

Отчет №А254-19

Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда свободного назначения, общей площадью 144,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9 и права пользования им на условиях договора аренды

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 04.07.2019 г.

Дата составления отчета: 04.07.2019 г.



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 права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда и рыночную стоимость объекта нежилого фонда, общей площадью 144,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9.

Дата оценки: 04.07.2019 г.

Срок проведения оценки: 28.06.2019 г. – 04.07.2019 г.

Дата составления отчета: 04.07.2019 г.

Порядковый номер отчета: №А254-19.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки; для постановки объекта оценки на баланс.

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А254.

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

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

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

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*
г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9	144,7	8 317,50	9 981,00	1 203 542,25	1 444 250,70
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
13 185 711			15 822 853		

* 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

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 рыночной стоимости объекта оценки	- 4 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 4 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии.....	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 8 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 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	- 20 -
8.3. Имущественные права и обременения.....	- 21 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ) - 21 -	
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	- 24 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- февраль 2019г. - 24 -	
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-февраль 2019 г. ... - 26 -	
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки..... - 27 -	
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам января 2019 года - 30 -	
9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г..... - 36 -	
9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г. - 44 -	
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	- 80 -
10.6. Доходный подход	- 82 -
11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом	- 84 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом.....	- 84 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов.....	- 84 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 86 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок	- 86 -
12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда.....	- 95 -
13. Выводы и анализ результатов оценки.....	- 102 -
14. Приложения	- 103 -
14.1. Аналоги по аренде помещений.....	- 103 -
14.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки - 115 -	
14.3. Копии документов Заказчика	- 124 -
14.4. Копии документов Оценщика	- 132 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 144,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9 и право пользования им на условиях договора аренды.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил сравнительный подход для определения рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда и затратный подход для определения рыночной стоимости объекта нежилого фонда.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	144,7	не применялся	0,0	8 317,50	1,0	не применялся	0,0	8 317,50
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	144,7	13 185 711	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	13 185 711

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

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*
г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9	144,7	8 317,50	9 981,00	1 203 542,25	1 444 250,70
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб., с учетом НДС		
13 185 711			15 822 853		

* 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 №А254.

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 объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком), указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для определения начальной цены торгов объекта оценки и для постановки объекта оценки на баланс, 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 № А254

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

г. Москва

27.06.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда общей площадью 144,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Усачёва, д. 29 к. 9, право пользования им на условиях договора аренды (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 собственности, 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 25.06.2019 № 33-6-127552/18-(7)-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, определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок для постановки на баланс.
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. Усачёва, д. 29 к. 9, общей площадью 144,7 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 28.06.2019 по 04.07.2019.

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

13. **Приложения:** пакет документов.

От Государственного заказчика:
Исполняющий обязанности начальника
Управления оценки



Д.Б. Сусленков

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и
Консалтинг»

Евсеев Е.В.
м.п.



3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
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 «Деловой Союз 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 определения начальной цены торгов объекта оценки; для постановки объекта оценки на баланс, 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, officevmoskve.ru и др.

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

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

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

- Задание на оценку;
- Письмо;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Акт осмотра нежилых помещений города Москвы.

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 25.12.1995 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: Страховой полис №19490В4000037 от 28 июня 2019г. в Казанском филиале СОАО «ВСК», действителен с 01.07.2019г. по 30.06.2020г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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 «Фронт»), 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 объект нежилого фонда, общей площадью 144,7 кв.м. (1 этаж, пом.ХIII, комн. 1-5), расположенный по адресу: г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9 и право пользования им на условиях договора аренды. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

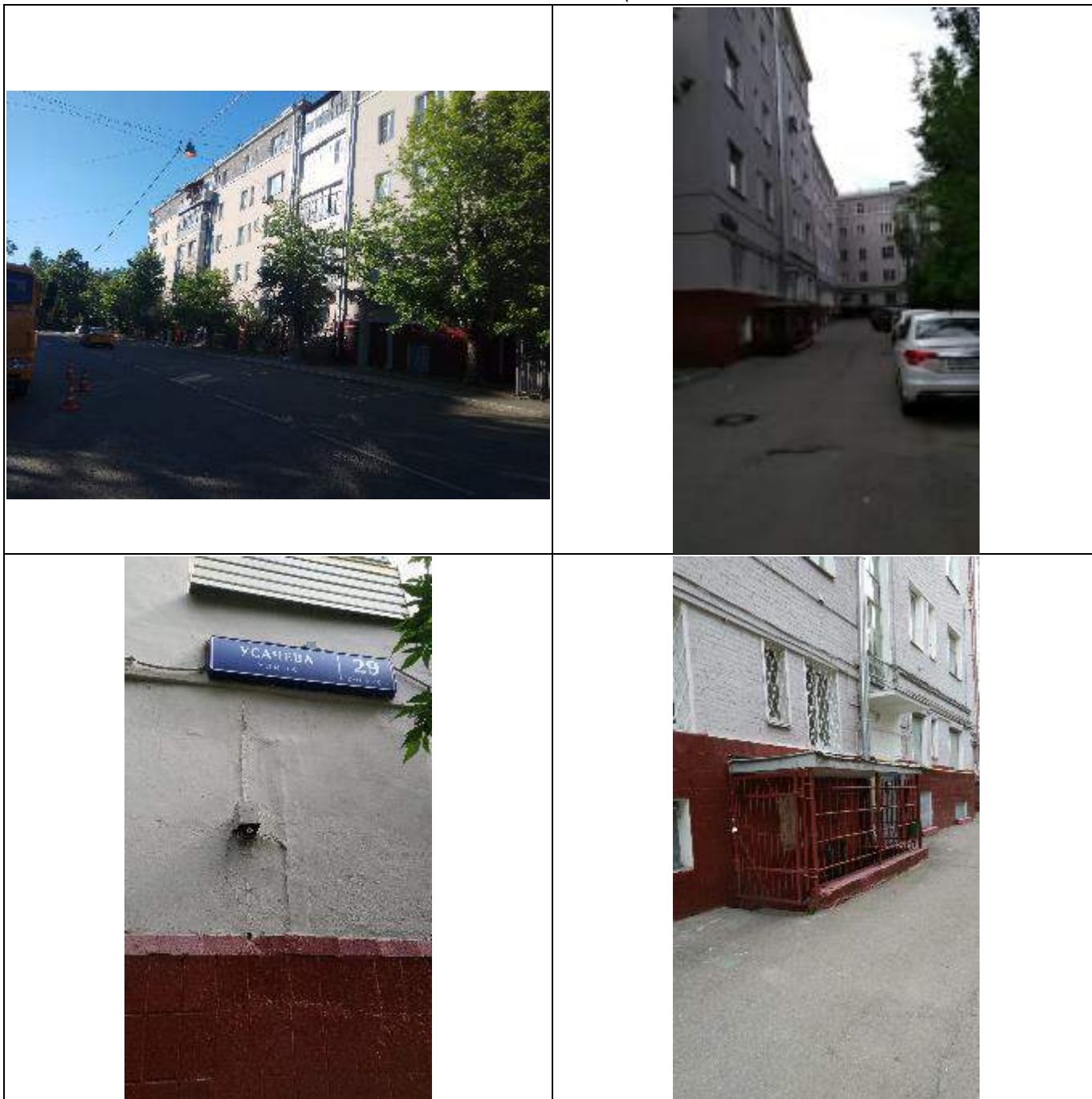
Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

Объект оценки	Объект нежилого фонда свободного назначения и право пользования им на условиях договора аренды
Адрес	г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	144,7
- основная площадь, кв.м	144,7
- вспомогательная площадь, кв.м	0,0
Кадастровый номер	77:01:0005009:4195
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	не используется
Существующие обременения или ограничения	Не установлены
Округ	ЦАО
Район	Хамовники
Ценовая зона	между Садовым кольцом и ТТК;
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Спортивная
Удаленность от станции метро, м	400
Удаленность от станции метро, мин	5 минут пешком
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второстепенной улицы
Тип доступа	Свободный доступ
Тип входа	Отдельный вход
Этаж расположения объекта нежилого фонда	подвал
Высота потолков, м	3
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	1928
Общая площадь здания, кв. м	6159,7

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком, https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=54701

Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	5
Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда	1, в том числе подвал
Материал стен	Капитальные (кирпичные)
Техническое состояние здания	хорошее
Дополнительная информация	Нет информации

Фото объекта оценки











8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

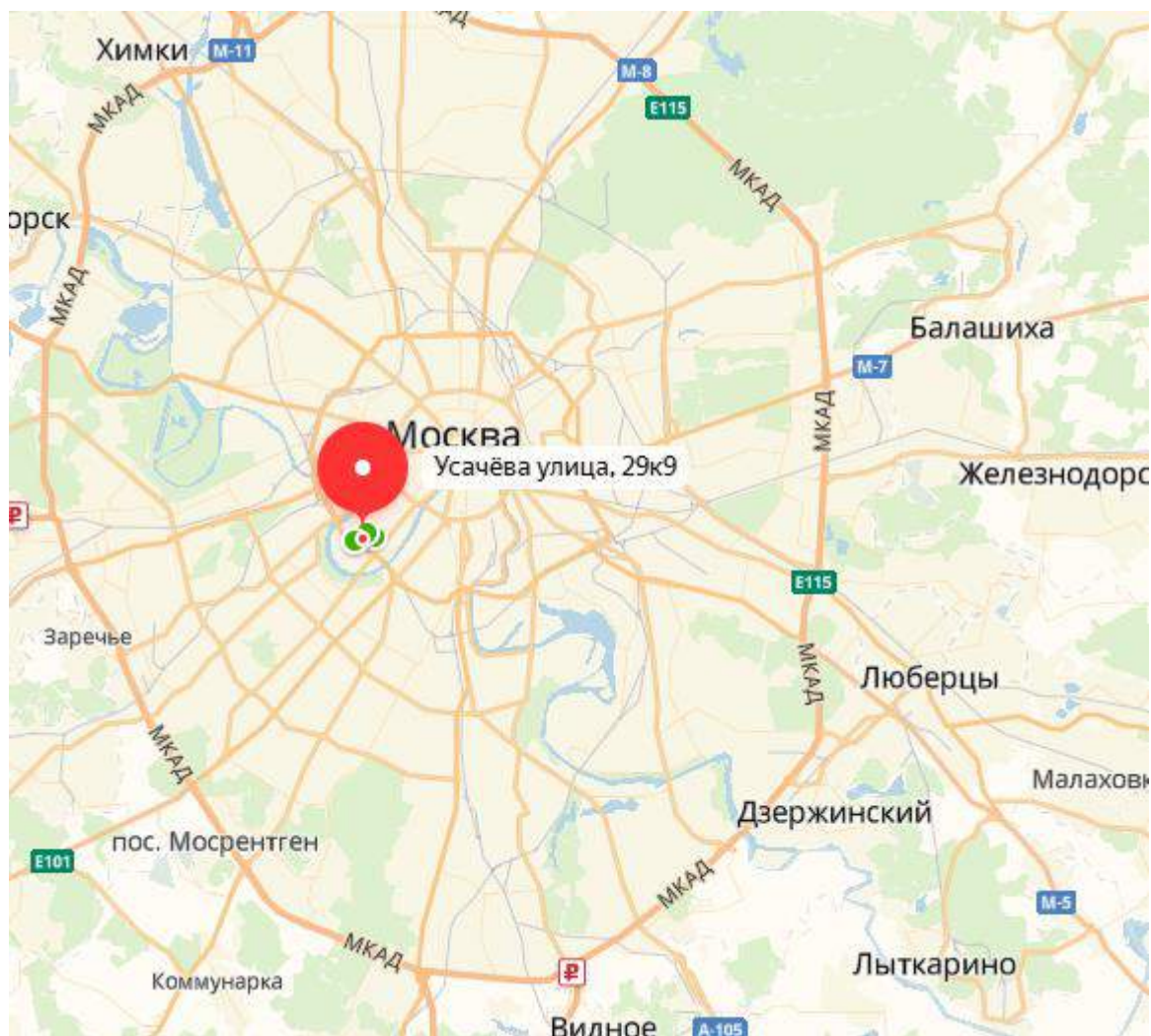


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

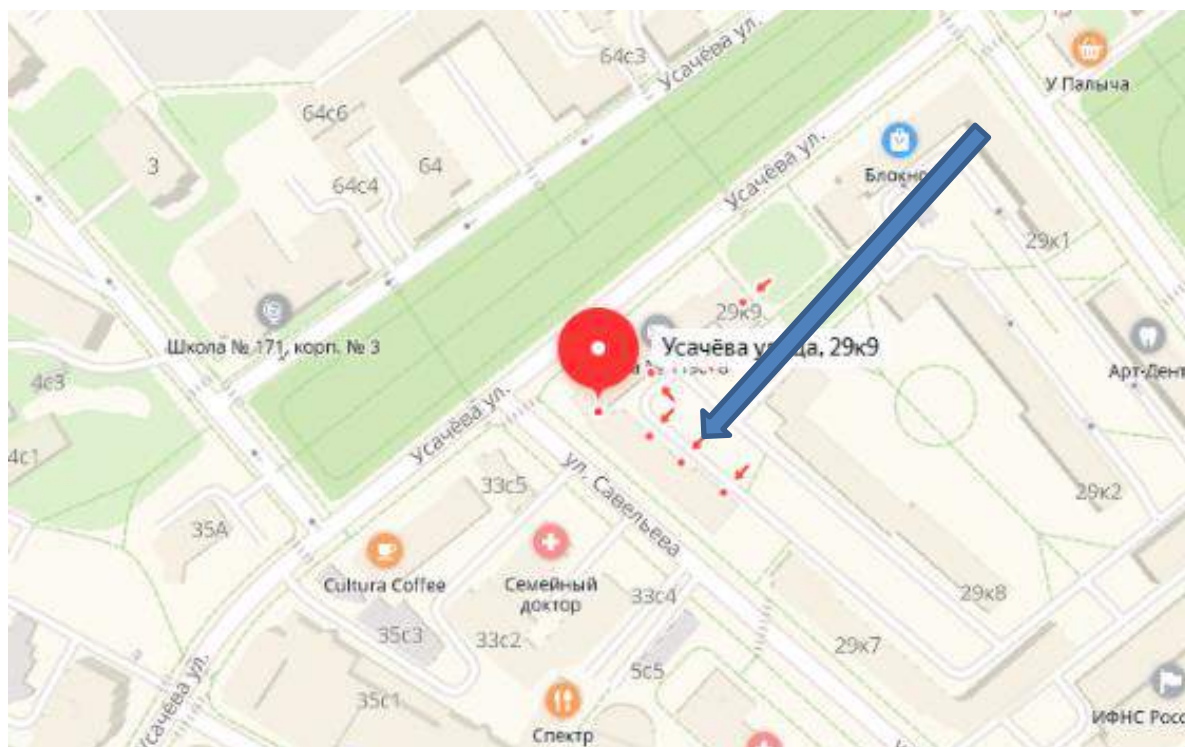


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки и входной группы

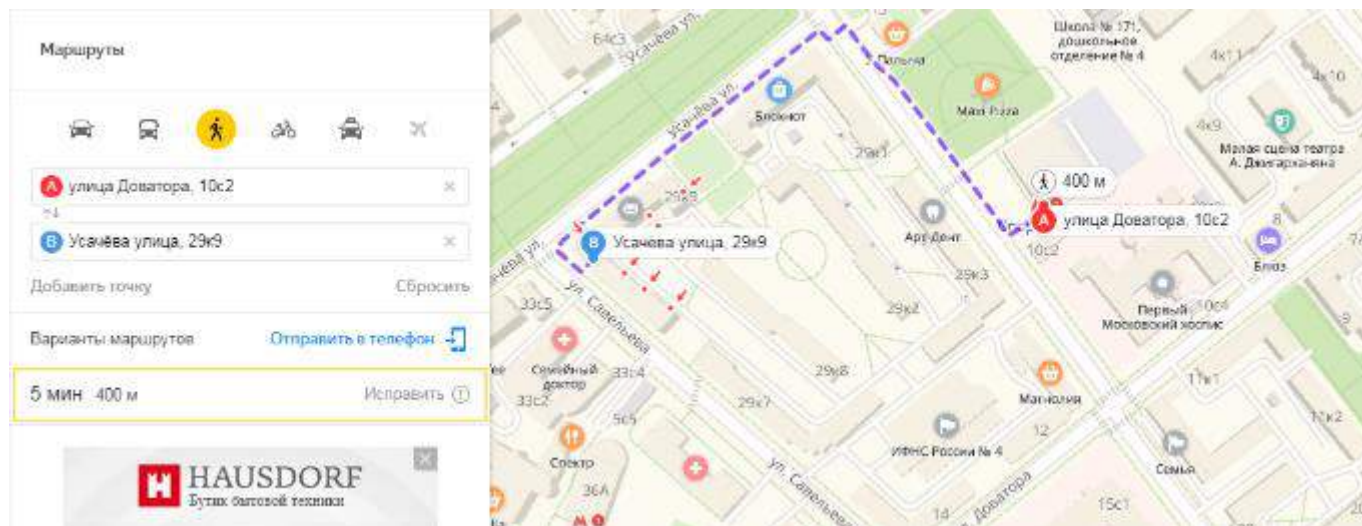


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

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 перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой 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 эксплуатируется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – помещение свободного назначения.

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

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- февраль 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), индекс промышленного производства в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-феврале 2019г. - 102,6%.

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%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в январе-феврале 2019г. - 105,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,3%, в январе-феврале 2019г. - 106,3%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в январе-феврале 2019г. - 102,6%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 83,3%, в январе-феврале 2019г. - 73,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 193,6 млрд.рублей, в январе-феврале 2019г. - 361,6 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2019г. составил 442,0 млрд.рублей, или 100,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019г. - 876,7 млрд.рублей, или 100,2%.

В январе-феврале 2019г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 920,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 419,8 млрд., автомобильного - 36,3 млрд., морского - 5,8 млрд., внутреннего водного - 4,0 млрд., воздушного - 0,9 млрд., трубопроводного - 453,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в феврале 2019г. составил 2440,4 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019г. - 4929,7 млрд.рублей, или 101,8%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в январе 2019г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,3 млрд. долларов США (3116,4 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд.долларов (2008,2 млрд.рублей), импорт - 16,5 млрд.долларов (1108,2

млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в январе 2019г. сложилось положительное, 13,4 млрд.долларов (в январе 2018г. - положительное, 16,9 млрд.долларов).

В феврале 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,2%.

В феврале 2019г. в 9 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,8% и более, а самый заметный в Чукотском автономном округе - 2,0% в результате увеличения цен на продукты питания на 4,0%. В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,5% (с начала года - 101,6%), в Санкт-Петербурге - 100,4% (с начала года - 101,5%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2019г. составил 100,4%, с начала года - 101,0% (в феврале 2018г. - 100,1%, с начала года - 100,3%). В феврале 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 0,8% (в феврале 2018г. - 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 февраля 2019г. составила 15797,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 1,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2019г. составила 4103,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 2,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹) в феврале 2019г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец декабря 2018г. составил, по окончательным данным, 3440,3 млрд.рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2019г., по оценке, составила 43030 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0%, в январе-феврале 2019г. - на 6,1%.

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 марта 2019г. составила 2556 млн.рублей и по сравнению с 1 февраля 2019г. снизилась на 155 млн.рублей (5,7%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2019г. составила 75,1 млн.человек, или 51% от общей численности населения страны.

В январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 47 субъектах). В целом по стране в январе 2019г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе 2018г. - в 1,2 раза), в 44 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,4 раза. Естественный прирост населения в январе 2019г., как и в январе 2018г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-февраль 2019 г.

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108.7%, в феврале 2019 г. по сравнению с февралем 2018 г.- 118.3%, по сравнению с январем 2019 г. – 124.3%. производств (5,3%), операции с недвижимым имуществом (5,2%).

Животноводство. На конец февраля 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.6 тыс. голов (на 5.3% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.3 (на 2.8% меньше), поголовье свиней – 0.2 (на 22.5% меньше), овец и коз – 18.9 (на 8.6% больше), птицы – 15.7 тыс. голов (на 4.0% больше).

В феврале 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока – 2.1 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-феврале 2019 г. составил 98444 млн. рублей, или 97.4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В феврале 2019 г. организациями всех форм собственности построено 6797 квартир, в январе-феврале 2019г. – 15868 квартир.

Оборот розничной торговли в феврале 2019 г. составил 371.7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101.3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-декабре 2018г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 11262.2 млн. долларов США, из них экспорт – 6613.4 млн. долл. США, импорт – 4648.8 млн. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 86.7 %, импорта транспортных услуг – 72.6 %.

Индекс потребительских цен в феврале 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5%, в том числе на продовольственные товары – 101.1%, непродовольственные товары – 100.4%, услуги – 100.1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, с начала года – 101.1% (в феврале 2018г. – 100.1%, с начала года – 100.4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в феврале 2019г. составила 22709.55 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.4%, с начала года - на 2.0% (в феврале 2018г. - на 0.1%, с начала года - на 0.6%).

В феврале 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 1.1%, с начала года - на 2.5% (в феврале 2018г. - на 0.2%, с начала года - на 0.9%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце февраля 2019 года составила 5050.31 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем на 1.3%, с начала года – на 3.3% (в феврале 2018г. – на 0.9%, с начала года – на 2.3%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2019г. выросли на 0.4%, с начала года – на 1.1% (в феврале 2018г. – на 0.2%, с начала года – на 0.6%).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2019г. выросли на 0.1%, с начала года выросли на 1.1% (в феврале 2018г. – на 0.1%, с начала года – на 0.1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2019г. относительно января 2018г. составил 99.5 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99.6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе 2019г., по оценке, составила 79680 рублей и по сравнению с декабрем 2018г. уменьшилась на 31.7%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 6.4%.

Численность рабочей силы в декабре 2018 – феврале 2019г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7239.5 тыс. человек, в их числе 7150 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 89.5 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В декабре 2018 – феврале 2019г. по итогам обследования рабочей силы 89.5 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, 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

Признак классификации	Виды рынков
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 по итогам января 2019 года

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. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/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. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./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. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./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 СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼ -66%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2018	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +39%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/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 1 кв. 2019 г.²

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I квартала 2019 г. объем введенной в эксплуатацию совокупной офисной площади составил 27,5 тыс. м²

Доля введенных площадей по итогам I квартала 2019 г. достигла уровня 11,5% в офисе класса А и 8,7% в офисе класса В, что суммарно составляет около 1,54 млн м²

Рост средних запрашиваемых ставок аренды составил в офисе класса А 0,01% – до 24 415 руб./м²/год, в офисе класса В 5,5% – до 15 682 руб./м²/год



Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Первый квартал 2019 года в офисном сегменте прошел довольно стабильно и прогнозируемо, как и в 2018 году, основными драйвером изменения всех рыночных показателей было сезонное увеличение ввода в эксплуатацию и нового строительства – низкие объемы ввода при стабильном спросе позволили темпам снижения вакансий и роста ставок. С точки зрения спроса заметную роль в I квартале сыграли банки и финансовые организации, в компании IT-сектора снова подтвердили свою активность, а почти рост и нового строительства. В целом, можно сказать, что рынок полностью стабилизировался и планомерно возвращается к своим традиционным параметрам, которые предвещают какой-либо изъятий».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	14 415	16 368
в том числе:		
Класс А	4 226	4 226
Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²	27,5 +	37**
в том числе:		
Класс А	–	–
Класс В	27,5 +	37
Объем нового строительства в I квартале 2019 г., тыс. м²	180 +	170**
Доля свободных площадей, %		
Класс А	11,5 +	12,5
Класс В	8,7 +	9,3
Среднемесячные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**		
Класс А	25 415 +	25 204
Класс В	15 682 +	14 867
Среднемесячные ставки операционных расходов, руб./м²/год		
Класс А	6 800 +	6 800
Класс В	4 580 +	4 580

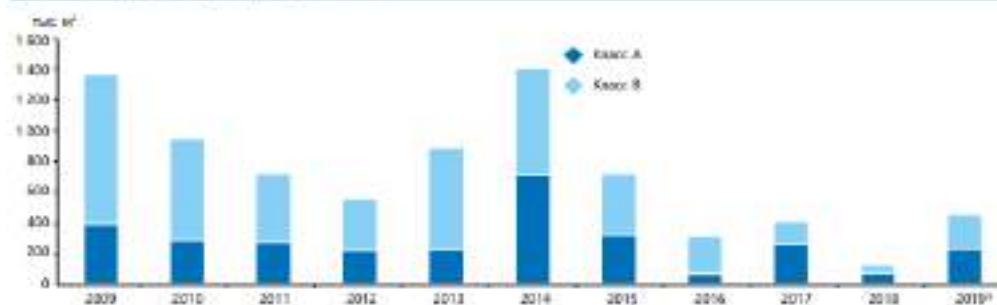
* Изменение по сравнению с показателями IV квартала 2018 г.

** Значение по итогам I квартала 2019 г.

*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

² <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf>

Предложение

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м², из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м² качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. м², доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. м².

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. м² в абсолютных значениях.

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2019 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2018 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

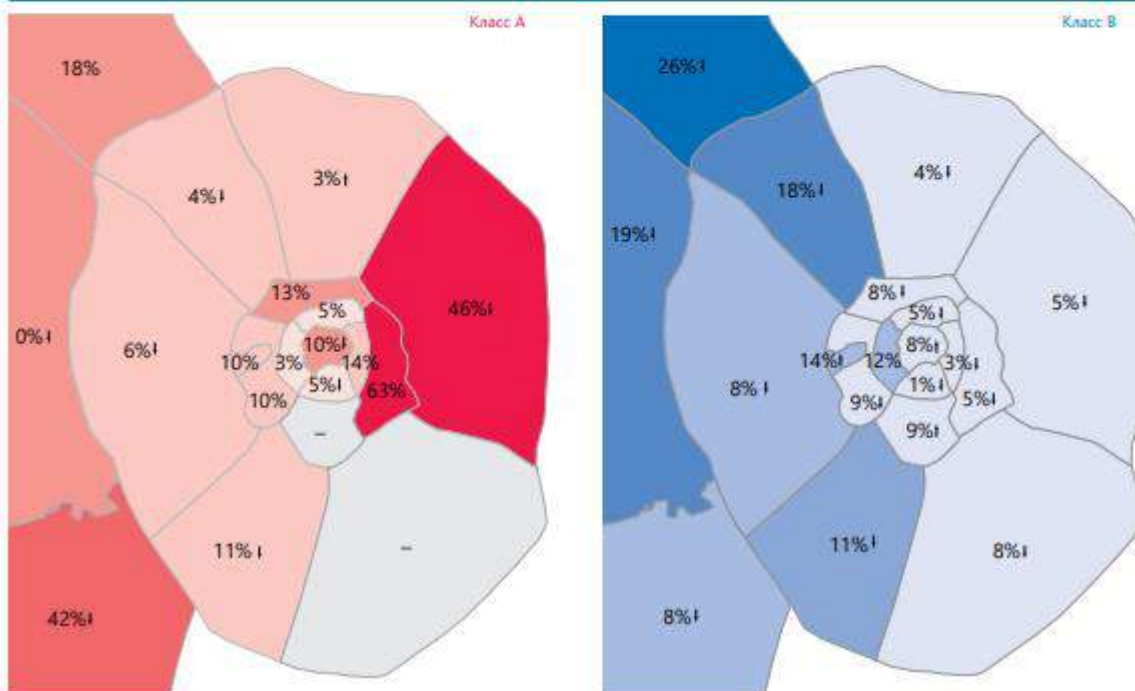
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн м². До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А – на 4,6 п. п., в офисах класса В – почти на 2 п. п.

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. м²) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. м²) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. м².
- На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. м².

Спрос

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. м², что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. м².

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно

в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности – показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. – 66%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



- * Технологии/Медиа/Телекоммуникации
- ** Товары повседневного спроса

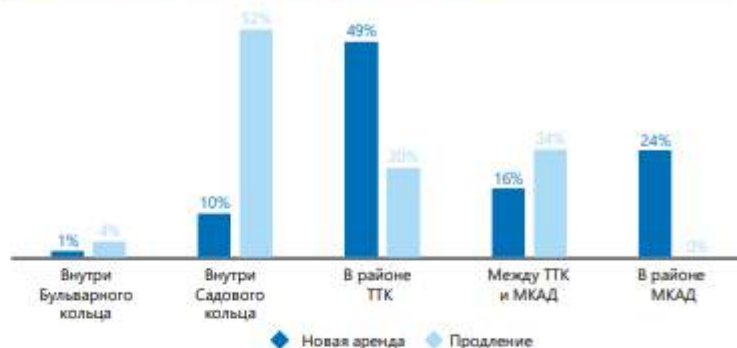
Источник: Knight Frank Research, 2019

В отличие от последних 2–3 лет, когда компании, имеющие государственное участие, были среди основных арендаторов офисных площадей, в I квартале 2019 г. компании данного профиля не отличались активностью на рынке: менее 1% от всего объема сделок. Лидером являются компании из финансового и банковского сектора, чья доля в общем объеме сделок по итогам I квартала составила 26%. Значительное влияние на данное лидерство оказала крупнейшая сделка по итогам первых трех месяцев 2019 г. – аренда «Росбанком» 15,5 тыс. м² в БЦ «ОКО II». По-прежнему активны на рынке компании из сектора Технологии/Медиа/Телекоммуникации, чья доля составила 21%.

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД. Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2019 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Росбанк	15 415	ОКО II	A	Красногвардейский 1-й проезд, д. 21 стр. 2	Аренда
Coca-Cola	5 400	Comcity	A	Киевское шоссе, 22 км	Аренда
О'КЕЙ	5 000	Кристалл	B+	Кировоградская улица, д. 23	Аренда
Адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»	4 850	Четыре Ветра	A	Тверская-Ямская 1-я улица, д. 21	Аренда
Яндекс.Маркет	3 900	Workki на Зубовском бульваре	Коворкинг	Зубовский бульвар	Аренда
Коворкинг SOK	3 400	Башня «Федерация»	B+	Пресненская набережная, д. 12	Аренда
Сбербанк-Сервис	3 000	Новосуцевский	B+	Суцевский Вал улица, д. 18	Аренда

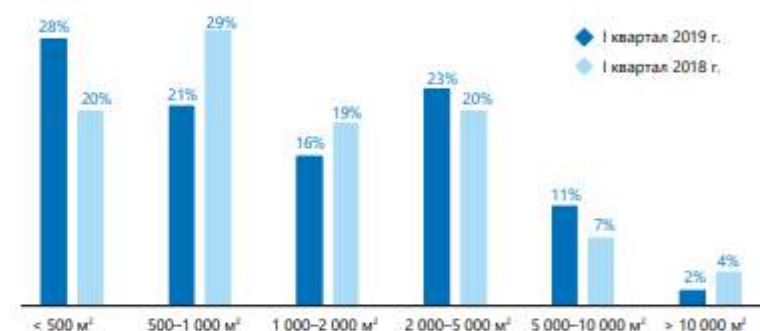
Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

более 5 000 м². Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 м² (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000–5 000 м² (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

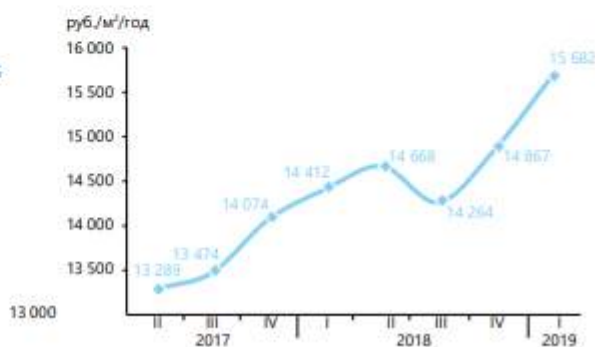
Коммерческие условия

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квар-

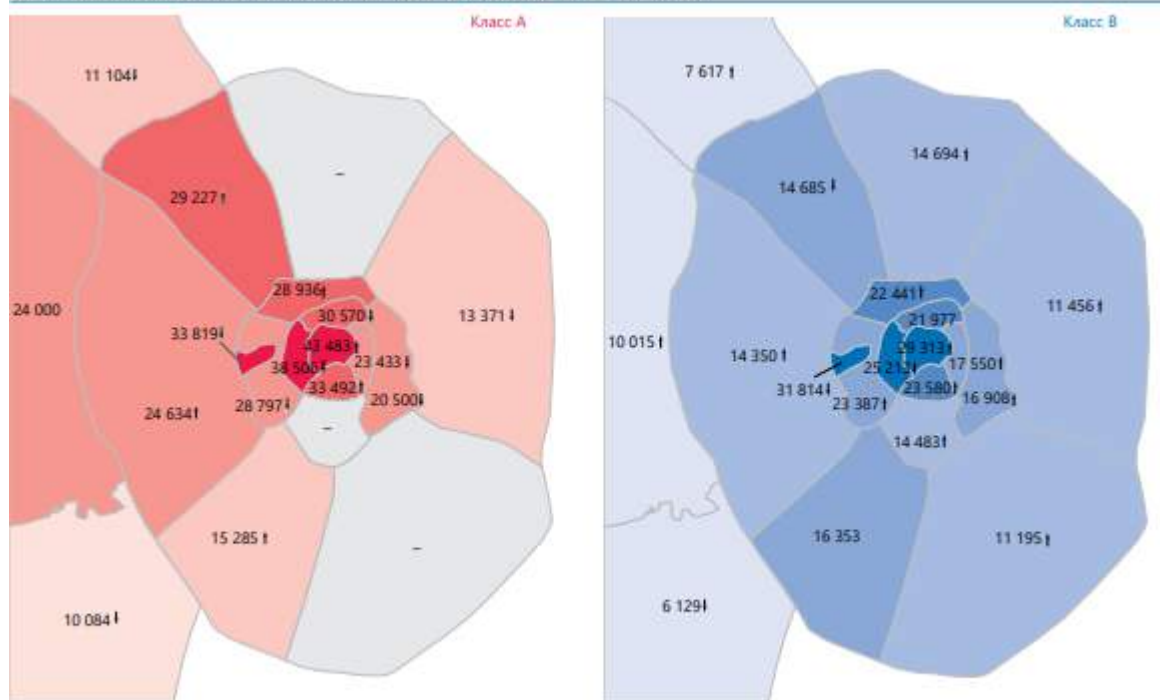
тала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./м²/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном

за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2019

года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м²/год.

В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./м²/год.
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./м²/год.
- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы клас-

са В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./м²/год.

- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./м²/год.

Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой

площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами.

Собственники офисных площадей стараются избежать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Прогноз

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м². В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. м²), БЦ «Верейская Плаза IV»

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Обособляк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	252 248	128 555	265 468	210 127

* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

(GLA – 50 тыс. м²), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. м²), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. м²), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA – 25 тыс. м²), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA – 11 тыс. м²).

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «Москва-Сити».

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. м².

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./м²/год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./м²/год.

Рынок продаж офисных помещений

В связи с тем, что в базу данных компании Knight Frank были добавлены новые объекты, данные по ценам продажи могут отличаться от цен за прошлые периоды.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м² в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо при-

обретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м², в офисах класса В – 128 555 руб./м², в особняках – 265 468 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м².



НПК «КРУНИТ», Нагорная ул., д. 3, стр. 1

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 483	10,2		29 313	7,7			
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК-МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК-МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК-МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		16 414	25 415		11,5		15 682		8,7	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019



© Knight Frank LLP 2019. Этот отчет является публикацией общедоступного характера. Материал подготовлен с применением высочайшего профессионального стандарта, право информации, анализа и прогноза, приведенные в данном отчете, не является основанием для привлечения к юридической ответственности компаниями Knight Frank в отношении убытков третьих лиц, возникших вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с разрешения Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**Константин Лосюков**

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.³

Аналитики компании «Магазин Магазинов» представили краткий обзор рынка **торговой недвижимости России** по итогам I квартала 2019 года.

Главные тренды рынка торговой недвижимости

Совокупный объем ввода торговых центров в первом квартале 2019 года составил 79 300 кв.м, что составляет всего около 25% от запланированного к вводу объема новых торговых центров. В результате объем ввода качественных торговых площадей оказался сопоставим с показателем за аналогичный период прошлого года.

Реконцепция торговых центров продолжается: меняются как районные, так и крупные торговые центры, в которых усиливается развлекательная составляющая.

Наиболее популярным форматом среди новых арендаторов как в ТЦ, так и в стрит-ритейле, остается профиль ресторанов и кафе. Особенно стремительно развиваются гастромакеты и фуд-холлы. Драйверами среди концепций общепита выступают представители fast-food и fast-casual.

Открытия новых ТЦ в I квартале 2019 года

Совокупный объем ввода **торговых центров** в I квартале 2019 года составил 79 300 кв.м (всего около 25% от запланированного к вводу объема новых ТЦ), что сопоставимо с показателем первого квартала прошлого года.

Минимальный объем ввода новых ТЦ обусловлен переносом большинства открытий объектов. Отодвинуты даты открытия 9 из 13 первоначально запланированных на I квартал торговых центров.

Переносы открытий ТЦ с I квартала 2019 года

Город	Наименование ТЦ	GLA (кв.м)	Планируемая дата открытия
Москва	«Ангара» (ADG)	6 785	Q2 2019
Грозный	«Грозный Молл»	59 000	Q2 2019
Севастополь	«Лаванда»	10 000	Q2 2019
Островцы (Раменский р-н МО)	«Мой Молл»	12 000	Q2 2019
Москва	«Саларис» (ТПУ «Саларьево»)	105 000	Q2 2019
Москва	«Сердце Столицы»	9 500	Q2 2019
Видное (Ленинский р-н МО)	«Галерея 9-18»	18 650	Q3 2019
Санкт-Петербург	«Искра»	18 700	Q3 2019
Москва	«Сказка» (ТПУ «Рассказовка»)	18 600	Q3 2019

За январь-март 2019 года было открыто 3 торговых центра: ТЦ «Калина Молл» во Владивостоке (GLA – 46 300 кв.м), 2-я очередь дисконт-центра «Орджоникидзе, 11» (GLA – 10 500 кв.м) и ТПК «Космос» в Челябинске (GLA – 22 500 кв.м).

Спустя 3 месяца с момента открытия продуктового гипермаркета в ТЦ «Обними» в Обнинске состоялся запуск торговой галереи (GLA – 10 200 кв.м). Торжественное открытие запланировано на апрель этого года.

С каждым годом новые торговые центры отрываются с лучшей заполняемостью: по итогам первого квартала 2019 года более 90% площадей сданы арендаторам в новых построенных объектах, что отличается от ситуации на рынке в 2015-2016 годах, когда ТЦ открывались с вакансией в среднем 50%.

³ <https://zдание.info/2393/2466/news/13351>

Главные открытия ТЦ в I квартале 2019 года

Город	Наименование ТЦ	GLA (кв.м)
Владивосток	«Калина Молла»	45 300
Челябинск	«Космос»	22 500
Москва	«Орджоникидзе, 11» (2-я очередь)	10 500

Реконцепция продолжается во всех форматах ТЦ

В связи с растущей требовательностью потребителя и происходящими изменениями в формате и структуре ритейла, торговые объекты вынуждены трансформироваться, чтобы оставаться конкурентоспособными. Функциональные изменения одинаково характерны как для больших торговых центров, так и для небольших районных ТЦ.

Самым ярким примером подобных изменений является ТРЦ «Мега Дыбенко» в Санкт-Петербурге, где сейчас начинается масштабная реконцепция: большое внимание уделяется общественной зоне для проведения мероприятий досуга, что является объектом притяжения для местных жителей. Кроме этого, будет расширена зона фуд-корта, развлечений, откроется комьюнити-центр.

Аналогичным способом решил проблему низкого трафика торговый парк «Отрада», который в процессе оптимизации привлек новые для себя развлекательные форматы, не представленные ранее в составе проекта: кинотеатр «Мягкий кинотеатр» и семейный парк активного отдыха Joki Joya. Другим примером подобной трансформации является торговый центр «Здольевейс» в городе Железнодорожный: после привлечения детского развлекательного центра трафик торгового центра увеличился на 10% (прогнозируемые показатели оператора развлечений превысили ожидания).

Еще одним примером реализации новых форматов на рынке торговой недвижимости является оживление в строительстве аутлетов. По окончании реконцепции был открыт XL-Family Outlet на Ярославском шоссе, в Екатеринбурге состоялось открытие Brands' Stories Outlet. Продолжается строительство двух аутлетов в Московской области – на Новорижском шоссе и во Внуково. В России ввиду слабой представленности данный формат имеет высокий потенциал роста.

Популяризация профиля F&B

После трех лет рецессии сегмент общественного питания Москвы в 2018 году начал восстанавливаться опережающими темпами: прирост по отношению к предшествующему году составил 8,9%. Розница же выросла за тот же период на 2,8%. В количественном выражении прошедший год стал рекордным для рынка столичного общепита за последние 10 лет.

Продолжают активно открываться новые предприятия общественного питания как в составе торговых центров и гастромаркетов, так и в стрит-ритейле. В действующих ТЦ в I квартале 2019 года основными новыми арендаторами явились рестораны, кафе и развлекательные заведения. Например, в «Авиапарке» было открыто 3 ресторана: «Майкитай», Local Bag и детское кафе FoodMama. В торговом центре «Афимолла» за первый квартал 2019 года открылось два ресторана: мясной ресторан MeatUp и Sanders Grill от KFC в формате fast-casual.

Новыми операторами развлечений пополнились следующие ТЦ: в «Ривьере» заработал активити-парк и кафе Teika Boom Ксении Бородиной, в «Афимолле» открылся кинотеатр под новым брендом Okko, в «Вегасе Кунцево» появился музей Fotoland.

Главное событие I квартала 2019 года для F&B – открытие фуд-молла «ДЕПО» на Лесной улице в Москве, где представлены 75 концепций в виде уголков, а также отдельные рестораны. Крупнейший в России гастромакет в здании реконструированного Митинского трамвайного депо начал работу в феврале этого года. Совокупная арендопригодная площадь объекта составила 11 000 кв.м. Среди ключевых арендаторов: «Бэтмен и узбеки» (проект «Чайхона №1»), ObedBufet, «Прилеж», Black Star Burger, Hello People, «Конек», Vo, Meat Dealers. Помимо прочего, в целях организации наиболее оперативной доставки «Яндекс.Еда» арендовала площадь под офис непосредственно на территории фуд-молла.

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

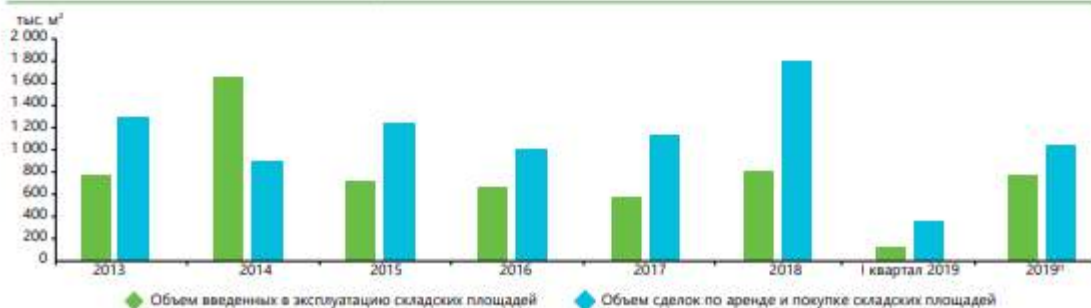
	I квартал 2018	Итоги 2018	I квартал 2019
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 437	14 180	14 305 ▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	78	805	125 ▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	420	1 806	383 ▼
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386	1 478	365 ▼
сделки по 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

Предложение

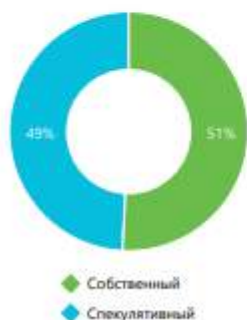
По итогам I квартала 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 125 тыс. м² качественных складских площадей, что на 60% выше показателя ввода за аналогичный период в 2018 г. Однако, более 70% от общего объема введенных складских площадей пришлось на 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.

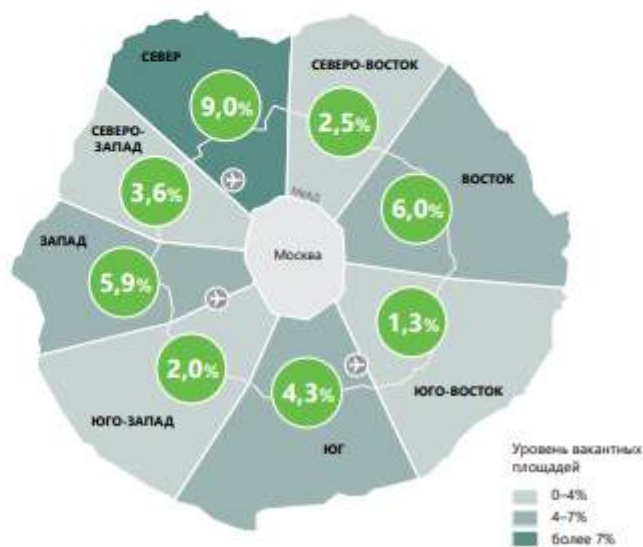
Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2019 г. незначительно снизилась по сравнению с итоговим показателем за 2018 г. и составила 4,1%, что в абсолютном выражении равно 588 тыс. м². Такое незначительное снижение связано, в том числе, с тем, что в начале 2019 г. у ряда крупных арендаторов закончились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

Распределение введенных складских комплексов по типу строительства



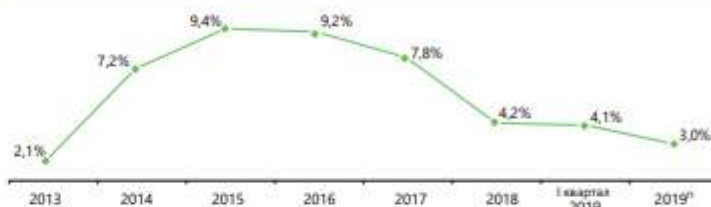
Источник: Knight Frank Research, 2019

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 Валищево»	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».

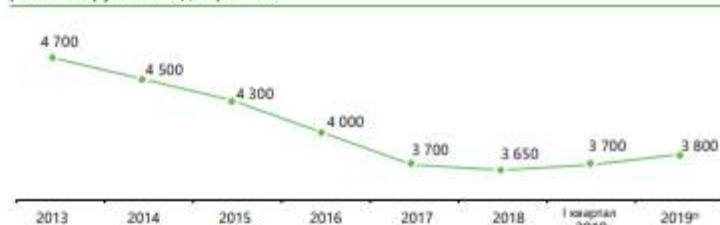
Коммерческие условия

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

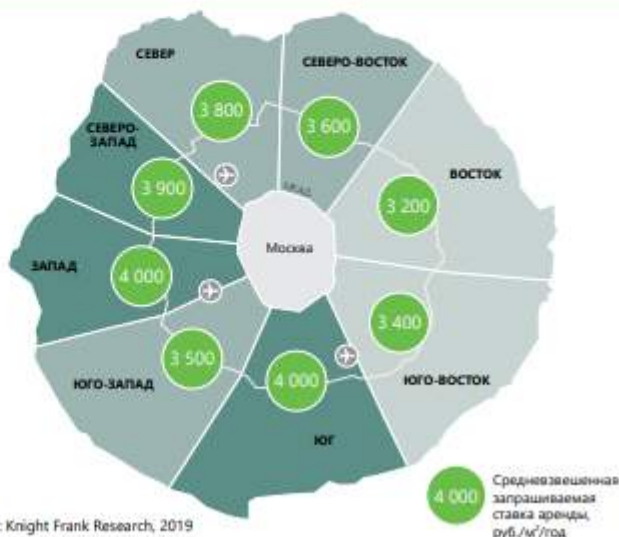
По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2019 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 900 тыс. м², из которых 60% будут построены под заказ, остальные 40% – для последующей сдачи в аренду.

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 к юридической ответственности компании Knight Frank и связанных с ней третьих лиц, а также не являются рекомендацией инвестора.

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://zдание.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 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 160	7 610	5 740
	Эксплуатационные расходы	6 480	5 120	3 920
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 080	2 780	1 940
	Эксплуатационные расходы	2 410	1 990	1 470
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 720	5 756	3 830
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 510	6 190	4 750
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 420	2 190	1 508
	Эксплуатационные расходы	1 910	1 680	1 120
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 805 – 2 710	1 490 – 2 470	1 120 – 2 010

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

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

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 4. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, январь 2015г.

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

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

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	5 530	4 230	2 840
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	3 564	2 749	1 798
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 966	1 481	1 042
Торговые помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	6 480	5 120	3 920
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 282	3 294	2 542
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 198	1 826	1 378
Складские помещения			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 410	1 990	1 470
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 671	1 323	1 004
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	739	667	466

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-24 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г. www.crsra.ru, стр.24), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%

⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 24, 2019 г.). Показатели указаны с учетом НДС, расчеты оценщика

Торговые (среднее значение диапазона)	9,00%	7,00%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,75%	7,00%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	11,00%	7,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	10,3%		8,30%	
Торговые	9,5%		8,30%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,9%		8,30%	
Производственно-складские	11,3%		8,2%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

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 8. 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)⁶

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.⁷

Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта,

⁶ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

⁷ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

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://realty.dmir.ru/>.

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

Таблица 9. 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 МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/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/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский 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/
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. Бутлерова, 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 Роща	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/

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

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

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
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/
Гверской	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 10. 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

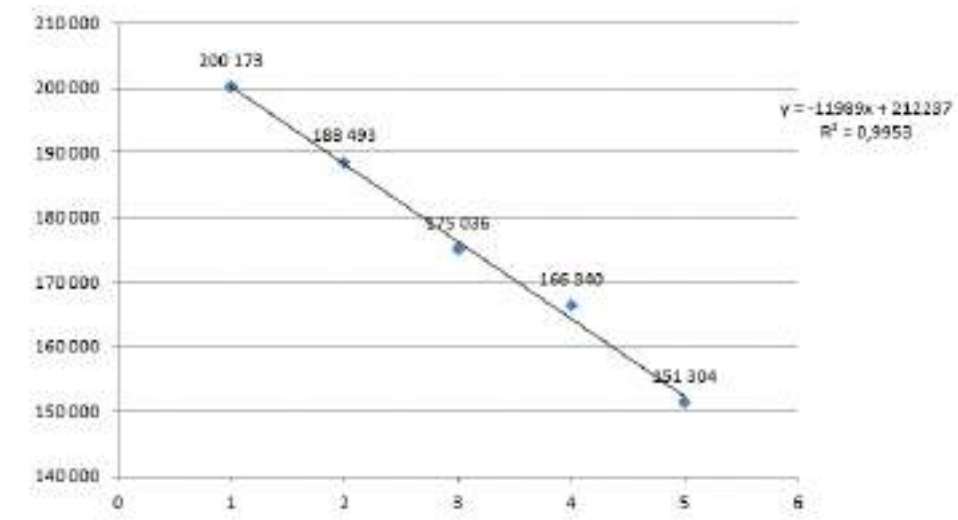


Рисунок 5. График зависимости

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 11. Значения корректировок на удаленность от метро⁸

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспорт ом	более 10 минут транспорт ом
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%

⁸ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
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 12. 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 13. 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 14. 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

Таблица 15. 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 16. 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 17. 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 18. 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 19. 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 6. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»⁹, которые приведены ниже:

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

Таблица 20. 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

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

⁹ 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>

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 21. Коэффициентная зависимость

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

Таблица 22. 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 23. 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 24. 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 25. 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 окон¹⁰

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. По данным

¹⁰ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) корректировка составляет от 15 до 20%.

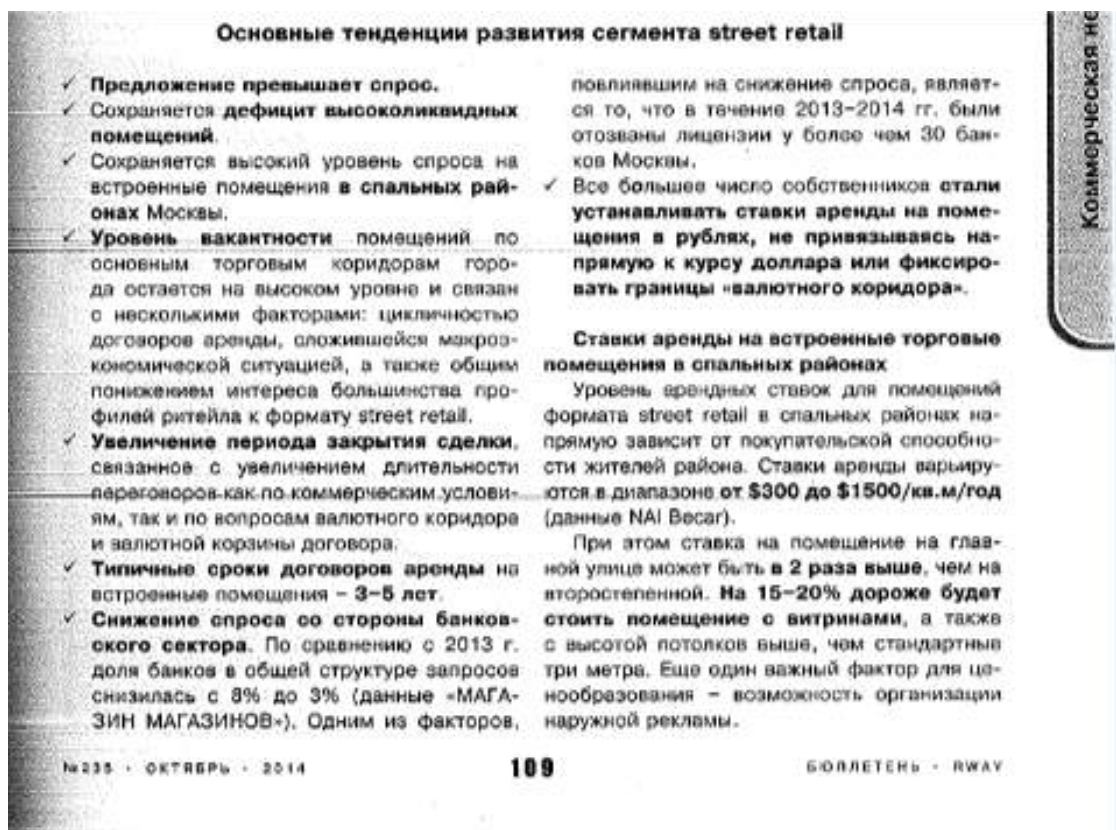


Таблица 26. Корректировка на наличие витринных окон

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.

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 7. 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 8. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 27. 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 28. 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.¹¹

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.¹²

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 29. 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 30. 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 31. Корректировка на тип парковки, %

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

11 «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)

12 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 32. 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 0,68¹³.

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 9. 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

¹³ 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 33. 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 34. 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 35. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площади и по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м в год, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15920	1194
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700		
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000		
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500		
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000		
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	377
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700		
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100		

	http://xn--1000-j4dr3ciiibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190		
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12398	930
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000		
	http://xn--1000-j4dr3ciiibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890		
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400		
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26723	2004
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500		
	http://xn--1000-j4dr3ciiibr2a.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.

Центральный банк Российской Федерации

Ключевая ставка с 17.06.2019, % 7,50

Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ РФ¹⁴

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 36. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с учетом 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	1 074	1 627	2 268	2 004
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-1 074	0	377	1 194	930
Требуется косметический ремонт	-1 627	-377	0	817	553
Требуется капитальный ремонт	-2 268	-1 194	-817	0	-264
Без отделки	-2 004	-930	-553	264	0

Инженерные коммуникации

¹⁴ Источник: <http://www.cbr.ru>

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

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: местоположения, назначения, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчетов 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	0,96	0,96
5	Системы комплексного водоснабжения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	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 реконструкции при аналогичных материалах стен и покрытий.

Рисунок 11. 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 12).



Рисунок 12. 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.

Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

При использовании затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе восстановительной стоимости объекта капитального строительства (здания, сооружения или встроенного помещения) за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего) плюс стоимость прав на земельный участок, на котором он расположен.

Под восстановительной стоимостью объекта капитального строительства понимается полная стоимость затрат, которые понес бы собственник, если бы он должен был полностью «заменить» данный объект на аналогичный новый объект по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату проведения оценки. Калькуляция затрат может осуществляться как на воспроизводство, так и на замещение объекта капитального строительства.

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий с учетом износа.

Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки с учетом износа.

В теории оценки выделяют три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – представляет собой уменьшение стоимости объекта недвижимости вследствие постепенной утраты изначально заложенных при создании технико-экономических качеств под воздействием эксплуатации, природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный износ – представляет собой уменьшение стоимости объекта недвижимости, вызванное появлением новых технологий, материалов или технологических принципов, что приводит к избыточности капитальных затрат в существующий объект недвижимости, неполному его использованию, невозможности расширения или модернизации.

Внешний износ – форма износа, представляющая собой уменьшение стоимости объекта недвижимости за счет экономической, политической, экологической обстановки как в регионе, так и непосредственно вблизи места нахождения объекта.

Необходимость расчета стоимости земли (прав на земельные участки) при определении стоимости объектов недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

В рамках настоящей оценки, учитывая предполагаемое использование ее результатов (постановка объекта капитального строительства на баланс), оценщик не прибавлял стоимость прав на землю к стоимости замещения здания.

Применение затратного подхода к объектам недвижимости предусматривает возможность оценки следующими методами:

- сметный метод основан на использовании сметной документации на объект капитального строительства (на объект-оригинал, на объект-копию или на

- объект-аналог) с соответствующей индексацией в текущий уровень цен. Применение сметного метода позволяет определять стоимость строительства с наибольшей степенью достоверности по сравнению с другими методами, так как в сметной документации учитываются все проектные решения конкретного объекта;
- метод сравнительной стоимости единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м, 1 пог. м) аналогичного объекта недвижимости. Для расчета стоимости строительства оцениваемого объекта стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения;
 - метод разбивки по компонентам (сметный метод) отличается от предыдущего тем, что стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамента, стен и пр. Стоимость каждого компонента получают, исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для его устройства;
 - метод индексации затрат предусматривает индексацию суммы первоначальных затрат на строительство данного объекта по индексу изменения стоимости строительства.

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Проанализировав объем и качество исходной информации об объекте оценки, а также принимая во внимание его специфику, оценщик посчитал возможным применение затратного подхода с использованием метода сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам и метод индексации затрат в данном случае не применимы по причине отсутствия у оценщика соответствующих исходных данных.

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.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов 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 объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует¹⁵. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, сравнительный подход не применялся.

¹⁵ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

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.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя, ориентирующегося на будущие доходы от коммерческого использования объекта. Другим основополагающим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный покупатель не заплатит больше, чем затраты на приобретение другого объекта недвижимости, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату проведения оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода капитализации прибыли, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода за определенный прогнозируемый период времени (метод дисконтированных денежных потоков). В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта оценки, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Условием корректного применения доходного подхода является наличие рыночной информации по одним и тем же объектам о величине арендной ставки и расходах собственника.

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости объект нежилого фонда

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. На рынке аренды нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании доходного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует¹⁶. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, доходный подход 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 права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда был использован только сравнительный подход, а для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда – затратный подход.

¹⁶ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

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 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Единица измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/205526162/	https://www.cian.ru/rent/commercial/194295930/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211493915/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167690814/
Контакт		7 967 125-86-76	7 915 332-80-23	7 926 011-93-20, +7 925 010-47-22	7 903 733-45-64
Адрес		Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Бурденко, 14Б	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский просп., 5/3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Саввинская наб., 3
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		ЗАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро		Смоленская	Парк культуры	Киевская	Киевская
Удаленность от метро	м., мин.пешком	11 минут пешком	11 минут пешком	9 минут пешком	8 минут пешком
		10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии		Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход
Этаж расположения		подвал	подвал	цоколь	подвал
Диапазон значений		подвал	подвал	цоколь	подвал
Наличие витринных окон		нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Общая площадь	кв. м.	70,0	85,0	137,0	253,0
Вспомогательная площадь	кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0
Наличие (тип) парковки		Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная
Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	кв. м.	Нет	Нет	Нет	Нет

Состояние отделки помещений		Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Улучшенная отделка (евроремонт)
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв.м в год	12 582	14 400	10 116	13 800
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	руб./кв.м в год	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	руб./кв.м в год	1 798	0	0	0
- Коммунальные расходы (КУ)	руб./кв.м в год	Включены	Включены	Не включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	руб./кв.м в год	1 042	1 042	0	0
Цена предложения без учета всех расходов, (с учетом НДС)	руб./кв.м в год	9 742	13 358	10 116	13 800

**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.

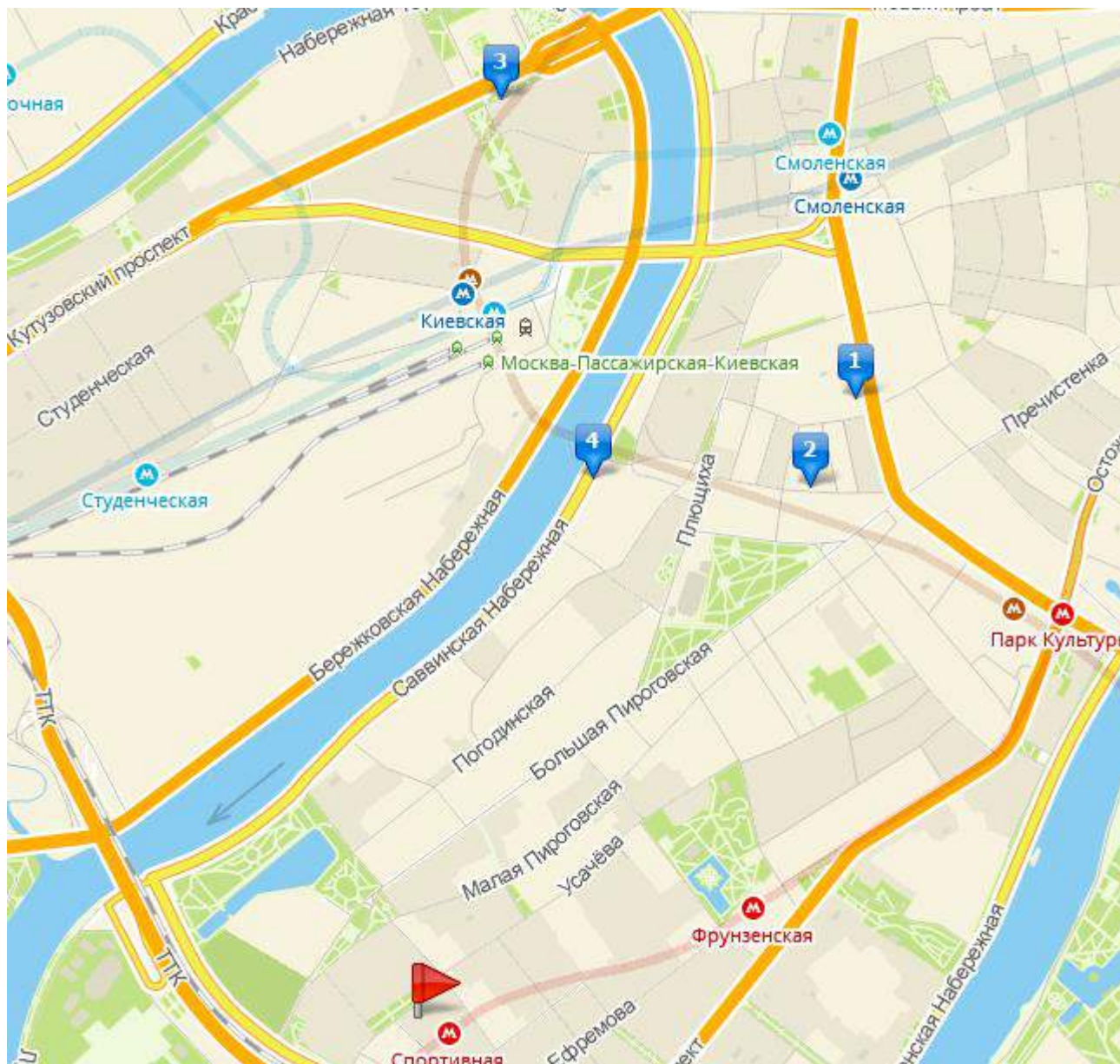


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

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 составляет 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 расходов¹⁷. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

¹⁷ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Единица измерения	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб. / кв. м в год		9 742	13 358	10 116	13 800
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	руб. / кв. м в год		9 742	13 358	10 116	13 800
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	руб. / кв. м в год		9 742	13 358	10 116	13 800
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		9 742	13 358	10 116	13 800
Дата сделки (предложения)		-	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		9 742	13 358	10 116	13 800
Корректировка на торг	%		-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		8 933	12 249	9 276	12 655
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	руб. / кв. м в год		8 933	12 249	9 276	12 655
Административный округ, ценовая зона		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		8 933	12 249	9 276	12 655
Удаленность от метро	мин. пешком	5 минут пешком	11 минут пешком	11 минут пешком	9 минут пешком	8 минут пешком
Диапазон значений		до 5 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	0	14%	14%	6%	6%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	9 833	13 414
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	9 833	13 414
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	9 833	13 414
Расположение входа относительно красной линии		Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	9 833	13 414
Тип входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа	%		0%	0%	15%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	11 308	13 414
Диапазон значений		подвал	подвал	подвал	цоколь	подвал
Корректировка на этаж расположения	%		0%	0%	-5%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	10 743	13 414
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	руб. / кв. м в год		10 184	13 964	10 743	13 414
Площадь	кв. м	144,7	70,0	85,0	137,0	253,0
Корректировка на площадь	%		-9%	-9%	0%	8%

Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		9 267	12 707	10 743	14 487
Наличие (тип) парковки		Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки			0%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		9 267	11 436	10 743	14 487
Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		9 267	11 436	10 743	14 487
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		9 267	11 436	10 743	14 487
Наличие вспомогательных помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		9 267	11 436	10 743	14 487
Состояние отделки		Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Улучшенная отделка (евроремонт)
Корректировка на состояние отделки	руб.		-1194	-1194	-1194	-2268
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		8 073	10 242	9 549	12 219
Коэффициент вариации	не более 30%	17,2%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %			24,1%	2,2%	4,9%	18,0%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %			17,1%	23,3%	5,6%	11,5%
Доверие объекту сравнения по признаку 1			51,0%	95,5%	90,0%	63,4%
Доверие объекту сравнения по признаку 2			70,3%	59,5%	90,3%	80,0%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2			60,7%	77,5%	90,2%	71,7%
Весовой коэффициент			20,2%	25,8%	30,1%	23,9%

Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, без НДС	руб. / кв. м в год	10 068				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС	руб. / кв. м в год	9 981,00				
Годовая арендная ставка 1 кв.м, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС	руб. / кв. м в год	8 317,50				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС	руб. в год	1 444 250,70				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС	руб. в год	1 203 542,25				

12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Общая схема оценки объекта капитального строительства по затратному подходу описывается следующей формулой:

$$PC = BC \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}) - C_{\text{ком}} + C_{\text{зем}},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта капитального строительства;

BC – восстановительная стоимость объекта капитального строительства;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ;

$C_{\text{ком}}$ – стоимость восстановления подключения к коммуникациям, если здание от них отключено;

$C_{\text{зем}}$ – стоимость прав на земельный участок под объектом капитального строительства.

Оцениваемый объект имеет подключение ко всем городским коммуникациям, поэтому данное слагаемое равно нулю. Как указывалось выше, в рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок.

Метод сравнительной единицы при определении восстановительной стоимости объекта капитального строительства, выбранный оценщиком, имеет разновидности:

- метод укрупненных сметных нормативов;
- метод укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

В данной работе расчет восстановительной стоимости выполнялся базисно-индексным методом с использованием Сборника КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год.

Расчет восстановительной стоимости здания, в котором расположен объект нежилого фонда, осуществлен по формуле:

$$BC = УПСС \times N \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5,$$

где:

BC – восстановительная стоимость здания, руб.;

$УПСС$ – укрупненный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения ($1 \text{ м}^2/1 \text{ м}^3$) в ценах на 01.01.2016, определенный на основе данных Сборника КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год;

N – количество единиц сравнения (общая площадь здания);

K_1 – регионально-климатический коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

Корректировка на наличие подвала – рассчитывалась как произведение объема подвала на сметную стоимость строительства подвала -7362 руб/куб.м

		свыше 4500	7 585
№	Описание конструктивного решения	Строительный объем, м ³	Сметная стоимость, руб./м ³
1	2	3	4
Подвалы бытового назначения			
Ил. монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»:			
	без крепления котлована	до 300	13 190
		300-900	9 468
		900-1800	8 359
		1800-2700	7 759
		2700-4500	7 362
		свыше 4500	7 254

Объем подвала, а также объем здания без учета подвала рассчитывался как произведение высоты подвала и здания соответственно, скорректированной на высоту перекрытия (0,3м) на площадь застройки.

Таблица 39. Определение высоты здания без учета подвала

	1 этаж	2 этаж	3 этаж	4 этаж	5 этаж
Высота потолков по этажам, м	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Средняя высота потолков на этаже, м	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Высота перекрытий, м	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Высота здания с учетом перекрытий	16,5				

Таблица 40. Определение высоты подвала

Высота потолков по этажам, м	<i>подвал</i>
	2,25
Средняя высота потолков на этаже, м	2,25
Высота перекрытий, м	0,3
Высота подвала с учетом перекрытий	2,55

K_2 – объемно-планировочный поправочный коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

Таблица 41. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента¹⁸

$V_o / V_{спр}$	K_o	$S_o / S_{спр}$	K_o
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,20
0,49 - 0,30	1,20	0,85 - 0,50	1,10
0,70 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,71 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93

K_3 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 год, таблица 2.2.2;

K_4 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2017 и 01.01.2019, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 106, 2019 год, таблица 2.2.2.1;

K_5 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2019 и датой оценки, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 106, 2019 год, таблица 2.6;

K_6 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика). Прибыль предпринимателя – устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в проект строительства объектов недвижимости аналогичных по своим характеристикам объекту оценки.

В настоящем отчете данный коэффициент принят в размере 1,52 (52%) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в Справочнике расчетных данных (СРД-23), 2018 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.

Таблица 42. Результаты сравнительных исследований ПП

Москва	Тип недвижимости	КС, класс	Рыночная прибыль предпринимателя %	
			Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2018 г.
Центр	Элитное жилье	1,3, "А"	62	52
Окраина	Элитное жилье	1,3, "В"	49	42
Середина	Типовое жилье	4, "С-В"	44	38

Другие коэффициенты и поправки не применялись, ввиду идентичности технических характеристик объекта-аналога и оцениваемого здания.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

¹⁸ Источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- нормативный.

Стоимостной метод определения физического износа

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Определение физического износа зданий методом срока жизни

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строения оцениваемого объекта и предположении, что фактический срок службы объекта так относится к сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В рамках данного отчета доли отдельных конструкций, элементов и систем в процентах были приняты по сборнику "КоИнвест". Состояние (степень изношенности) конструктивных элементов определено визуально. Общая характеристика технического состояния объекта оценки определена согласно данным визуального осмотра.

Таблица 43. Расчет физического износа¹⁹

Конструктивные элементы	Описание повреждений	Удельный вес	Степень изношенности (физический износ)	Физический износ, %
Подземная часть включая фундаменты	Удовлетворительное состояние	7,28%	40,0%	2,91
Каркас	Удовлетворительное состояние	0,00%	40,0%	0,00

¹⁹ Источник: собственные расчеты оценщика, <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniy/>

Стены наружные	Удовлетворительное состояние	15,40%	40,0%	6,16
Стены внутренние	Удовлетворительное состояние	1,65%	40,0%	0,66
Перекрытия и покрытия	Удовлетворительное состояние	3,70%	40,0%	1,48
Крыши и кровли	Удовлетворительное состояние	5,47%	40,0%	2,19
Лестницы, балконы, лоджии	Удовлетворительное состояние	0,55%	40,0%	0,22
Проемы	Удовлетворительное состояние	10,57%	40,0%	4,23
Полы	Удовлетворительное состояние	3,84%	40,0%	1,54
Внутренняя отделка	Удовлетворительное состояние	15,27%	40,0%	6,11
Прочие конструкции	Удовлетворительное состояние	1,01%	40,0%	0,40
Особостроительные работы (лифты)	Удовлетворительное состояние	0,00%	40,0%	0,00
Отопление, вентиляция и кондиционирование	Удовлетворительное состояние	5,43%	40,0%	2,17
Водоснабжение и канализация	Удовлетворительное состояние	4,66%	40,0%	1,86
Электроснабжение и освещение	Удовлетворительное состояние	24,26%	40,0%	9,70
Слаботочные системы	Удовлетворительное состояние	0,68%	40,0%	0,27
Прочие системы	Удовлетворительное состояние	0,22%	40,0%	0,09
Итого (округленно)		100%		40%

Признаками функционального износа объектов недвижимости, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации здания или сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Таблица 44. Расчет стоимости объекта нежилого фонда по затратному подходу²⁰

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	Выписка из технического паспорта БТИ	6 159,70
Площадь объекта оценки, кв.м	экспликация БТИ	144,70
Площадь застройки, кв.м	Выписка из технического паспорта БТИ	1 400,70
Высота здания, без учета подвала м. (+0,3 м. толщина перекрытий между этажами)	расчеты оценщика	16,50
Высота подвала, м (+0,3 м. толщина перекрытий между этажами)		2,55
Общий объем здания без учета подвала, куб.м	расчеты оценщика	23 111,55
Общий объем подвала, куб.м		3 571,79
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	ruЖ3.02.001.0359
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	КС-1
Общий объем аналога, куб. м.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	от 4600
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	15 621,0
УПСС для подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Стоимостные коэффициенты к сборникам Ко-инвест, 2016 (Подвал бытового назначения глубиной до 3 м, с отделкой "Standart", строительный объем 2700-4500 куб.м	7 362,0
Восстановительная стоимость подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. без НДС, руб.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	26 295 517,98
Восстановительная стоимость здания с учетом подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. без НДС, руб.	расчеты оценщика	387 321 040,5
K ₁ – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога	расчеты оценщика	1,000

²⁰ Источник: собственные расчеты оценщика

К ₂ – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
К ₃ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2017 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №98, 2017, табл. 2.2.2	1,219
К ₄ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2017 и 01.10.2018 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №106, 2019, табл. 2.2.2.1	1,285
К ₅ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.10.2018 года и датой оценки	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №106, 2019, табл. 2.6.	1,01449
К ₆ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	(СРД-23), 2018 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.	1,520
Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.	расчеты оценщика	935 554 908
Совокупный износ, %	расчеты оценщика	40%
Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	561 332 945
Общая площадь объекта оценки, кв. м	расчеты оценщика	144,7
Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания	расчеты оценщика	0,02349
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	13 185 711
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.	расчеты оценщика	15 822 853

13. Выводы и анализ результатов оценки

В результате проведенных расчетов установлена арендная ставка для помещений с использованием сравнительного подхода и рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости земельного участка с использованием затратного подхода. Итоги согласования результатов оценки представлены ниже:

Таблица 45. Согласование результатов оценки

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	144,7	не применялся	0,0	8 317,50	1,0	не применялся	0,0	8 317,50
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	144,7	13 185 711	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	13 185 711

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Таблица 46. Результаты оценки с учетом округления

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*
г. Москва, ул.Усачёва, д.29, корп.9	144,7	8 317,50	9 981,00	1 203 542,25	1 444 250,70
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
13 185 711			15 822 853		

* 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.

14. Приложения

14.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/205526162/>

Свободное назначение, 70 м²
 в офисе в здании на Смоленском бульваре, 13С1»
 Москва ЦАО, д-н Хамовки, Смоленский Буль. 13С1 На карте
 Смоленская - 12 мин. пешком Парк Крепости - 12 мин. пешком Киевская - 16 мин. пешком

74 970 ₽/мес. +
 12 852 ₽ за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Исключены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Идентификатор объявления: ID 82193
 Выб. 5 объектов

Позвонить телефону
 Написать сообщение

70 м² Площадь
-2 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Пом. 70 м², Смоленская, Смоленский бульвар, 13, 3-я линия, подвал, отдельный вход, выполнен качественный ремонт, с/у, вытжка. Рассмотреть под любой вид деятельности. Цена 75 000 руб в месяц.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 967 125-86-76
 Пожалуйста, уточняйте, что вы хотите объявление на ЦИАН!

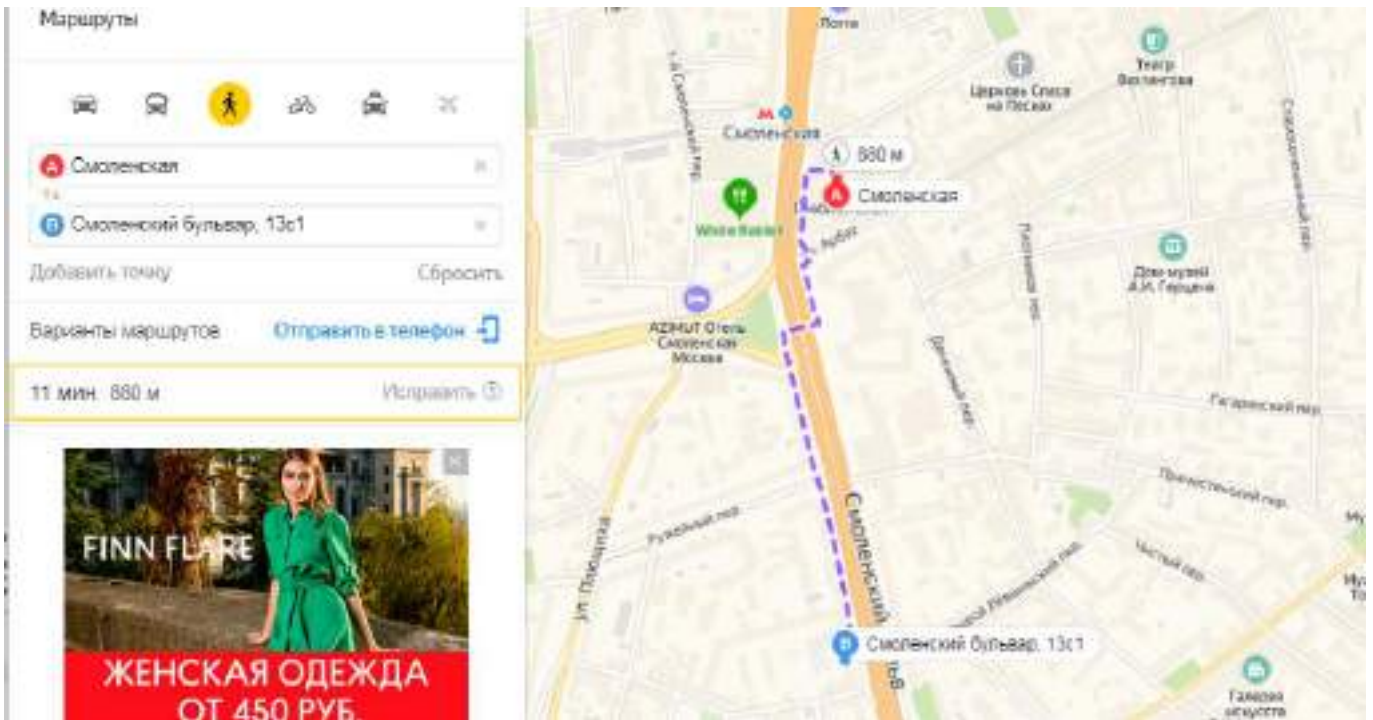
Условия сделки			
Цена	74 970 в/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	12 852 в кв.м/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 12 460 в.	Максимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная комиссия	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость поручения	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия агента	-

Предоплате: 1 месяц

Уточнить условия Пожаловаться

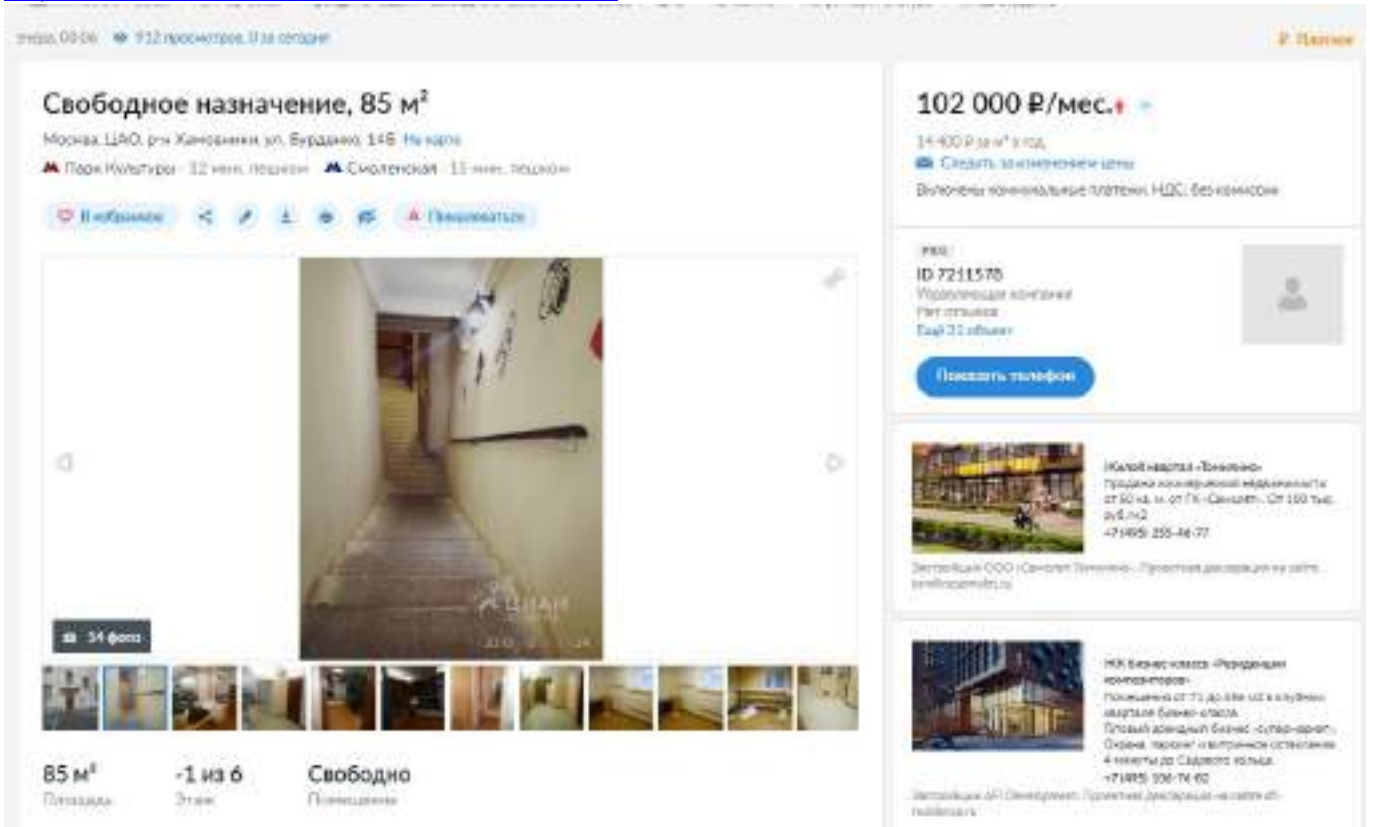
Высота потолков: 2,6 м
 Вход: Отдельный со двора

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - подвал, 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 с учетом НДС - 12582 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены



Аналог 2.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194295930/>



Назначение: интернет магазин, фотостудия

Сдается помещение в доме быта, ранее было атelier, коворкинг. Предпочтительно аналогичный профиль деятельности (дом быта, ателье, коворкинг, фотостудия и т.п.) Доступ в помещение свободный, можно под мастерскую, склад, интернет магазин. Есть собственная парковка на 4 машины. Электронная мощность 15 кВт. Без комиссии.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

+7 915 332-80-23
 Показать, почему это выгодно объявление ЦМН

Условия сделки

Цена	102 000 руб/мес	Тип аренды	Субаренда
Ставка	14 400 руб/кв.м/год	Срок аренды	Договорный
Налог	НДС включен 17 000 руб	Максимальный срок аренды	-
Обязательный платеж	-	Арендные гарантии	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предлагаю	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Составить Типовой ремонт

102 000 руб/мес.

14 400 руб/кв.м в год

[Следить за изменениями цены](#)

Без комиссии, коммунальные платежи, НДС, без комиссии

8800

ID 7211578

Удалить объявление
 Нет ответа
 Ещё 31 объект

[Показать фото](#)

Новый квартал - Томский
 Подвал кооперативной недвижимости от 40 кв.м. от ГК «Самолет». От 100 тыс. руб./кв.м
 +7 (495) 263-69-77

Дистрибуция ООО «Самолет-Томский». Подробная информация на сайте www.samolot.ru

МК Бизнес класс - Промышлен
 Коворкинг
 Помещение от 73 до 456 кв.м в клубном квартале Бизнес класса.
 Летний верандный бизнес (супермаркет, кафе, парикмахерская и другие услуги)
 4 минуты до Садового кольца
 +7 (495) 104-74-82

Дистрибуция АРИ Девелопмент. Подробная информация на сайте www.arid.ru

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - подвал, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 85 кв. м., Наличие (тип) парковки - Организованная, Наличие санузда - есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения с учетом НДС - 14400 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС ,Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены



Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/211493915/>

3 янв, 2022
34 проспекта, 4 кв. здание
Платить


Свободное назначение, от 137 до 474 м²

Москва, ЗАО, в-н Давыдовское, Кутузовский просп., 5/3 На карте

Киевская - 6 мин. пешком

В избранном

Помогите:



34 фото

от **115 491**
до **399 582** руб./мес.

10 136 руб./кв.м²/год

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

3d Замосворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 1462 объекта

[Позвонить телефону](#)

3d Евгений Кикуев
10 отзывов

от **137 до 474 м²** **1 из 9** **Свободно**

Площадь Этаж Помещение

Назначение: салон красоты, аптека, бытовые услуги, ателье одежды, пекарня, медицинский центр, мастерская, парикмахерская, сервис, фотостудия, коммерция, стоматология, офис, общепит, шоурум, другое, вывеска, зубная поликлиника, интернет магазин, квест, клиника, кулинария, массажный салон, котарная контора, пекарня, представительство, производство, пункт выдачи, рабочий кабинет, салон, свободное назначение, суши, туризм, услуги, фото студия, частная практика

Лот 159505. Объектом занимается Евгений. Свободное помещение ПСН, вход со двора здания, прямая аренда! Площадь цоколя 137 м², (с отдельным входом со двора), площадь подвала 335 м² (с отдельным входом со двора). Высокие потолки подвала. Электронная мощность 45 кВт. Так же есть по С/У на этаже! Условия обсуждаемые!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлений

[+7 926 013 93 30](tel:+79260139330), [+7 925 010 47 32](tel:+79250104732)

Помогите другим, задав вопрос по объявлению на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 115 491 до 399 582 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срочка	10 136 руб./кв.м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Объем коммунальных платежей	400 000 руб.	Арендные каникулы	Да
		Стабильность tenants	+

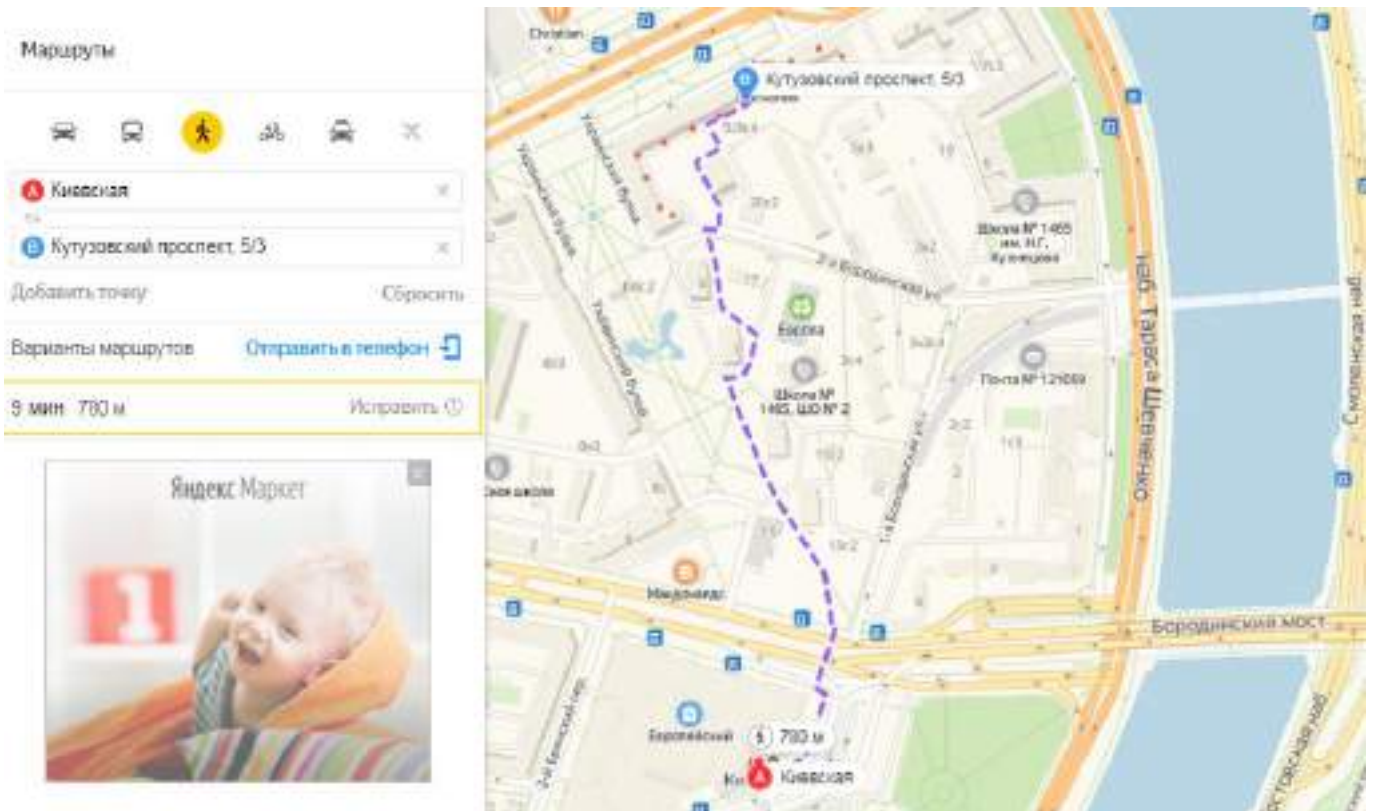
Цена	от 115 491 до 399 582 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 116 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	400 000 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Высота потолков 3,9 м

Москва ЗАО п-н Логомидлово Кутузовский просп. 5/3

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. 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 - 137 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 с учетом НДС - 10116 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС ,Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 4.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167690814/>

свободно, 20:53 • 178 просмотров, 0 комментариев

Свободное назначение, 253 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Саввановский наб., 3 1/2 этаж

▲ Бизнес-класс - 9 мин. пешком

Политриптих

253 м² Площадь

-1 из 9 Этаж

Свободно Помещение

Назначение: магазин, другое, аптека, клуб, офис, зал, оранжерея, медицинский центр

Прекрасно оборудованное и продуманно отделанное полуподвальное помещение с отдельным входом и представительской входной группой. В отделке использованы дорогостоящие материалы, теплые полы по всей периметру помещения, центральное кондиционирование, видеонаблюдение и сигнализация. Широкая доступность от нескольких станций метро различных линий: 4 просторных зала, кабинет руководителя, складские помещения, 2 санузла, кухня-столовая для персонала. Возможность использования для различных видов ведения бизнеса.

использования для различных видов ведения бизнеса.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 733-45-64
Компьютер, сканер, принтер и дополнительное ПО

Условия сделки			
Цена	290 950 руб/мес.	Тип аренды	Прочая аренда
Ставка	10 800 руб/кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 48 323 руб	Минимальный срок аренды	12 мес.
Оборудовательный платеж	250 000 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Подписание	1 месяц		

[Узнать условия](#) [Помогите](#)

Компьютерный адрес	Предоставляется
Высота потолка	3 м
Вид	Отдельный со двора
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество парковочных мест	3

290 950 руб/мес. ↑

13 500 руб/кв.м/год

Свободно, без арендной платы

Включены НДС, без комиссии

1993

Лариса Гинко
Нет отзывов
Опыт работы с 1990 года
Буду в офисе

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Новый квартал «Панорама»
Продажа коммерческой недвижимости от 40 кв. м. от 100 млн руб. от 100 тыс. руб./кв.м.
+7 495 255-46-77

Застройщик: ООО «Сити-Групп». Проектная декларация на сайте: [sitiy.com/167690814](#)

Продажа коммерческой недвижимости
Стоимость от 0,2 млн руб. Метро от 20 м. Отдельный вход. Бизнес-класс. Высокая ликвидность. Скидка 5%
+7 495 128-55-89

Застройщик: ООО «А21». Скидка предоставляется при покупке 100% оплаты. Акция действует до 31/08/2019. Подробности по телефону: [+7 495 128-55-89](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - подвал, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 253 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки

помещений - Улучшенная отделка (евроремонт), Состав арендной ставки - Цена предложения с учетом НДС - 13800 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

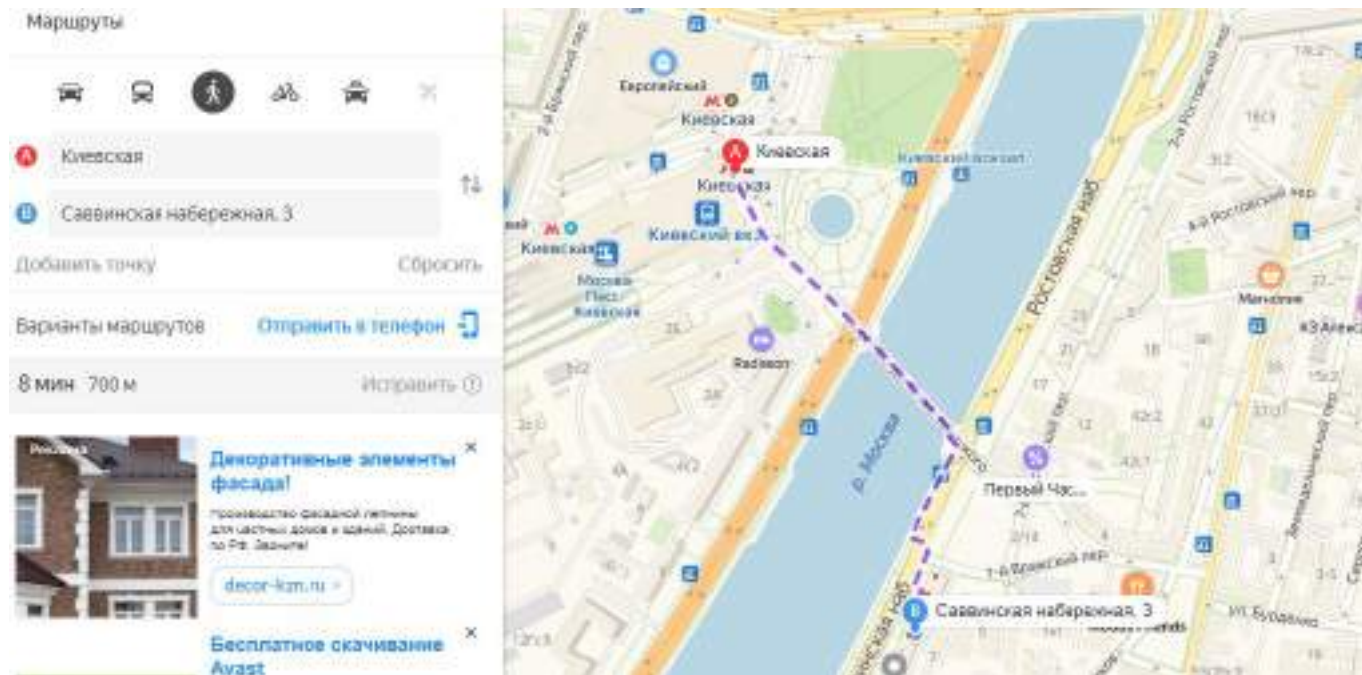


Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облицованной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, пенобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных столбах при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-щитовые, из досок и прочие облегченные	15

<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/> - Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых качельных и слонных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	вitraж- ных кон- струкций	панелей «сандвич»	древе- сины	
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструк- ции	древе- сины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,020	0,835	0,865	1,075	0,970	0,944	0,985	0,963	1,018	1,124
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,140	1,029	1,125	0,914	1,051	1,048	1,080	1,062	1,076	1,139
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,389	1,255	1,371	1,114	1,282	1,277	1,316	1,295	1,312	1,389
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,121	0,930	1,077	1,046	0,988	0,989	1,009	0,986	1,022	1,178
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,364	1,132	1,311	1,273	1,202	1,203	1,227	1,200	1,243	1,434
Вологодская область	0,921	0,810	0,866	0,864	0,841	0,836	0,867	0,863	0,863	0,888
Мурманская область *	1,372	1,243	1,431	1,109	1,302	1,298	1,323	1,277	1,328	1,369
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,046	1,000	1,073	0,905	1,034	1,025	1,041	1,047	1,026	1,037
Ленинградская область	1,124	1,039	1,239	0,863	1,082	1,082	1,106	1,080	1,086	1,089
Новгородская область	0,940	0,896	0,923	0,855	0,901	0,916	0,938	0,925	0,927	0,925
Псковская область	0,838	0,767	0,789	0,791	0,787	0,786	0,825	0,843	0,849	0,860
Центральный район										
Брянская область	0,799	0,786	0,737	0,776	0,768	0,786	0,795	0,818	0,810	0,775
Владимирская область	0,887	0,859	0,809	0,808	0,817	0,840	0,851	0,848	0,844	0,820
Ивановская область	0,972	0,887	0,892	0,900	0,877	0,867	0,880	0,897	0,919	0,917
Калужская область	0,870	0,796	0,834	0,754	0,816	0,824	0,835	0,849	0,847	0,874
Костромская область	0,793	0,724	0,731	0,696	0,750	0,762	0,775	0,801	0,770	0,779
г. Москва	1,219	1,220	1,399	0,974	1,271	1,270	1,302	1,223	1,328	1,298
Московская область	1,015	1,030	1,019	1,029	1,030	1,014	1,044	1,026	1,023	1,032
Орловская область	0,828	0,856	0,818	0,791	0,832	0,856	0,858	0,869	0,863	0,840
Рязанская область	0,826	0,754	0,763	0,813	0,785	0,794	0,809	0,839	0,817	0,799
Смоленская область	0,801	0,763	0,775	0,796	0,815	0,812	0,846	0,845	0,845	0,829
Тверская область	0,844	0,822	0,864	0,792	0,883	0,863	0,880	0,895	0,913	0,862
Тульская область	0,899	0,815	0,848	0,886	0,843	0,844	0,874	0,882	0,869	0,879
Ярославская область	0,916	0,817	0,827	0,781	0,829	0,845	0,859	0,863	0,851	0,885
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,902	0,771	0,834	0,795	0,798	0,809	0,834	0,824	0,833	0,845
Республика Мордовия	0,861	0,778	0,804	0,834	0,805	0,820	0,842	0,847	0,859	0,862
Чувашская Республика	0,866	0,793	0,838	0,816	0,833	0,820	0,874	0,856	0,870	0,899
Кировская область	0,956	0,867	0,892	0,839	0,900	0,897	0,930	0,929	0,934	0,932
Нижегородская область	0,817	0,762	0,718	0,753	0,720	0,756	0,779	0,779	0,782	0,811
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,839	0,781	0,775	0,876	0,784	0,780	0,790	0,807	0,849	0,866
Воронежская область	0,848	0,827	0,836	0,858	0,863	0,860	0,882	0,894	0,892	0,888
Курская область	0,849	0,826	0,828	0,747	0,826	0,844	0,864	0,864	0,857	0,908
Липецкая область	0,789	0,764	0,728	0,756	0,742	0,753	0,784	0,811	0,780	0,803
Тамбовская область	0,855	0,803	0,803	0,833	0,804	0,813	0,836	0,840	0,855	0,851
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,883	0,769	0,790	0,918	0,760	0,767	0,794	0,850	0,753	0,856
Республика Татарстан	0,895	0,969	1,050	0,861	1,002	0,992	1,038	1,018	1,019	0,993
Астраханская область	0,841	0,809	0,793	0,818	0,815	0,867	0,860	0,859	0,872	0,880
Волгоградская область	0,917	0,835	0,949	0,834	0,878	0,883	0,920	0,907	0,929	0,956
Пензенская область	0,937	0,878	0,916	0,797	0,882	0,907	0,912	0,917	0,900	0,907
Самарская область	0,805	0,773	0,710	1,024	0,770	0,775	0,811	0,804	0,797	0,808
Саратовская область	0,890	0,814	0,814	1,096	0,799	0,805	0,853	0,852	0,797	0,827
Ульяновская область	0,936	0,851	0,874	0,886	0,866	0,863	0,910	0,916	0,923	0,909

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

**2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2017 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2017 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелко- стенных ячеистых и слонных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные только- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные мате- риалы
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,021	1,114	1,147	1,077	1,057	1,089	1,072	1,122	1,214
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,215	1,093	1,216	0,952	1,134	1,142	1,158	1,149	1,155	1,193
Республика Коми (север, Полярного круга)	1,481	1,332	1,483	1,161	1,383	1,393	1,411	1,401	1,407	1,454
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,262	1,063	1,280	1,104	1,149	1,153	1,169	1,142	1,168	1,297
Архангельская область (север, Поляр. круга)	1,536	1,293	1,558	1,344	1,398	1,403	1,423	1,389	1,421	1,579
Вологодская область	1,026	0,910	1,006	0,915	0,990	0,958	0,998	1,004	0,981	0,977
Мурманская область *	1,432	1,284	1,495	1,139	1,361	1,365	1,381	1,345	1,374	1,411
Северо-Западный район										
г Санкт-Петербург	1,203	1,158	1,300	0,984	1,223	1,212	1,225	1,224	1,196	1,175
Ленинградская область	1,165	1,058	1,282	0,875	1,120	1,134	1,145	1,131	1,125	1,116
Новгородская область	0,988	0,926	0,968	0,877	0,943	0,970	0,990	0,978	0,974	0,954
Псковская область	0,853	0,769	0,794	0,800	0,890	0,813	0,841	0,870	0,875	0,865
Центральный район										
Брянская область	0,841	0,823	0,785	0,795	0,816	0,848	0,857	0,880	0,867	0,807
Владимирская область	0,981	0,947	0,925	0,870	0,919	0,950	0,948	0,951	0,951	0,998
Ивановская область	1,033	0,929	0,958	0,931	0,934	0,935	0,946	0,967	0,981	0,957
Калужская область	0,977	0,900	0,989	0,799	0,947	0,962	0,966	0,976	0,986	0,965
Костромская область	0,813	0,736	0,748	0,705	0,776	0,800	0,820	0,844	0,802	0,768
г Москва	1,285	1,283	1,500	1,023	1,352	1,357	1,380	1,306	1,400	1,353
Московская область	1,155	1,183	1,241	1,106	1,207	1,191	1,219	1,192	1,186	1,159
Орловская область	0,845	0,861	0,821	0,821	0,842	0,873	0,879	0,896	0,877	0,846
Рязанская область	0,889	0,806	0,841	0,841	0,855	0,874	0,889	0,917	0,868	0,846
Смоленская область	0,821	0,770	0,793	0,799	0,834	0,840	0,869	0,874	0,873	0,838
Тверская область	0,916	0,886	0,963	0,817	0,940	0,955	0,975	0,987	0,996	0,919
Тульская область	1,001	0,907	0,967	0,937	0,957	0,966	0,989	0,997	0,978	0,963
Ярославская область	1,009	0,912	0,957	0,833	0,943	0,958	0,972	0,972	0,961	0,972
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,938	0,793	0,875	0,806	0,836	0,853	0,874	0,871	0,879	0,870
Республика Мордовия	0,942	0,849	0,912	0,873	0,898	0,916	0,935	0,943	0,951	0,927
Чувашская Республика	0,923	0,830	0,915	0,838	0,901	0,896	0,951	0,934	0,948	0,946
Кировская область	0,999	0,898	0,937	0,857	0,948	0,952	0,982	0,986	0,993	0,961
Нижегородская область	0,845	0,781	0,745	0,763	0,754	0,797	0,811	0,822	0,827	0,829
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,926	0,840	0,893	0,913	0,885	0,888	0,909	0,917	0,953	0,934
Воронежская область	0,935	0,911	0,958	0,895	0,966	0,960	0,992	0,996	0,992	0,964
Курская область	0,933	0,907	0,950	0,782	0,927	0,948	0,971	0,964	0,955	0,979
Липецкая область	0,890	0,854	0,868	0,811	0,859	0,870	0,896	0,923	0,893	0,891
Тамбовская область	0,895	0,828	0,844	0,848	0,842	0,857	0,894	0,893	0,901	0,873
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,954	0,828	0,880	0,956	0,834	0,843	0,869	0,930	0,830	0,912
Республика Татарстан	0,991	0,946	1,019	0,867	0,983	0,993	1,024	1,019	0,995	0,967
Астраханская область	0,912	0,867	0,881	0,854	0,890	0,952	0,941	0,942	0,951	0,938
Волгоградская область	0,993	0,903	1,056	0,866	0,967	0,978	1,014	1,000	1,025	1,026
Пензенская область	1,030	0,964	1,046	0,835	0,991	1,021	1,020	1,028	1,006	0,984
Самарская область	0,872	0,842	0,803	1,085	0,856	0,867	0,896	0,890	0,889	0,871
Саратовская область	0,966	0,880	0,902	1,170	0,877	0,888	0,921	0,930	0,870	0,887
Ульяновская область	0,972	0,867	0,906	0,900	0,894	0,904	0,939	0,956	0,958	0,930

Выпуск 106 • январь 2019

© КО-ИНВЕСТ 2019

2

Строительно-
монтажные
работы

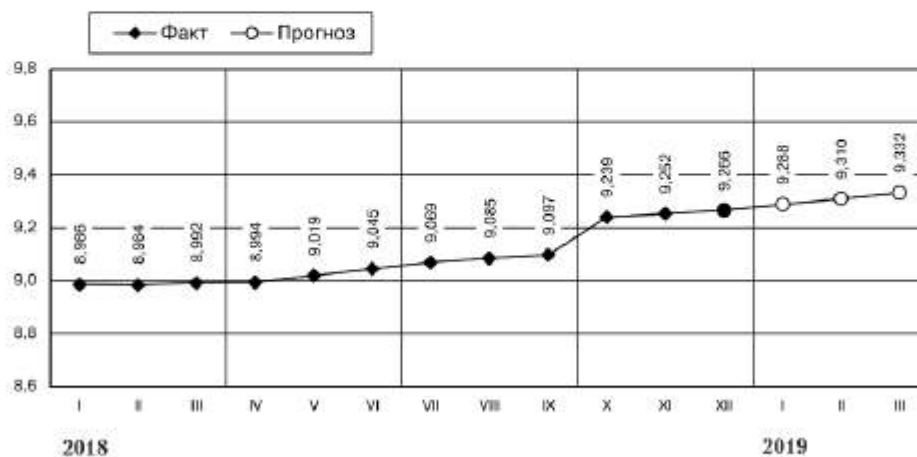
ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

99

2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до марта 2019 г. на строительные-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

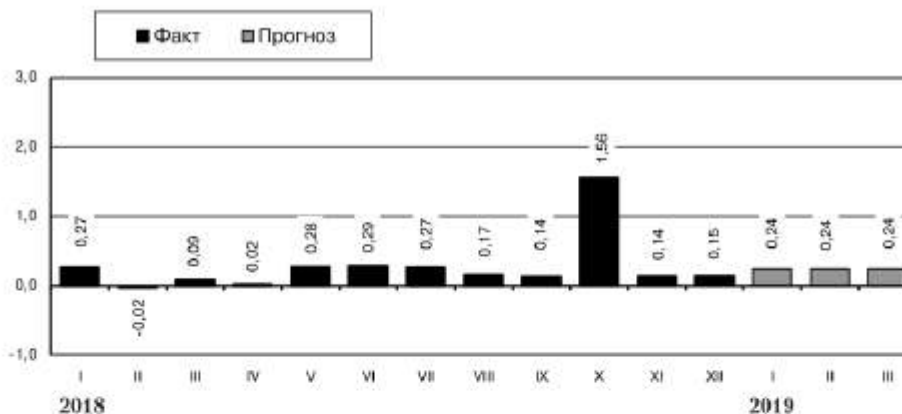
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительные-монтажные работы до марта 2019 г., %/месяц



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

sk-practic.com/remont_ofisa_magazin.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса Рассчитать стоимость Заказать звонок

8 (495) 151-22-51 Контактная информация

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 4 000 руб./кв.м. за работу и 4 000 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

*стоимость разработки проекта включается в стоимость 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 работа с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Косбергского
- ВТБ Управление проектами
- Деловый Центр
- Пробизнес
- Явизин
- ОАО "Атомэнергострой"

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"

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

Ремонт офиса "Аванти"

Капитальный ремонт офисного помещения класса «А».

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

пн-сб с 10:00 до 22:00
8 (499) 703-33-96
8 (929) 994-23-58
Звоните нам

Участники
Телеканала
Москва

г. Москва, ул. Гипростроевская, д.40
t8128210@yandex.ru

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

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

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

Стандартный ремонт
Евроремонт
Элитный ремонт
Ремонт в новостройках
Ремонт в загородной
Отделка домов
Ремонт офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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

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

Ремонт офиса ваш бизнес и ваше задание. Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами, косметический ремонт офиса или капитальный ремонт, цель наших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- реализовать уникальные дизайн-решения, способные подчеркнуть ваш статусность и уровень на ее составляющих.

Привлекательный и органичный дизайн, комфортность обстановки, экологичность на потенциальных клиентов и довольные лица.

Бесплатный ремонт
Обратный звонок
Консультация бесплатно

Наши преимущества

Удаляем за вас

Задать вопрос Мы Online!

ИЛЛЕОНСТРОЙ

Качественный ремонт квартир под ключ

Отделочные материалы

Магазин отделочных материалов

г. Москва, ул. Дубининская, д.66 стр.3
8 495 660-58-70
8 495 739-12-66

ВЫЗОВ СМЕТЧИКА
ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК
СКИДКИ

Главная · Ремонт квартир · Ремонт офисов · Ремонт ванной · Цены · Фотогалерея · Прайс-лист · Контакты

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

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 кварцита, 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

Разделы

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



Интер Строй

Работаем с 1991 года

- О НАС
- Ремонт
- Отделка
- Спецзаказ
- Изоляция
- Двери
- Ремонт
- Кухонный фартук
- Панельные работы
- Стекла
- Ванна
- Услуги сантехника
- Напольные
- КЛАС СМ
- Класс АС
- Класс БС
- Класс СС
- О РЕМОНТЕ
- Техн
- Спец
- Высо
- Изоляция
- Панельные работы
- Двери
- Кухонный фартук
- Стекла
- Ванна
- Услуги сантехника
- Напольные
- ИНТЕРЕСНОЕ
- Лаконично и стильно
- Стиль
- Здоровье и красота

[Главная](#)
[Портфолио](#)
[Услуги](#)
[Расценки](#)
[Работы](#)
[Калькулятор](#)
[Контакты](#)

Обратный звонок

Вызов специалиста
+7 (495) 570-46-11
info@interstroy.ru

Секретариат
+7 (495) 527-46-11
sekretariat@interstroy.ru

Отдел снабжения
+7 (495) 670-00-11
snabzhenie@interstroy.ru

Управляющий
+7 (495) 670-00-11
upravlyayushiy@interstroy.ru


Сметный отдел
+7 (495) 670-12-11
smetnyy@interstroy.ru


Бухгалтерия
+7 (495) 527-46-11
[бухгалтерия@interstroy.ru](mailto:buхгалтерия@interstroy.ru)


Телефон: 210-12-00
210-12-00


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 нежилых помещений в Москве фиксируется в договоре). Посмотрите сами на фотографии готовых объектов, и вы точно убедитесь в высоком качестве наших услуг.


Солнцево


Гагарин


Пушкино


Лосино

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

У нас:

- **Сроки** опираются на технологический процесс.
- **Цена** зависит от трудоёмкости.
- **Качество** гарантировано специалистами и материалами.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

- Надёжность – 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

Достоинством считается, что в случае заключения с нами договора на выполнение косметического или капитального ремонта офиса, весь необходимый нам строительный материал будет передан вам по рыночной цене с предоставлением всех соответствующих счетов.

Самостоятельно невысокая стоимость отделочных материалов, жесткое и крошечное пространство, а также профессиональный подход с учетом всех особенностей нам позволяют выполнять ремонт помещений по самым низким ценам с сохранением неизменно 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
Малярные работы без подготовки	Малярные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, очистка, зачистка поверхностей	Полный цикл малярных операций, включая штукатурные	Полный цикл малярных работ, с применением нестандартных материалов
Замена дверей, фрезеровка, вальцовка, покраска без подготовки	Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство подложки, двери	Паркетировка, лакировка, лакировка	Полная демонтаж рабочих помещений, с закладкой колоды и фундамента в том числе
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой проводки	Паркетировка помещений без ограничений в площади, конструкции, замена сантехники, электромонтажные работы	Усиление существующих конструкций, прокладка кровельных конструкций, замена системы отопления, вентиляция	Монтаж/демонтаж оборудования всех рабочих мест офиса, помещений, проведение всех необходимых отделочных работ

Для получения более подробной информации о стоимости услуг вы можете воспользоваться нашим онлайн [калькулятором](#) или же связаться с нами и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офиса вы сможете связавшись с нами в заказе бесплатной расчёт (указав специфику работ) или сообщив стоимость строительных материалов и работ именно в вашем случае.

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

«Интер Строй» предлагает провести ремонт под ключ и максимально быстрые сроки. Стоимость услуг зависит от сложности и объёма работ, а также от используемых материалов. Наша команда готова выполнять качественный ремонт офисов и любых помещений (Москвы и области) любой сложности: косметический, капитальный, евро, с паркетировкой и т.д.

Комплексная услуга состоит из ряда работ:

luxestroy.ru/price_offices.php

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

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ | Время работы: Пн - Пт 10 - 12 | Тел: +7 (497) 133-00-00 | +7 (916) 303-74-47 | Email: mail@luxestroy.ru

Строительство коттеджей | Ремонт и отделка квартир | Ремонт и отделка офисов | Строительство гараж и бани

Красивый Дом | 25 лет опыта | Проект и отделка | Красивые дома

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
- Строительство домов
- Перепланировка
- Сараи, мастерские
- Цены
- Пресс-релиз

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

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

Цены

РЕМОНТ ОФИСОВ
Ремонт квартир
Ремонт и отделка домов
Строительство домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

полы | потолки
стены | электро
двери | сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

стены | оконные откосы
монтаж сайдинга

СТАТЬИ

- Дизайн интерьер
- Квартиры для людей
- Кирпичные коттеджи
- Нормативная документация
- Планы
- Исторические стили
- Фундамент
- Дизайн ландшафта
- Цены и откосы
- Бетонная стяжка

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не отражают точную стоимость того или иного комплекса работ, в таблице напротив показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб./ кв.м. работы от 1 800 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 4 500 руб./ кв.м. работы от 3 900 руб./ кв.м. материал	1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, штукатурка, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материальные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 600 руб./ кв.м. работы от 4 900 руб./ кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прокладка трассы в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

luxestroy.ru/price_offices.php

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

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ | Время работы: Пн - Пт 10 - 12 | Тел: +7 (497) 133-00-00 | +7 (916) 303-74-47 | Email: mail@luxestroy.ru

Строительство коттеджей | Ремонт и отделка квартир | Ремонт и отделка офисов | Строительство гараж и бани

Красивый Дом | 25 лет опыта | Проект и отделка | Красивые дома

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
- Строительство домов
- Перепланировка
- Сараи, мастерские
- Цены
- Пресс-релиз

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

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

Цены

РЕМОНТ ОФИСОВ
Ремонт квартир
Ремонт и отделка домов
Строительство домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

полы | потолки
стены | электро
двери | сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

стены | оконные откосы
монтаж сайдинга

СТАТЬИ

- Дизайн интерьер
- Квартиры для людей
- Кирпичные коттеджи
- Нормативная документация
- Планы
- Исторические стили
- Фундамент
- Дизайн ландшафта
- Цены и откосы
- Бетонная стяжка

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не отражают точную стоимость того или иного комплекса работ, в таблице напротив показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб./ кв.м. работы от 1 800 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 4 800 руб./ кв.м. работы от 3 900 руб./ кв.м. материал	1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, штукатурка, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материальные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 600 руб./ кв.м. работы от 4 900 руб./ кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прокладка трассы 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) Выполнение малярных работ по заказу с заделкой трещин и сколов в лакокрасочном слое. 3) Оформление всех работ на мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

ФОРМУЛА СТИЛЯ

mosremontzako.ru/remont-i-otdelka-ofisov.html

Главная / Услуги / Ремонт офисов / Капитальный

Стоимость капремонта офиса за квадратный метр

Наша компания выполнит капитальный ремонт офисов под ключ в Москве. В портфолио есть проекты любой сложности. Мы преобразуем 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 5 000 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, полиуретановая декоративная штукатурка, облицовка плиткой) подготовка окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу навесного потолка) укладка нового или ремонт старого напольного покрытия уборка помещений <p>Сроки проведения ремонта:</p>	<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 специалиток (электрока, сантехника, отопление, водопровод и пр.) чистовая отделка под ключ и уборка помещений сборка мебели, подключение оборудования оформление интерьера <p>Сроки проведения ремонта:</p>

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

10 лет компании

г. Москва
Т.О. Пискаревский проезд, Т.О. 3

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Дополнительная информация: +7 (495) 723-54 info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

Их условно можно разделить на 4 варианта, каждый из них имеет свою условную стоимость, рассчитанную на 1 м² пола помещения, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

- Малярные работы без черновой подготовки к ним.
- Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устаревания 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 устаревания 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, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

- на материал – от 5000 рублей за 1 м²;
- на работу – от 4300 рублей за 1 м².

Отправить нам сообщение | profile

10 лет компании

г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 с/п. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

оплатить заказ

+7 (495) 723-54-00
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ ТСК НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТ

Системы кондиционирования и кондиционирования воздуха
Проектирование частных помещений
Отделка частных помещений

• на материал – от 5000 рублей за 1 м²;
• на работу – от 4500 рублей за 1 м².

Капитальный ремонт

Это основательный подход к отделке помещения, включающий в себя следующие этапы:

- Перепланировку помещения с затрагиванием несущих стен.
- Замену канализационной и отопительной системы.
- Штукатурные и малярные работы.

Расценки:

- на материал – от 8200 рублей за 1 м²;
- на работу – от 4000 рублей за 1 м².

Элитный ремонт

Его позволяют себе только успешные компании или те, что работают на перспективу и хотят убедить в этом окружающих. Отделочные работы при нем более сложные для них используются нестандартные материалы.

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

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9900 рублей за 1 м².

Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере кап. [Отправить нам сообщение](#) [yvoosite](#)

10 лет компании

г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 с/п. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

оплатить заказ

+7 (495) 723-54-00
info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ ТСК НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТ

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

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9900 рублей за 1 м².

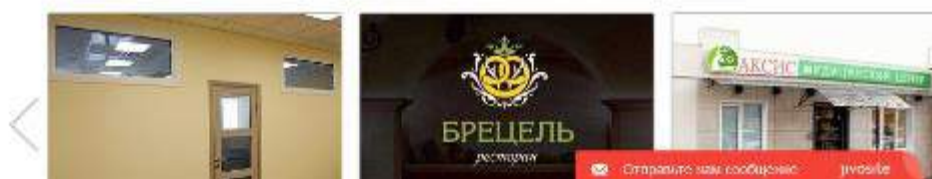
Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

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.

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

Примеры реализованных проектов



https://marshal-stroy.ru/office/yuhh1234455211132090788

+7 (495) 280-73-14

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://mtrkalk.ru/ru/na-pomoshch-klyubi-v-moskve/

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР

Цены на ремонт квартир

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

От чего зависит стоимость услуги

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

- косметическую отделку (выполняем впаковку, ошпаквку, окраску поверхностей, укладку и наливной паркета);
- капитальный ремонт (разрабатываем индивидуальный дизайн-проект, заменим двери и окна, изменим планировку помещения, заменим технические коммуникации, проведем укладку напольных поверхностей и отделку стен и потолка).

После согласования направления работ по ремонту, цен на них, уточнения вопросов об используемых материалах, между заказчиком и компанией «Мир уют» заключается договор, в котором фиксируется окончательная стоимость услуг. **Выезд нашего сметчика по вашему адресу – бесплатный!**

Наименование ремонта	Стоимость материалов, руб./м ²	Стоимость работ, руб./м ²
Косметический	от 1000	от 2000
Бюджетный	от 1000	от 2000
Капитальный	от 2000	от 5000
Евроремонт	от 3000	от 6300
Дизайнерский	от 3000	от 6300
Элитный	от 3000	от 6300
Ремонт 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.

The screenshot displays the website 'www.remonttak.ru' with a navigation menu on the left and a main content area. The main content area is titled 'Стоимость ремонта' (Cost of renovation) and lists various services with their respective prices per square meter.

Каталог услуг (Catalog of services):

- Ремонт квартир под ключ (Apartment renovation under key)
 - Косметический (Cosmetic)
 - Капитальный (Capital)
- Ремонт помещений (Room renovation)
 - Ванной и туалета (Bathroom and toilet)
 - Кухни (Kitchen)
 - Детской (Children's)
- Ремонт офисов (Office renovation)
 - Капитальный (Capital)
 - Косметический (Cosmetic)

Последние работы (Recent works):

- Ремонт ванной (Bathroom renovation) - Image of a modern bathroom.
- Image of an office interior.

Стоимость ремонта (Cost of renovation):

Услуги под ключ (Services under key)

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


Подобранный прайс на отдельные услуги (Selected price for individual services):

- Пол (Floor)
- Плиты (Tiles)
- Стены (Walls)
- Цели (Goals)

Call to Action Buttons:

- РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА (CALCULATE RENOVATION PRICE)
- ЗАМ ПЕРЕЗВОНИТЬ (CALL US)
- СКИДКА ДО 7% (DISCOUNT UP TO 7%)
- НАМ ДОВЕРЯЮТ (WE ARE TRUSTED)

14.3. Копии документов Заказчика

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 308468 от 29.08.2018 г.	
--	---

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 479/1 Литер -
по состоянию на 05.10.2017 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	00026851

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Хамовники		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Усачёва улица		
дом	29	корпус	9 строение -
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего, м2	5615.3	Количество квартир	65
кроме того площади, м2 в т.ч.	544.4	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	526.4	Год постройки	1928
технического подполья технического этажа	0.0	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вентиляционных камер	0.0	Подземных этажей	1, в том числе подвал
других помещений	18.0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	1400.7	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь жилых помещений, м2	2806.9	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	1416.5 0.0



02 98 18 0010343

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	-		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	144.7	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	144.7
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
Цыганкова Ю.Н.
П.Д. Гавиловская

Христофоров В.А.

12.09.2018 г.

Главный специалист отдела выполнения работ по технической инвентаризации Управления централизованных работ
М.О. Морев *My*

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 308468 от 29.08.2018 г.	
--	--

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	12.09.2018 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №		479/1	Квартал № 479

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Центральный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Хамовники				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Усачёва улица				
дом	29	корпус	9	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	51	на	2000	Год постройки	1928
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 = 2.25; 1 этаж = 3.00; 2 этаж = 3.00; 3 этаж = 3.00; 4 этаж = 3.00; 5 этаж = 3.00;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Цыганова Ю.Н.

Христофоров В.А.

12.09.2018 г.


Главный специалист отдела
выполнения работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
М.О. Морев

02 98 18 0010345

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Управление централизованных работ

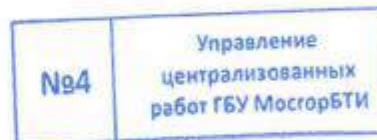
Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5
Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19

к заказу 86.98.308468 от 29.08.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Усачёва улица, дом 29, корпус 9



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	прочее	14.7		14.7			225	учрежд. 11.11.1985 г.	
	2	служебное	20.6		20.6				учрежд. 11.11.1985 г.	
	3	кладовая	7.0		7.0				учрежд. 11.11.1985 г.	
	4	кладовая	2.9		2.9				учрежд. 11.11.1985 г.	
	5	помещение подсобное	12.2		12.2				учрежд. 11.11.1985 г.	
	6	служебное	11.0		11.0				учрежд. 11.11.1985 г.	
	7	коридор	6.3		6.3				учрежд. 11.11.1985 г.	
	8	служебное	13.1		13.1				учрежд. 11.11.1985 г.	
	9	служебное	11.4		11.4				учрежд. 11.11.1985 г.	
	10	коридор	22.7		22.7				учрежд. 11.11.1985 г.	
	11	уборная	1.3		1.3				учрежд. 11.11.1985 г.	
	12	помещение подсобное	4.6		4.6				учрежд. 11.11.1985 г.	
	13	помещение подсобное	1.1		1.1				учрежд. 11.11.1985 г.	
	14	кухня	15.8		15.8				учрежд. 11.11.1985 г.	
Итого по помещению			144.7		144.7					
Нежилые помещения всего			144.7		144.7					
в т.ч. Учрежденческие			144.7		144.7					

Экспликация на 1 странице

12.09.2018 г.

Исполнитель

Христофоров В.А.

Главный специалист отдела
выполнения работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
М.О. Морав



02 98 18 0010340

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Усачева ул.
длина участка (от Стрел. Бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) --- дом 29
полная высота

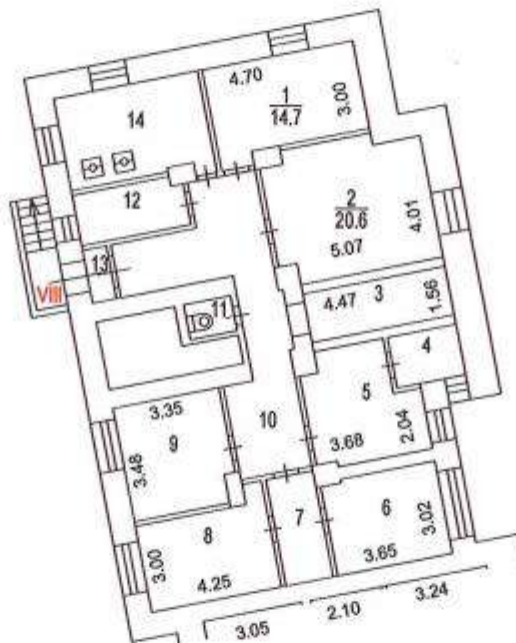
корпус 9 строение (сооружение) _____
архивный номер

на часть п этажа помещ. (квартира) VIII

квартал № 479 Центральный АО г.Москвы

ПОДВАЛ

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



Поэтажный план составлен по состоянию на

" 11 " 11 1985 г.

П/план снял Христофоров В.А.

Проверил Морев М.О.

" 12 " 09 2018 г.

Масштаб 1:200

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

УТВЕРЖДАЮ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
УПРАВЛЕНИЯ

О.Ю. Пивоварова



АКТ

осмотра жилого/нежилого помещения,
находящегося в собственности города Москвы

г. Москва

«09» апреля 2019 г.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы и Уставом ГКУ «Московский центр недвижимости» на основании поручения от 04.04.2019 № ДГИ-В-43370/19 (от 04.04.2019 № ВХ-5581/19) произведен осмотр объекта недвижимости по адресу:

- ЦАО, Усачева ул., д. 29, корп. 9

I. Характеристика объекта:

Здание: жилое Тип помещения: нежилое
УНОМ: 26851 Кадастровый номер: 77:01:0005009:4195
Номер и дата государственной регистрации права: 77-77/012-77/012/200/2015-825/1 от 03.02.2015
Площадь: 144,7 кв. м
Состав: подвал № 0, пом. VIII, комн. 1-14
Возможность использования прилегающей территории: нет

II. Фактическое состояние объекта:

Наличие сторонних лиц: нет
Охраняется / не охраняется: технические средства охраны
Нахождение ключей: в ГКУ «МЦН» по адресу: Бахрушина ул., д. 18, стр. 1, тел. 8 (916) 762-42-86
Наличие общедомовых инженерных коммуникаций: да
Количество входных групп: 1 (отдельный 1; через МОП -; через иные помещения -)
Признаки перепланировки/переустройства: да
Наличие сторонних предметов в помещении: -
Высота потолка (для подвала): 2,25 м Покрытие пола (для подвала): линолеум, паркет, плитка
Наличие/отсутствие смежных помещений (в собственности города Москвы), вход в которые осуществляется через запрашиваемый объект, но не входит в его состав: нет
Наличие санузла (для нежилых помещений): да

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

V. Примечание: Демонтирована межкомнатная перегородка между комн. 4 и 5. Заложен дверной проем между комн. 10 и 14. Оборудован дверной проем между комн. 1 и 14. В комн. 10 оборудована раковина. В комн. 14 отсутствуют газовые плиты, предусмотренные в комнате.

Ведущий эксперт

/Хаметов Р.К./

Пункты II-V заполняются на дату визуального осмотра.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Стр. 1 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (свод)

Результат

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Показатели		Итого объектов недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
Кадastroвый номер:		77:01-0050309-0196		
Номер кадастрового листа:		77:01-0050309		
Дата присвоения кадастрового номера:		14.01.2015		
Размер государственной учетной нормы:		данные отсутствуют		
Адрес:		119048 Мещанский район Хамовники, ул. Усачева, д.29, литер 9		
Площадь, кв.м:		184,7		
Помещение:		Помещение нежилое		
Назначение:		Помещение нежилое		
Номер этажа, на котором расположено помещение, литера-место:		Парадиз №Ф		
Штукатурно-отделочные работы:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		14118740,17		
Кадастровый номер или кадастровый номер участка, в границах которого расположен объект недвижимости:		77:01-0050309-0196		
Иные сведения о праве собственности:		данные отсутствуют		
Сведения об установлении права пользования в определенном виде земельной площадью специализированного жилищного фонда, с земельным участком которого для жилищного использования для жилищного дома жилищно-коммунального назначения:		данные отсутствуют		
Статус объекта об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения о соблюдении для жилищного раздела 2 отсутствуют		
Получатель выписки:				
Итого объектов недвижимости:		4		
Итого листов выписки:		4		
Итого разделов выписки:		1		

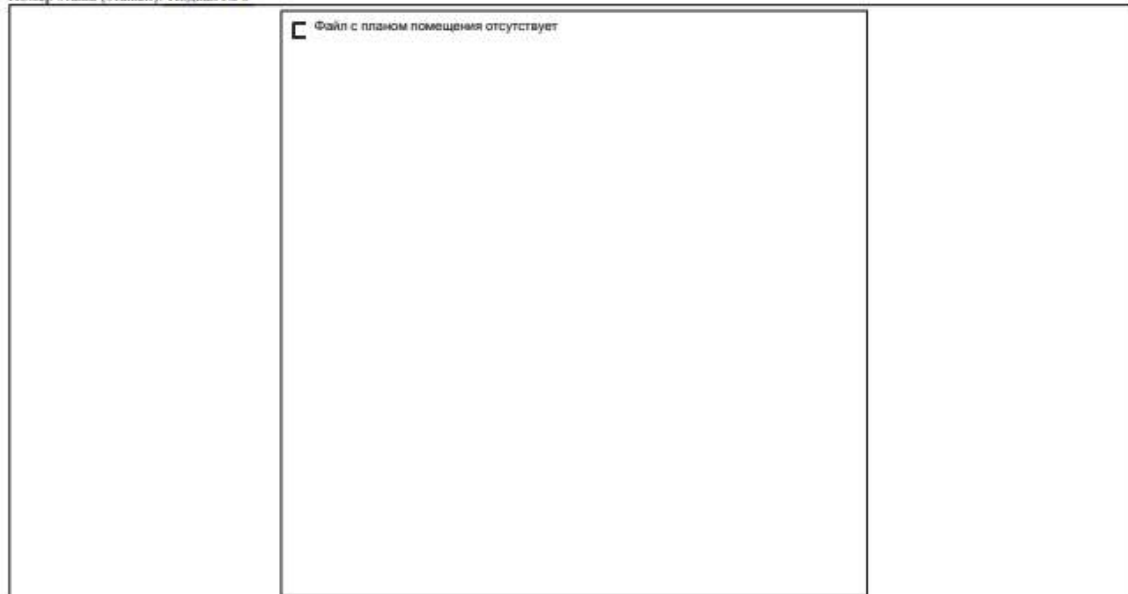
М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0005009:4195	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>
--	--------------------------	-----------------------------------

МП

14.4. Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

(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 «02» июля 2019г.

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.





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
 Код подразделения: 160-006

 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 «01» июля 2019г.



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. Бужкин

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



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000037

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Петрова Анда Ильгизовна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 480,00 (Шесть тысяч четыреста восемьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,1296%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июля 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июля 2019 г. по «30» июня 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:

М.П.  С.Ф. Луговкина/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «28» июня 2019 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.