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		82%	54%	80%	85%
Весовой коэффициент		27%	18%	27%	28%

Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, без НДС	8 079,00
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС	8 009,00
Годовая арендная ставка 1 кв.м, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с НДС (20%)	9 610,80
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС	1 283 041,80
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с НДС (20%)	1 539 650,16

12. Выводы и анализ результатов оценки

В результате проведенных расчетов установлена арендная ставка для помещений с использованием сравнительного подхода. Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 40. Согласование результатов оценки (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)

№ пп	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	160,20	не применялся	0,00	8 009,00	1,00	не применялся	0,00	8 009,00

Таблица 41. Результаты оценки с учетом округления

№ пп	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г. Москва, ул. Зорге, д.20	160,2	8 009,00	9 610,80	1 283 041,80	1 539 650,16

* **Примечание:** рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.

Оценщик

Петрова А.И.

13. Приложения

1. Копии использованных материалов;
2. Копии документов Заказчика;
3. Копии документов Оценщика.

13.1.Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167606785/>


13 май, 12:37
321 просмотр, 7 из закладок
7 Листать

Свободное назначение, от 261 до 262 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Мейдонь 14к2 Показать

ЦСКА, 10 мин пешком
Сокол, 13 мин пешком
Аэропорт, 15 мин пешком

♥ [Избранное](#)
↶ ↷ ↻ ↺ ↻ ↺
✖ [Пожаловаться](#)



22 фото

от 261 до 262 м²

Площадь

1 из 16

Этаж

Свободно

Помещение

Назначение: салон красок, банк, торгматерия, ателье одежды, бьюти услуги, выставка, фитнес, офис, аптека, коворкинг, детский сад, частная практика, фото студия, учебный центр, услуги, туризм, бутик, другое, школа, детский клуб, детский сад, детский центр, зубная поликлиника, бокс, косметология, массажный салон, маневор

Аренда помещения свободного назначения (ПОН) пл. 262 м² под офис, интернет-магазин, шоурум, банк, спа-салон, коворкинг и др. М. ЦСКА пешком 10 минут. Первый этаж многоквартирного монолитного жилого дома. Прямая аренда. Стоимость 13 000 рублей/кв.метр. Два отдельных входа. Все коммуникации. Вентиляция и кондиционирование, телефония и интернет. В стоимость не включены коммунальные, эксплуатационные расходы. Местоположение: густонаселенный спальный район бизнес-класса. Спортивные ЦСКА, ТРЦ, Аэропарк, учебные заведения. Подъехать на машине можно по Ленинградскому, Хорошевскому шоссе.

от 282 750

до 283 834 Р/мес.


13 000 Р за м² в год

ID: 3510

Есть 4 объекта


[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)




ЖК Бизнес-парк «Ресиденция»
 ID: 35098
 Помещение от 71 до 450 м² в ЖК-офисном корпусе Бизнес-парк.
 Полный комплекс бизнес-инфраструктуры, бизнес-паркинг и автомобильная стоянка. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 329-14-93

Затрачено: 47 секунд. Прогноз: добавлено на сайт: 01.05.2024



ЖК бизнес-парк «Ресиденция»
 ID: 35099
 Бизнес-парк от 71 до 450 м². Офисы от 10 кв.м до 2000 кв.м. Пешком 10 мин. Выход на Садовое кольцо от метро ЦСКА.
 +7 (495) 329-14-93

Затрачено: 47 секунд. Прогноз: добавлено на сайт: 01.05.2024



«Бизнес-Фабрика»
 5-этажное здание в торговом комплексе под названием «Бизнес-парк» от 10 до 200 кв.м. Пешком 10 мин.
 Тел.: +7 (495) 329-14-93

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 589-00-83

Помогите, изменив, или удалив это объявление на ЦИАН

URL: <https://www.da.ru/rent/commercial/167606785/>

Цена: от 282 750 до 283 834 Р/мес. (13 000 Р за м² в год)

Площадь: от 261 до 262 м², 1 из 16 этажей, Свободно

Назначение: салон красоты, баня, парикмахерская, аптека одежды, бытовые услуги, выставка, фитнес, офис, аптека, ювелирный, швейный цех, частная прачечная, фото студия, учебный центр, услуги турагентства, бутик, другое, школа, детский клуб, детский сад, детский центр, зубная поликлиника, йога, косметологич., массажный салон, маникюр

Аренда помещения свободного назначения (ПСН) пл. 262 м2 под офис, интернет-магазин, шоурум, баня, спа салон, коворкинг и др. М. ЦСКА пешком 10 минут. Первый этаж многоэтажного многоквартирного жилого дома. Готовая аренда. Стоимость 13 000 рублей/кв.м/год. Два отдельных входа. Все коммуникации. Вентиляция и кондиционирование, телефония и интернет. В стоимость не включены коммунальные, эксплуатационные расходы. Местоположение густонаселенный спальный район бизнес-класса. Спорткомплекс ЦСКА, ТРЦ Авиаторы, учебный центр/школа. Подъехать на машине можно по Ленинградскому, Хорошевскому шоссе.

Увидите больше: Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления: +7 903 589-00-83

Условия сделки			
Цена	от 282 750 до 283 834 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	13 000 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Наполн.	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Общественный доступ	-	Арендные платежи	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Наличие склада	-
Предоплата	1 месяц		

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 262 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Улучшенная отделка (евроремонт), Состав арендной ставки - Цена предложения - 13000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Не включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

Москва, САО, р-н Хорошевский

Маршруты

ЦСКА → улица Авиаконструктора Микояна, 14к2

9 мин 2.2 км
Без пробок: 9 мин

Посмотреть подробнее

Аналог 2.
<https://www.cian.ru/rent/commercial/152419856/>

Я
www.cian.ru Сдаю помещение свободного назначения Ходынский

вчера, 11:31

Свободное назначение, 70 м²


в ЖК «Гранд-парк», 13, сдан

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 13 [На карте](#)

Полежаевская - 10 мин. пешком
 Динамо - 15 мин. пешком

В избранное

 Пожаловаться



9 фото

Площадь
70 м²

Этаж
1 из 10

Помещение
Свободно

Назначение: магазин, салон красоты, бытовые услуги, ателье одежды, офис, шоурум

Сдается в аренду помещение свободного назначения 70 м2, САО. Дом бизнес класса. 10 минут пешком до ст. метро "Полежаевская" и 15 минут до ст. метро "Динамо". 1-ый этаж, отдельный вход, кабинетная планировка, типовой ремонт, санузел, потолки - 3 метра, все центральные коммуникации, интернет, парковка. Круглосуточное посещение. Сложившийся контингент. Развитая инфраструктура.

Узнайте больше

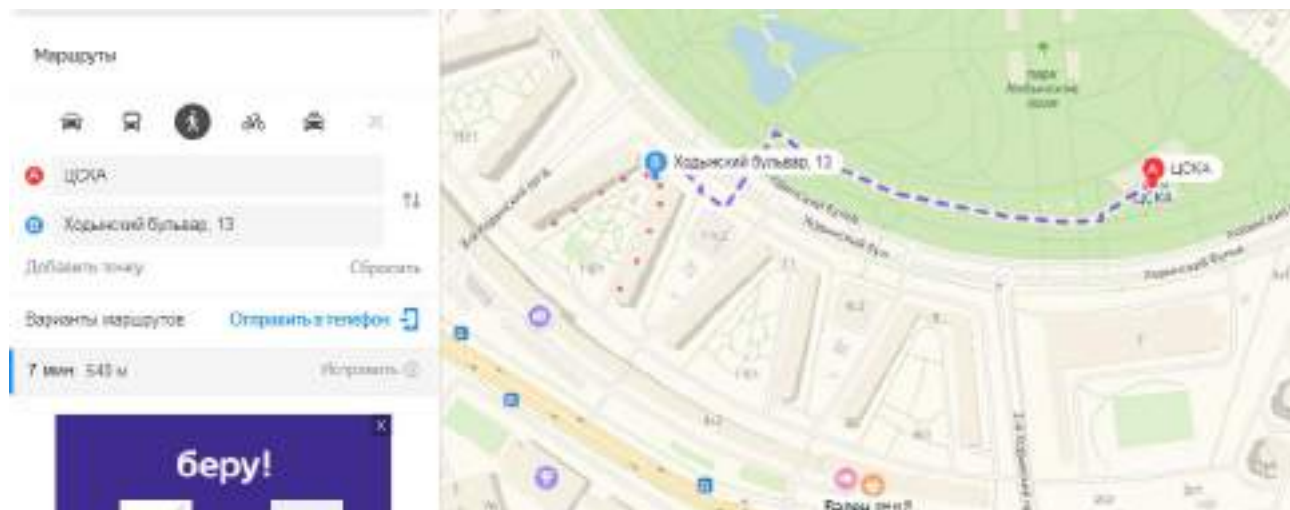
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 644-57-57, +7 926 992-34-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	87 500 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 000 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 560 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 70 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 15000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152419856/>

Я
↻
🔒
www.cian.ru Сдается помещение свободного назначения район...

13 май, 12:32


Свободное назначение, 179,4 м²

Москва, САО, р-н Сокол, Новопесчаная ул., 26 [На карте](#)




▲ Зорге · 3 мин. пешком
 ▲ Панфиловская · 10 мин. пешком










▲ Октябрьское поле · 15 мин. пешком

♥ В избранное
 ↶
✎
↓
📄
🔗
▲ Пожаловаться



📷 11 фото

Площадь	Этаж	Помещение
179,4 м²	1 из 8	Свободно

Назначение: салон связи, свободное назначение, пекарня, выпечка, парикмахерская, кафе/ресторан, автомойка, кондитерская, выставка, кальянная, аптека, мастерская, авиа кассы, антикафе, букмекерская контора, бытовая техника, зубная поликлиника, клиника, косметика, оптика, рабочий кабинет, химчистка, частная практика, школа, коммерция, алкомаркет, банный комплекс, больничный комплекс, косметология, кофейня, нотариальная контора, торговый комплекс, хлебокомбинат, шаурма, магазин, стоматология, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, супермаркет, товары для дома, ферма, салон красоты, ресторан, рабочее место, типография, турагенство, детские товары, зоотовары, рыба, сувениры


Сдается в аренду ПСН общей площадью 136 кв.м. - Первая линия, на перекрестке улиц Новопесчаная и Зорге. Вход со стороны дороги, помещение хорошо просматривается со стороны проезжей части и с пешеходной зоны. Расположение в жилом доме, имеется отдельный вход в помещение, а также сектор для разгрузки товаров, не пересекающийся со входом для покупателей! В настоящее время в части помещения находится продуктовый магазин с хорошей проходимостью, в течение 10 лет имеется лицензия на розничную продажу алкогольных напитков. В другой части расположен действующий салон красоты, который работает более 4 лет есть клиентская база. Высота потолков- 2,29-3,50м. Имеется автопарковка перед и сбоку от помещения. Имеется отличная возможность размещения рекламы на фасаде здания. Электричество 15кВт готовы оформить увеличение мощности до нужного объема. Есть место отдел с вытяжкой под пекарню и шаурму. Арендные каникулы предоставляются. Готовы на заключение долгосрочного договора (от 5 лет) с регистрацией в ФРС. Лот 68-4643

Узнайте больше

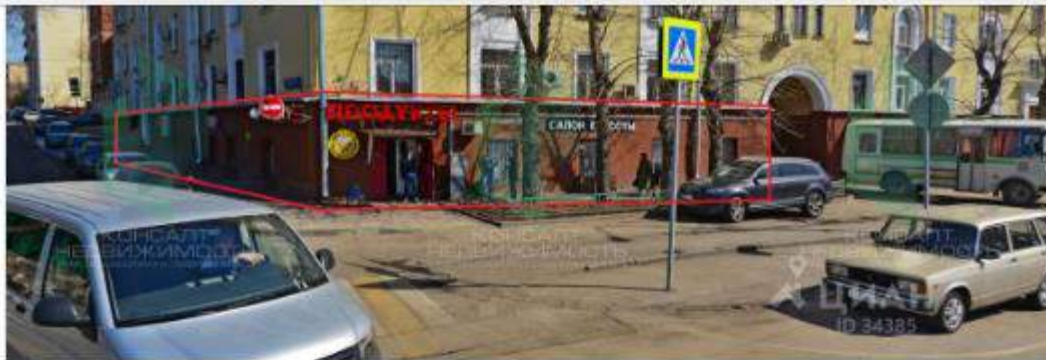
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 792-82-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



www.cian.ru Сдается помещение свободного назначения район...



11 фото



Площадь **179,4 м²** Этаж **1 из 8** Помещение **Свободно**

Назначение: салон связи, свободное назначение, пекарня, выпечка, парикмахерская, кафе/ресторан, автомойка, кондитерская, выставка, кальянная, аптека, мастерская, авиа кассы, антикафе, букмекерская контора, бытовая техника, зубная поликлиника, клиника, косметика, оптика, рабочий кабинет, химчистка, частная практика, школа, коммерция, алкомаркет, банный комплекс, больничный комплекс, косметология, кофейня, нотариальная контора, торговый комплекс, хлебокомбинат, шаурма, магазин, стоматология, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, супермаркет, товары для дома, ферма, салон красоты, ресторан, рабочее место, типография, турагенство, детские товары, зоотовары, рыба, сувениры

Сдается в аренду ПСН общей площадью 136 кв.м. . Первая линия, на перекрестке улиц Новопесчаная и Зорге. Вход со стороны дороги, помещение хорошо просматривается со стороны проезжей части и с пешеходной зоны. Расположение в жилом доме, имеется отдельный вход в помещение, а также сектор для разгрузки товаров, не пересекающийся со входом для покупателей! В настоящее время в части помещения находится продуктовый магазин с хорошей проходимостью, в течение 10 лет имеется лицензия на розничную продажу алкогольных напитков. В другой части расположен действующий салон красоты, который работает более 4 лет есть клиентская база. Высота потолков-2,29-3,50м. Имеется автопарковка перед и сбоку от помещения. Имеется отличная возможность размещения рекламы на фасаде здания. Электричество 15кВт готовы оформить увеличение мощности до нужного объема. Есть место отдел с вытяжкой под пекарню и шаурму. Арендные каникулы предоставляются. Готовы на заключение долгосрочного договора (от 5 лет) с регистрацией в ФРС. Лот 68-4643

Узнайте больше

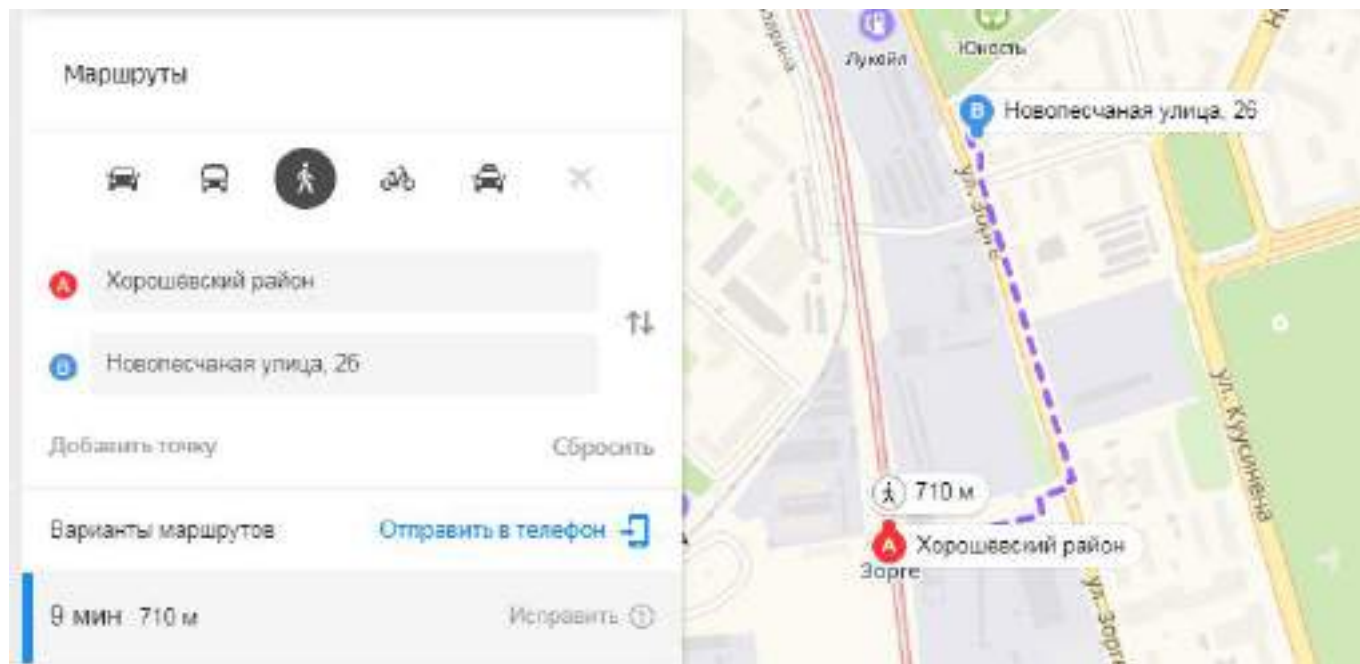
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 792-82-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	269 997 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 060 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	☑	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	☑	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	☑	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 179,4 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 18060 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Не включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

Аналог 4.
<https://www.cian.ru/rent/commercial/168597376/>

Я
↻
🔒
www.cian.ru
Сдаю помещение свободного назначения ул. Куусинена


сегодня, 09:22
👁️ 735 просмотров, 4 за сегодня

Свободное назначение, 282 м²








Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 9к1 [На карте](#)

🚶 Полужаевская - 5 мин. пешком
🚶 Хорошево - 9 мин. пешком
🚶 Зорге - 17 мин. пешком

❤️ В избранное
↶
✍️
⬇️
📄
🔗
🚩 Пожаловаться



📷 7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
282 м²	1 из 6	Свободно

Назначение: торговля, офис, услуги, бытовые услуги

Предлагается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже с окнами, в шаговой доступности от станций метро Полужаевская и Зорге. Первая линия домов. Отдельный вход. Густонаселенный, престижный район с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Элитный сталинский дом. Планировка состоит из изолированных залов, комнат, подсобных помещений, душевой и санузла. В помещениях сделан хороший ремонт, имеются центральное отопление, кондиционеры, видеонаблюдение и оптоволоконная связь. Есть место для парковки у фасада здания. Предоставление юридического адреса. Возможное использование: различные услуги, торговля, офис, офис-склад, Интернет-магазин, спортивный или медицинский центр, образовательные курсы, хостел и пр. Прямая аренда. Собственник.


Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления:


+7 495 637-36-81, +7 903 185-25-46

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Я www.cian.ru Сдаю помещение свободного назначения ул. Куусине



7 фото



Площадь **282 м²** Этаж **1 из 6** Помещение **Свободно**

Назначение: торговля, офис, услуги, бытовые услуги

Предлагается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже с окнами, в шаговой доступности от станций метро Полежаевская и Зорге. Первая линия домов. Отдельный вход. Густонаселенный, престижный район с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Элитный сталинский дом. Планировка состоит из изолированных залов, комнат, подсобных помещений, душевой и санузла. В помещениях сделан хороший ремонт, имеются центральное отопление, кондиционеры, видеонаблюдение и оптоволоконная связь. Есть место для парковки у фасада здания. Предоставление юридического адреса.

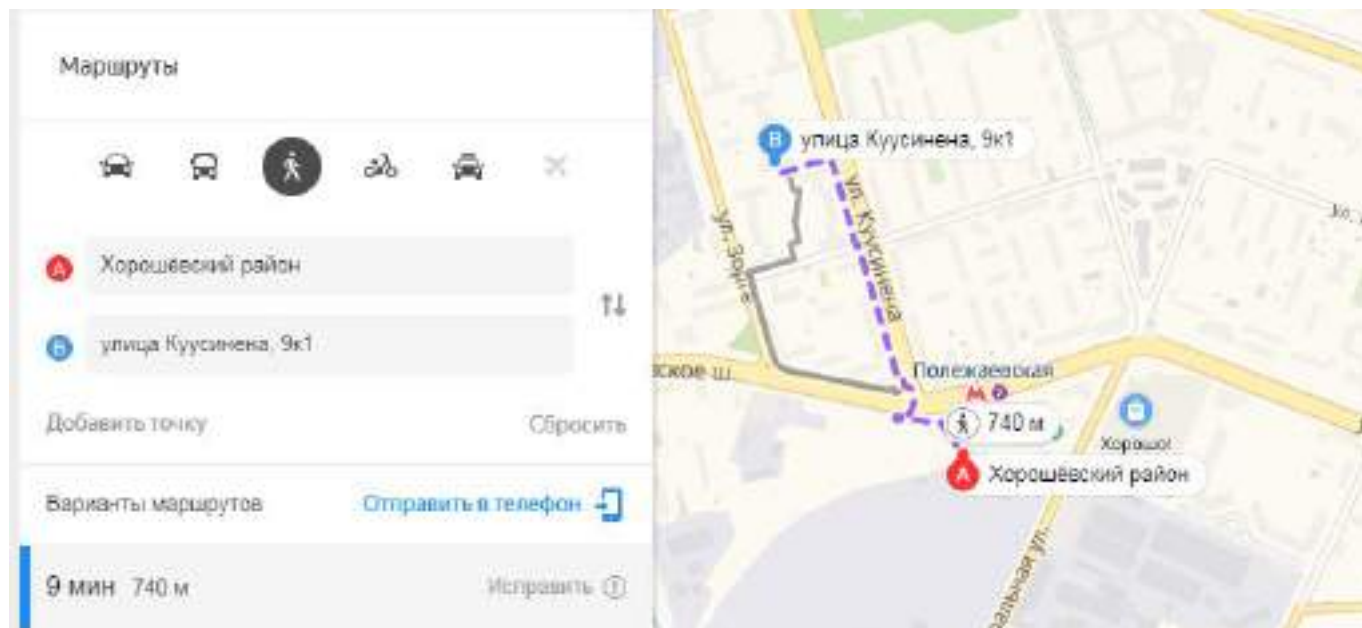
Возможное использование: различные услуги, торговля, офис, офис-склад, Интернет-магазин, спортивный или медицинский центр, образовательные курсы, хостел и пр. Прямая аренда. Собственник.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 637-36-81, +7 903 185-25-46
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	318 002 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 532 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 52 993 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 282 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 13532 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки

sk-praktik.com/remont-office-magazina.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса **Рассчитать стоимость** Заказать звонок

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

ПРАКТИК
официальный сайт

Дизайн помещений Ремонт офиса Ремонт магазинов Подполья Стеллы Стоимость

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную 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 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 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 выполняют ремонт офиса и чистовую отделку по европейским стандартам качества! В нашем офисе работают с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Деловая Сфера
- Пробизнес
- Редис
- ОАО "Атомэнергетран"

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"

Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ управление проектами». Обшира отремонтированных площадей помещений - 1004 кв.м.

Ремонт офиса "Аванти"

Капитальный ремонт офисного помещения организации «Аванти».

1000ремонтov.ru/remont-office-y-magazina-pod-kluch

Участники Телеканала 1 (Россия) Москва 24

г. Москва, ул. Гипербокс, д.40
t8 (495) 994-23-58

1000 РЕМОНТОВ
сделаем ваш дом уютнее

10 лет в бизнесе

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-ой уровень контроля
Соблюдение сроков

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

Стандартный ремонт
Бартеринг
Элитный ремонт
Ремонт в новостройках
Ремонт в торговом центре
Ремонт в торговом центре
Отделка домов
Ремонт офиса

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

Занимаясь всеми видами отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем вам услугу **ремонта офисов** в Москве. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, не только зависит успех вашего бизнеса и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса ваш бизнес и мое задание
Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами, комплексный ремонт офиса или переоборудование офиса, цель наших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- реализовать индивидуальный дизайн, способный подчеркнуть ваш деловитый и успешный имидж и его составляющих.

Привлекательный и эргономичный дизайн, комфортность обстановки являются залогом успешных переговоров и деловых сделок.

Заказать ремонт My Online!

Бесплатный дизайн
Обратный звонок
Консультация по телефону



КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Разделы

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

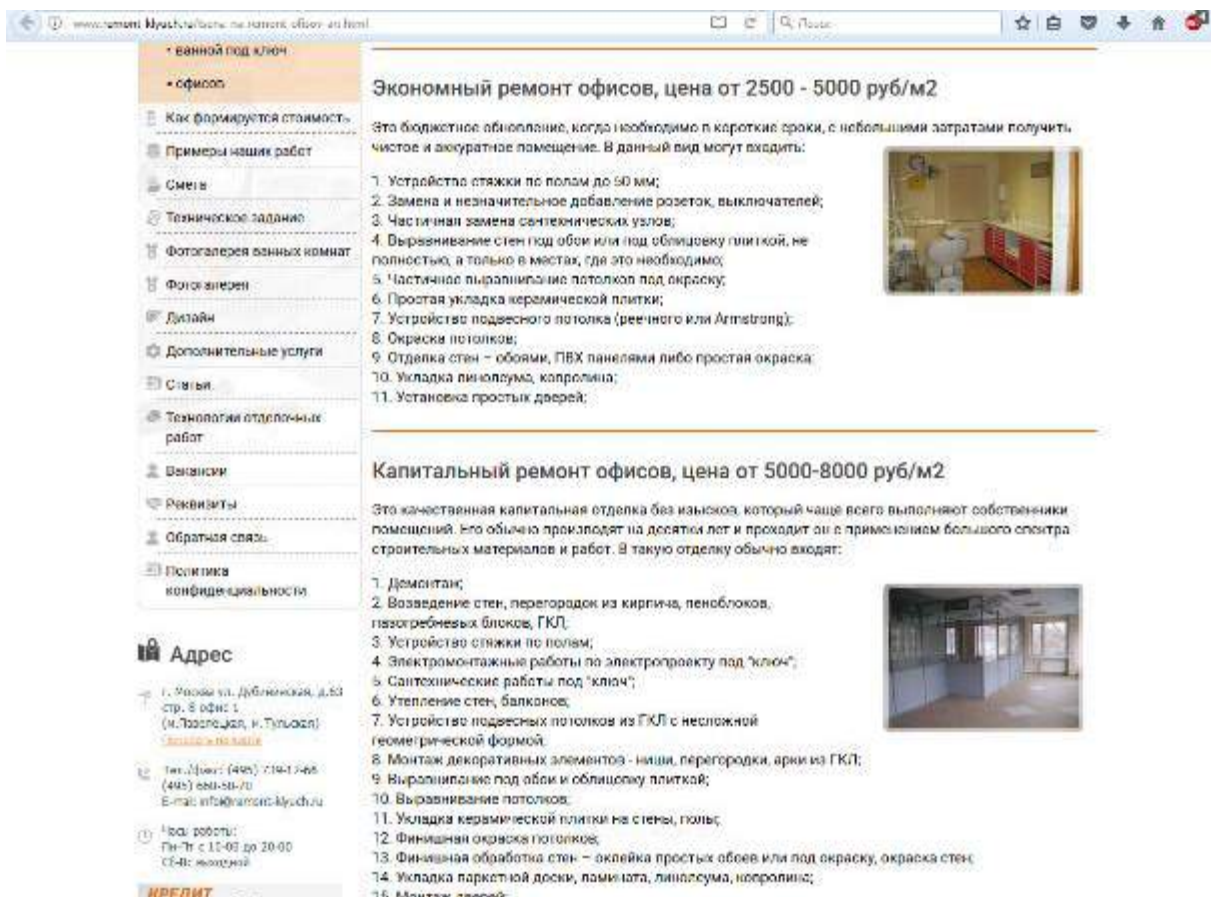
Ремонт офисов, цены от ИллеонСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных помещений в Москве недорого, по низкой стоимости

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



www.bremont.ru

Час работы: Пн-Пт с 10:00 до 20:00 (СБ-В): выходные

КРЕДИТ на ремонт квартиры **от 13,4%**

Срок от 12 мес. до 7 лет
Сумма 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. Оно выполняется по индивидуальному проекту, в котором представлены: схемы электрооборудования, водоснабжения, вентиляции, кондиционирования; описания материалов, дизайн помещений. Специалисты самой высшей квалификации выполнят 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, газобетонных блоков, 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 деревянных блоков;
15. Установка электротехнических приборов и оборудования;
16. Монтаж теплых полов;

Более подробно узнать стоимость можно в разделе [«Вопрос-ответ»](#), при этом 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.bremont.ru


ИС
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 по Москве и области. Мы гарантируем своим клиентам профессиональный подход, соблюдение установленных договором сроков и отсутствие скрытых или дополнительных платежей (гарантия на ремонт и цена отделки жилых помещений в Москве фиксируется в договоре). Хотите ли же сами на фотографии готовых объектов, а вы лично убедиться в высоком качестве наших услуг:




Офис Милосердиев



Лабиринт



Росинформинг



Офис Ларина

ЦЕНА, СРОКИ, КАЧЕСТВО - эти критерии должны быть в приоритете. Короткие сроки с минимальной ценой и высоким качеством быть не могут. Не может быть качества при работе в спешке. Не может быть низкой цены при высоком качестве, а качественная работа не может быть выполненной при срочных сроках и низкой оплате труда.

У нас:

- Сроки - опираются на технологический процесс;
- Цена - зависит от трудоемкости;
- Качество - гарант исправно специалистов и материалов.

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) 870-48-11
info@bremont.ru

Секретариат
+7 (495) 127-46-11
adm@bremont.ru

Отдел снабжения
+7 (495) 670-06-11
zak@bremont.ru


Управляющий
+7 (495) 870-03-11
info@bremont.ru

Сметный отдел
+7 (495) 870-12-11
info@bremont.ru

Бухгалтерия
+7 (495) 127-46-11
info@bremont.ru

Телефон/факс
8 (495) 127-46-11
125280 - Москва

Мы на в сети, нажмите лем!



Дополнительно сообщаем, что в случае заключения с нами договора по выполнению косметического или капитального ремонта офисов, все материалы нам строительный материал будет порядка 10% от фактической цены с учетом завышения всех соответствующих смет.

Обязательно невысокая стоимость отделочных материалов, жесткой к исполнению, а также профессиональный подход с особым заданием, как выполнить ремонт помещений по нашим ценам с сохранением максимально 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 работ: демонтаж, выравнивание, стяжка, гидроизоляция	Полный цикл работ с применением нестандартных материалов
Замена дверей, фурнитуры, наличников, карнизов без подготовки	Замена наличников, покрытие с выравниванием пола, устройство потолков, дверей	Усиление несущих конструкций, проемка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, сантехника	Полный цикл работ по замене косяков и вставок в дверях, окнах
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки	Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции, замена сантехники, электромонтажные работы		Удаление старой отделки, определение всех работ, монтаж офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов

Для получения более подробной информации о стоимости услуг вы можете воспользоваться нашим онлайн-калькулятором или же обратиться к нам и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офиса вы можете связавшись с нами в любое время. Бесплатный расчет также специализированный специалист скажет, что стоит строительные материалы и работа именно в вашем случае.

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

Интер Строй предлагает провести ремонт под ключ и как можно быстрее сдать. Стоимость услуг зависит от сложности работ, площади помещений и цены используемых материалов. Наш менеджер готов вам оказать качественный ремонт офиса и выполнить отделку (разнов и обр) любой сложности: косметический, капитальный, евро, с перепланировкой и без.

Каждая наша услуга состоит из ряда работ:

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

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ

Время работы: Пн - Пт 10 - 19 | 77 (4977) 133-00-00 | 47 (916) 303-74-47 | Гал-к: mail@luxel.ru

Строительство коттеджей

Ремонт и отделка квартир

Ремонт и отделка офисов

Строительство бань и саун

Красивый дом

25 лет успешной работы

Проекты и услуги «Красивый дом»

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 салонов красоты
- Отделка фасадов
- Средств защиты фасадов
- Перепланировка
- Штробы, ниши, перегородки
- Цены
- Пресса о нас

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дачи и коттеджи
- Салоны красоты
- Фасадные работы
- Сауны
- Бани
- Венские лестницы
- Коттеджи

ЦЕНЫ

Ремонт офисов
Ремонт квартир
Ремонт и отделка домов
Строительство бань и саун

ЕДИНИЦЫ РАСЧЕТОВ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

полы, потолки
стены, электрика
двери, сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

стены, оконные откосы
монтаж сайдинга

СТАТЬИ

Дом мечты
Квартира без проблем
Квартирный вопрос
Нюансы ремонта
Планы
Использование стекла
Фундамент
Лифты: конструкция
Штробы и откосы
Полы: стяжка

Стоимость работ ремонта и отделки офисов

Стоимость работ можно успешно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не подразумевают полную стоимость, так как имеют комплекс работ, а также могут выполняться параллельно с другими работами, за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу	
<p>Косметический ремонт и отделка</p> <p>от 2 300 руб. / кв.м. работа от 1 800 руб. / кв.м. материал</p> <p>заказать ремонт офиса</p>	<p>1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки; 2) Материальные работы без подготовительных работ; 3) Замена дверей, фурнитуры, наличников, карнизов без подготовки;</p>
<p>Бюджетный ремонт</p> <p>от 4 500 руб. / кв.м. работа от 3 800 руб. / кв.м. материал</p> <p>заказать ремонт офиса</p>	<p>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, фурнитуры, наличников, карнизов без подготовки; 6) Замена сантехники;</p>
<p>Капитальный ремонт</p> <p>от 7 600 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал</p> <p>заказать ремонт офиса</p>	<p>1) Перепланировка; 2) Усиление несущих конструкций, проемка проемов в несущих стенах; 3) Замена системы отопления, сантехника; 4) Полный цикл работ, включая штукатурные работы;</p>

Стоимость работ ремонта и отделки офисов

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории условны, так как определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условные квадратные метры пола помещения.

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	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материальные 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	1) Переоборудование помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Замена старых покрытий, штукатурки, заделка повреждений. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материальные 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	1) Переделка разводки. 2) Усиление межэтажных перекрытий, укрепление проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
Элитный ремонт	от 10 900 руб./ кв.м. работы от 8 900 руб./ кв.м. материал	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Полное дизайнерское решение помещений с закладкой тепла и воздуха с кондиционг. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

Каталог услуг

- Ремонт квартир под ключ
 - Косметический
 - Капитальный
- Ремонт помещений
 - Ванной и туалета
 - Гостиной
 - Спальни
 - Кухни
 - Детской
- Ремонт офисов
 - Капитальный
 - Косметический

Последние работы

- Ремонт ванной
- Бюджетный ремонт

Стоимость капремонта офиса за квадратный метр

Наша компания выполняет капитальный ремонт офисов под ключ в Москве. В портфолио есть проекты любой сложности. Мы превращаем 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 оставьте заявку. Качество от профессионалов гарантировано!

Виды ремонта офисов

Косметический ремонт	Капитальный ремонт
от 3 000 руб/м ²	от 6 000 руб/м ²
<p>Перечень основных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки уборка и вывоз мусора доставка материалов комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка шпатель) покраска окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна) укладка нового или ремонт старого напольного покрытия уборка помещений 	<p>Перечень основных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки и перегородок уборка и вывоз мусора доставка материалов монтаж перегородок, перепланировка замена окон и дверей, отделка откосов комплексная черновая отделка специмонтаж (электрика, сантехника, отопление, водопровод и пр.) чистовая отделка под ключ и уборка помещений сборка мебели, подключение оборудования оформление интерьера

Вы можете заказать отдельно взятые работы по ремонту и отделке из нашего прайс-листа.

10 лет компании | г. Москва | Т-8 Восточный проезд, Т-ст. 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
- Малярные 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

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 помещений, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

- Малярные работы без черновой подготовки к ним.
- Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устранения старой разводки.
- 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:

- Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещения.
- Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможна замена сантехники.
- Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций.
- Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
- Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладке 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](#) | [yvosite](#)

10 лет компании | г. Москва | Т-8 Восточный проезд, Т-ст. 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

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, кто работают на перспективу и хотят убедить в этом окружающих. Отделочные работы при нем более сложные для них используются нестандартные материалы.

- Малярные работы любой сложности.
- Разделение рабочих зон с индивидуальным подведением воздуха и холода в каждую из них.
- Отделка и оформление всех рабочих мест офиса с применением материалов высокого качества.

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9500 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](#) | [yvosite](#)

10 лет компании

г. Москва
1-й Восточный проезд, Тс. 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 9000 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:

- 70 - 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.

Представленные расценки вполне адекватны по сравнению с ценами конкурентов, а проводимые работы выполняются на высоком уровне, точно в срок.

Примеры реализованных проектов



http://marshal-stroy.com/sv/nastr/office/?yrbid=1444501311329078

+7 (495) 280-73-14

Facebook, Twitter, VK, Odnoklassniki, YouTube, Instagram

ВИДЫ РЕМОНТА

КЛАСС Б	КЛАСС Б+А	КЛАСС А+	ПРЕМИУМ
<p>Стоимость работ от 2 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 1 500 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 4 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 3 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 7 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 4 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 10 900 руб/м²</p> <p>Материалы от 8 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>

ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"



https://miruz.ru/.../цены-на-ремонт-квартир

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР

Цены на ремонт квартир

Компания «Мир уюта» в Москве предлагает оптимальную стоимость ремонта квартиры под ключ за квадратный метр - цены на услуги с материалами порадуят любого клиента. Сотрудничество с нами обеспечивает заказчику экономию денежных средств и гарантии качества.

От чего зависит стоимость услуги

Цены на услуги в нашей компании напрямую зависят от объема и сложности работ. Мы предлагаем:

- косметическую отделку (выполняем апплакавку, шпаклеву, 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 уюта» 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 в новостройке	от 1500	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.remontatauz.ru/prajc-list.html

Главная / Прайс-лист

Стоимость 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

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

ВАМ ПЕРЕЗВОНИТЬ?

СКИДКА ДО 7%

НАМ ДОВЕРЯЮТ

» далее

Подробный прайс на отдельные услуги

- 1. Подготовка помещений к работам
- 2. Потолки
- 3. Стены
- 4. Полы

Каталог услуг

- Ремонт квартир под ключ
 - Косметический
 - Капитальный
- Ремонт помещений
 - Ванной и туалета
 - Лоджий
 - Спални
 - Кухни
 - Детской
- Ремонт офисов
 - Капитальный
 - Косметический

Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт офиса

13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов

Значения скидки на торг для офисного-торговых и производственно-складских объектов

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								
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

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%

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%

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от типа объекта (встроенное/отдельное стоящее)

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

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов в зависимости от типа объекта (встроенное/отдельное стоящее)

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от доступа к объекту

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

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов в зависимости от доступа к объекту

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,87

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от расположения относительно красной линии

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

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

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от наличия отдельного входа

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

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов в зависимости от наличия отдельного входа

https://otsenshiki-i-eksperty.ru/indicators-274/korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskogo-objekta

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Вернуться к списку

Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9,46	-11 — -8	85

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения

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

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов в зависимости от этажа расположения

Таблица 105

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от площади

Таблица 100

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		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

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов в зависимости от площади

Таблица 75

Площадь, кв.м		г. Москва					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов в зависимости от наличия парковки

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 89

Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,91	0,88	0,94
2	Тамбов	0,90	0,88	0,93
3	Москва	0,90	0,87	0,93
4	Нижний Новгород	0,90	0,86	0,94
5	Хабаровск	0,91	0,88	0,94
6	Нальчик	0,90	0,89	0,92
7	Ижевск	0,91	0,87	0,94
8	Воронеж	0,90	0,87	0,94
9	Краснодар	0,91	0,87	0,95

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 90

Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	1,11	1,07	1,15
2	Тамбов	1,11	1,07	1,14
3	Москва	1,12	1,08	1,16
4	Нижний Новгород	1,11	1,07	1,16
5	Хабаровск	1,11	1,08	1,15
6	Нальчик	1,11	1,09	1,13
7	Ижевск	1,10	1,06	1,14
8	Воронеж	1,11	1,07	1,16
9	Краснодар	1,10	1,06	1,14

13.2. Копии документов Заказчика

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»



АКТ
осмотра жилого/лежачего помещения,
находящегося в собственности города Москвы

г. Москва

«21» марта 2018 г.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы и Уставом ГКУ «Московский центр недвижимости» на основании поручения от 14.03.2018 № 33-6-271312/18-(9)-0 произведен осмотр объекта недвижимости по адресу:

- САО, Зорге ул., д. 20

I. Характеристика объекта:

Этажность: жилое Тип помещения: лежачее

УНОМ: 8507 Кадастровый номер: 77:02:0005005:8199

Номер и дата государственной регистрации права: 77-01/09-525/2003-819 от 18.07.2003

Площадь: 160,2 кв. м

Состав: подвал, пом. VIII, комн. 1-13

Возможность использования прилегающей территории: да

II. Фактическое состояние объекта:

Наличие сторонних лиц: нет

Охраняется / не охраняется: патрулирование

Нахождение ключей: в ГКУ «МЦН» по адресу: Викторенко ул., д. 4, корп. 1, тел. 8 (495) 957-75-00 (доб. 36-780)

Наличие общедомовых инженерных коммуникаций: да

Наличие отдельного входа: через подъезд

Наличие перепланировки/переустройства: да

Наличие сторонних предметов в помещении: да (фотоматериалы прилагаются)

Высота потолка (для подвала): 2,85 м Покрытие пола (для подвала): линолеум, плитка, ковровый

Наличие/отсутствие смежных помещений (в собственности города Москвы), вход в которые осуществляется через запрашиваемый объект, но не входит в его состав: нет

III. Необходимость проведения работ:

Замена замков: нет

Охрана: нет

Закрытие контура объекта: нет

Иное: -

IV. Только для жилых помещений:

Электроплита / газовая плита: -

Унитаз: -

Ванная комната (сантехника/оборудование): -

Радиаторы отопления: -

Необходимость проведения ремонтных работ (строительные недостатки): -

(Описание: _____)

Следы протечек: -

(Описание: _____)

Водоснабжение (наличие прибора, показания): - ГВС: -

- ХВС: -

Электроснабжение (наличие прибора, показания): -

V. Примечание: Между комнатами 6 и 7 сделан оконный проем.

Главный инженер


/Сироткин Ю.А./

Примечание II-V заверяется на дату визуального осмотра.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Управление централизованных работ

Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5
Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19

к заказу 86 98 304492 от 23.05.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Зорге, дом 20

№4	Управление централизованных работ ГБУ МосгорБТИ
-----------	---

стр. 1

Помещение № VIII Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подвал	1	кабинет	18,6	18,6				285	учрежд. 28.02.2014 г.	
	2	кабинет	17,8	17,8					учрежд. 28.02.2014 г.	
	3	кабинет	7,5	7,5					учрежд. 28.02.2014 г.	
	4	кабинет	4,0	4,0					учрежд. 28.02.2014 г.	
	5	сантехузел	4,5		4,5				учрежд. 28.02.2014 г.	
	6	кухня	5,0		5,0				учрежд. 28.02.2014 г.	
	7	кабинет	8,3	8,3					учрежд. 28.02.2014 г.	
	8	кабинет	23,2	23,2					учрежд. 28.02.2014 г.	
	9	кабинет	15,7	15,7					учрежд. 28.02.2014 г.	
	10	кабинет	16,0	16,0					учрежд. 28.02.2014 г.	
	11	кладовая	2,6		2,6				учрежд. 28.02.2014 г.	
	12	коридор	7,5		7,5				учрежд. 28.02.2014 г.	
	13	коридор	29,5		29,5				учрежд. 28.02.2014 г.	
Итого			160,2	111,1	49,1					
Нежилые помещения всего			160,2	111,1	49,1					
в т.ч. Учрежденческие			160,2	111,1	49,1					

Экспликация на 1 странице

05.06.2018 г.

Исполнитель

Великая Е.Г.

Главный специалист отдела
выполнения работ по
технической инвентаризации УЦР
В.И. Попова



02 98 18 0004615

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Зорге ул.
квартал № 2167, дом № 20

домовл. (вл.) — дом 20
проектная документация

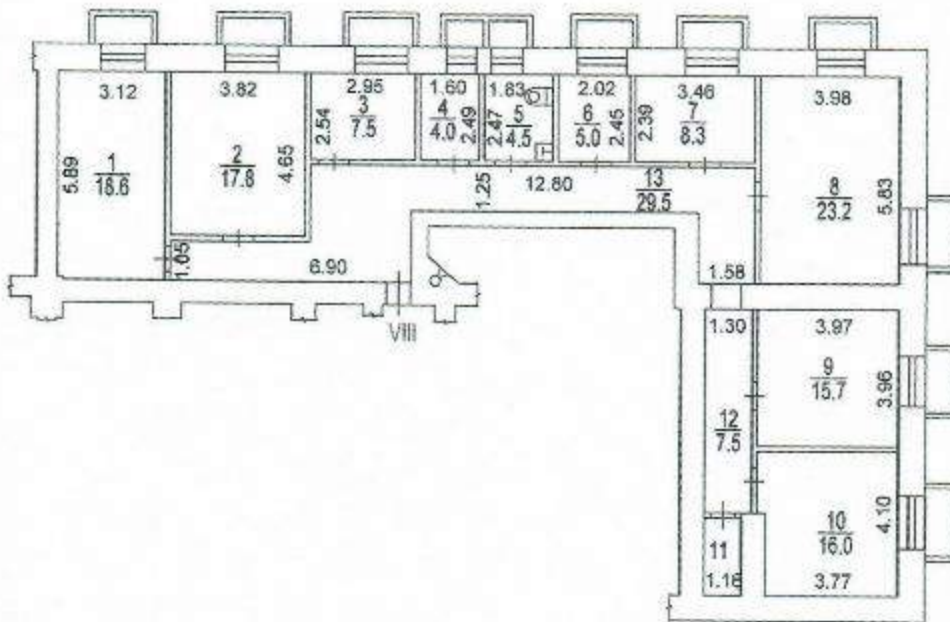
корпус строение (сооружение)
инженерная документация

на часть подвал этажа помещ. (квартира) VIII

квартал № 2167 Северный АО г.Москвы

№4	Управление централизованных работ ГБУ МосгорБТИ
----	---

ПОДВАЛ



Поэтажный план составлен по состоянию на

" 28 " февраля 2014 г.


П/план снял Великая Е.Г. *[Signature]*

Проверил Полова В.И. *[Signature]*

" 05 " 06 2018 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
 Управление централизованных работ
 Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5
 Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19
 к заказу 86 98 304492 от 23.05.2018 г.



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Форма 9

Дата заполнения	05.06.2018 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №		2167/26	Квартал № 2167

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Северный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Хорошевский				
Населенный пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Зорге				
дом	20	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	28	на	1999	Год постройки	1956
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2.70; 2.77; 2.85; 2.93; 1 этаж = 3.05; 2 этаж = 3.02; 3 этаж = 3.07; 4 этаж = 3.10;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Главный специалист отдела
выполнения работ по
технической инвентаризации УЦР

В.И. Попова *В.И. Попова*

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Цыганкова Ю.Н.
Н.Д. Гавиловская


Великая Е.Г.

05.06.2018 г.



02 98 18 0004617

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
 Управление централизованных работ
 Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5
 Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19
 к заказу 86 98 304492 от 23.05.2018 г.



ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

Формат 1а

Информация по зданию (строению) жилое

№ дела БТИ 2167/26 Литер -
по состоянию на 04.12.2009 г.

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	00008507

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Северный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Хорошевский		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Зорге		
дом	20	корпус	строение
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего, м2	3897.5	Количество квартир	48
	кроме того площади, м2 в т.ч.	472.5	Материал стен
			кирпичные
лестничных клеток	311.1	Год постройки	1956
технического подполья	0.0	Этажность (без учета подземных этажей)	4
технического этажа		Подземных этажей	1
вентиляционных камер			
других помещений	161.4	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	1279.0	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь жилых помещений, м2	1994.1	Нежилая площадь, м2	730.5
		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0.0



02 98 18 0004616

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	-		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	160.2	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	160.2
Жилая площадь жилых помещений, м2	0.0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0.0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ

Н.Д. Гавиловская

Великая Е.Г.

05.06.2018 г.

Главный специалист отдела
выполнения работ по
технической инвентаризации УЦР
В.И. Попова *В.И. Попова*

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.08.2017№ 77/100/193/2017-8742

На основании запроса от 21.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2017 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:09:0005005:8199
наименование объекта:		нежилое помещение
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		247.6 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		подвал
номера на поэтажном плане:		подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 4, с 6 по 8; помещение VIII - комнаты с 1 по 14, 16
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, ул.Зорге, д.20
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	город Москва
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-01/09-525/2003-819 от 18.07.2003
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Аренда, г. Москва, ул. Зорге, д. 20, усл. № 236533, помещение, назначение: нежилое, подвал, помещение VIII - комнаты с 1 по 13
дата государственной регистрации:		27.01.2011
номер государственной регистрации:		77-77-09/096/2010-130
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 20.11.2010 по 19.11.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Империя", ИНН: 7716670739, ОГРН: 1107746718584
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 19.11.2010 № 02-00096/10 от 19.11.2010 №02-00096/10, дата регистрации 27.01.2011, №77-77-09/096/2010-130

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литвинчук Геннадий Анатольевич, уполномоченное лицо от имени представляемого: Департамент городского имущества города Москвы

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Москве.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ Пархомова О. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, МП) (фамилия, имя)

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
 (далее - Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и регистрационные органы)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Получатель	
(лицо объекта недвижимости)	
Лист №1	раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 2	
"24" января 2019 г. № 77:08/019/154117	
Кадастровый номер:	77:09:009005:0020
Номер кадастрового объекта:	77:09:009005
Дата введения кадастрового номера:	24.01.2019
Ранг присвоенный государственной учетной камерой:	13953: 218708
Адрес:	125212 Москва, ул. Зорге, д.20
Площадь, м²:	189,2
Назначение:	жилищное
Имя, фамилия, отчество лица, которому право собственности принадлежит на объект:	Лицевой № 8
Вид жилого помещения:	жилая комната
Классификация стоимости, руб.:	по определению
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	77:09:009005:0011
Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого кадастрового объекта, принадлежащего лицу:	
Сведения об объектах жилого назначения в обращении по виду жилого помещения: специализированный жилищный фонд, к жилищу по назначению отнесены два отдельных помещения для временного жилого коммерческого использования:	
Ссылка на выписку об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости жилого назначения "жилая комната"
Объект обременен:	Сведения, необходимые для заключения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют.
Получатель выписки:	
лицо, владеющее объектом недвижимости	
подпись	
подпись, печать	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, принадлежащих на праве собственности

Лист 2 из 2

Получатель	
(лицо объекта недвижимости)	
Лист №1	раздел 5
Всего листов раздела 5: 1	
Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 2	
"24" января 2019 г. № 77:08/019/154117	
Кадастровый номер: 77:09:009005:0020	
(Номер кадастровой: План № 8)	
Масштаб: 1:100	Условные обозначения:
лицо, владеющее объектом недвижимости	
подпись	
подпись, печать	

13.3. Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Петровой Аиды Ильгизовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 29.06.2018 г. за регистрационным № 628

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)


право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «29» июня 2018г.

Дата составления выписки «29» июня 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Петровой Аиды Ильгизовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 29.06.2018 г. за регистрационным № 628

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «29» июня 2018г.

Дата составления выписки «29» июня 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Петрова Аида Ильгизовна

паспорт: серия 9210 № 073287, выдан 06.05.2011 г.
Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Московском районе г.
Казани

включен в реестр СРО «СФСО»:
29.06.2018, регистрационный № 628
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «29» июня 2018г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013080-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Петровой Аиде Ильгизовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 21 г.



Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-039356/18**

«07» июня 2018 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Петрова Анда Ильгизовна**
Паспортные данные: серия 92 10, номер 073287, выдан Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Московском районе г. Казани от 06.05.2011 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июля 2018 года по «30» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **900 (Девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.07.2018 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.)
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Петрова Анда Ильгизовна

От Страхователя:  А.И. Петрова**СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»От Страховщика: 
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-039356/18

«16» июля 2018 года

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Петрова А.И., именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-548-039356/18 от «07» июня 2018 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- По соглашению сторон Раздел «4. Страховая сумма» Договора страхования читать в следующей редакции:
«4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**».
- Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет **1 582,20 (Одна тысяча пятьсот восемьдесят два и 20/100) рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по «30» июля 2018 года.

При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Остальные условия Договора остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «16» июля 2018 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Петрова Аида Ильгизовна

От Страхователя: _____ А.И. Петрова

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000018

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.		
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)	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0119 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика не позднее «01» апреля 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2019 г.	по «31» марта 2020 г.



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:

г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/ С.Ф. Луговщина /

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи 01.04.2019 г.