

Отчет № А179-19

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 97,6 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 21.06.2019 г.

Дата составления отчета: 24.06.2019 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 право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 97,6 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11.

Дата оценки: 21.06.2019 г.

Срок проведения оценки: 21 июня 2019 года - 24 июня 2019 года.

Дата составления отчета: 24.06.2019 г.

Порядковый номер отчета: № А179-19.

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А179 от 06.06.2019 г.

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

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

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

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

| №пп | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|--|-------------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11 | 97,6 | 6 572,00 | 7 886,40 | 641 427,20 | 769 712,64 |

*** 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..... | - 5 - |
| 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | - 5 - |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... | - 5 - |
| 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки | - 5 - |
| 1.4. Основание для проведения оценки | - 5 - |
| 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | - 5 - |
| 2. Задание на оценку..... | - 7 - |
| 3. Заявление о соответствии | - 9 - |
| 4. Сделанные допущения и ограничительные условия..... | - 10 - |
| 5. Термины и определения, использованные в Отчете | - 12 - |
| 6. Перечень использованных при проведении оценки данных..... | - 14 - |
| 6.1. Источники рыночной информации | - 14 - |
| 6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | - 14 - |
| 7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике | - 15 - |
| 8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | - 16 - |
| 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | - 16 - |
| 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки..... | - 19 - |
| 8.3. Имущественные права и обременения | - 21 - |
| 8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ).... | - 21 - |
| 9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | - 24 - |
| 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2019г. . | - 24 - |
| 9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 1 квартал 2019г..... | - 26 - |
| 9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки..... | - 27 - |
| 9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на январь 2019 г. | - 30 - |
| 9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на январь 2019 г..... | - 36 - |
| 9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на январь 2019 г. | - 42 - |
| 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г..... | - 47 - |
| 9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов | - 52 - |
| 10. Описание процесса оценки объекта оценки..... | - 78 - |
| 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ | - 78 - |
| 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке | - 79 - |
| 10.3. Выбор подходов и методов оценки..... | - 79 - |
| 10.4. Затратный подход..... | - 79 - |
| 10.5. Сравнительный подход | - 80 - |
| 10.6. Доходный подход | - 81 - |
| 11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом..... | - 82 - |
| 11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом..... | - 82 - |
| 11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов..... | - 82 - |
| 11.3. Выбор элементов и единиц сравнения | - 83 - |
| 11.4. Обоснование и расчет корректировок..... | - 84 - |
| 12. Выводы и анализ результатов оценки | - 91 - |
| 13. Приложения | - 92 - |
| 13.1. Аналоги по аренде помещений | - 93 - |

| | |
|---|---------|
| 13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки- | 101 - |
| 13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов | - 112 - |
| 13.2. Копии документов Заказчика | - 119 - |
| 13.3. Копии документов Оценщика..... | - 125 - |

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 97,6 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

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

| №пп | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%) |
|-----|---|----------------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|--|
| | | | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | |
| 1 | право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения | 97,60 | не применялся | 0,00 | 6 570,00 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 6 570,00 |

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

| №пп | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|-------------------------------------|----------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11 | 97,6 | 6 570,00 | 7 884,00 | 641 232,00 | 769 478,40 |

*** 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 №А179 от 06.06.2019 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

2. Задание на оценку

Задание на оценку № А179

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

г. Москва

06.06.2019

1. **Объект оценки:** право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 97,6 кв.м, расположенным по адресу: г.Москва, ул.Профсоюзная, д.11/11 (свободного назначения).
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право пользования на условиях договора аренды, обременения - не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 03.06.2019 № 33-6-264155/18-(14)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):** определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1.
9. **Дата(ы) оценки:** на дату осмотра.
10. **Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания:** расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

| № п/п | Описание объекта нежилого фонда | Количество объектов оценки | Стоимость единицы, руб. | Стоимость услуг всего, руб. |
|-------|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1 | г.Москва, ул.Профсоюзная, д.11/11, общей площадью 97,6 кв. м | 1 | 11 847,50 | 11 847,50 |

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11847 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 50 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 07.06.2019 по 14.06.2019.

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

13. **Приложения:** пакет документов.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки

В.В. Васильев



От Исполнителя:

Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

М.П.



Бф



ООО «Оценка и Консалтинг»

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

Исх.№ АО-039 от 21.06.2019

**Начальнику Управления оценки
Департамента экономической
политики и развития города Москвы
В.В. Васильеву
125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13**

Уважаемый Виктор Вячеславович!

Доводим до Вашего сведения, что осмотр объекта по адресу г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 11/11 (задание №А179 по контракту от «08» мая 2019 г. № ДЭПР/54-05-19) был произведен 21.06.2019 г.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Евсеев Е.В.

Исп. ~~Алиев~~ А.Р. (тел. 8-917-250-72-88)

3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

| Краткое наименов. стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта | Основание для использования стандарта |
|---|--|--|--|
| ФСО-1 | Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» | Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-2 | Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» | Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-3 | Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» | Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО-7 | Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» | Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г. | Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-35 ст. 15 |
| Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». | | | |

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

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

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

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

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

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

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

5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);

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

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

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

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

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

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

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

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

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, 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;
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Поэтажный план;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Описание объекта права;
- Справка БТИ о состоянии здания;
- Акт осмотра.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

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

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

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

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

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

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

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

Месторасположение – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «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 право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 97,6 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения |
| Адрес | г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11 |
| Площадь, кв. м. (всего), в т.ч. | 97,60 |
| - основная площадь, кв.м | 97,60 |
| - вспомогательная площадь, кв.м | 0,0 |
| Тип помещений | Встроенное помещение |
| Функциональное назначение | Помещение свободного назначения |
| Текущее использование | Помещение свободного назначения |
| Существующие обременения или ограничения | Не установлены |
| Округ | ЮЗАО |
| Район | Академический |
| Ценовая зона | между ТТК и ЧТК |
| Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро | Профсоюзная |
| Удаленность от станции метро, м | 430 м, 5 минут пешком |
| Удаленность от станции метро, диапазон | до 5 минут пешком |
| Расположение входа относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора |
| Тип доступа | Свободный доступ |
| Тип входа | Вход из общего коридора |
| | <p>цоколь</p> <p>вход</p> |
| Этаж расположения объекта нежилого фонда | Цоколь |
| Высота потолков, м | 3 |

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

| | |
|---|--|
| 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 | 1957 |
| Общая площадь здания, кв. м | 33729 |
| Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей) | 9, кроме того чердак |
| Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда | 2, в т.ч. подвал, подвал под двором |
| Материал стен | Кирпичные |
| Техническое состояние здания | Хорошее, по данным https://flatinfo.ru/ |
| Дополнительная информация | Нет информации |

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

Фото объекта оценки



Рисунок 1. Вид с улицы

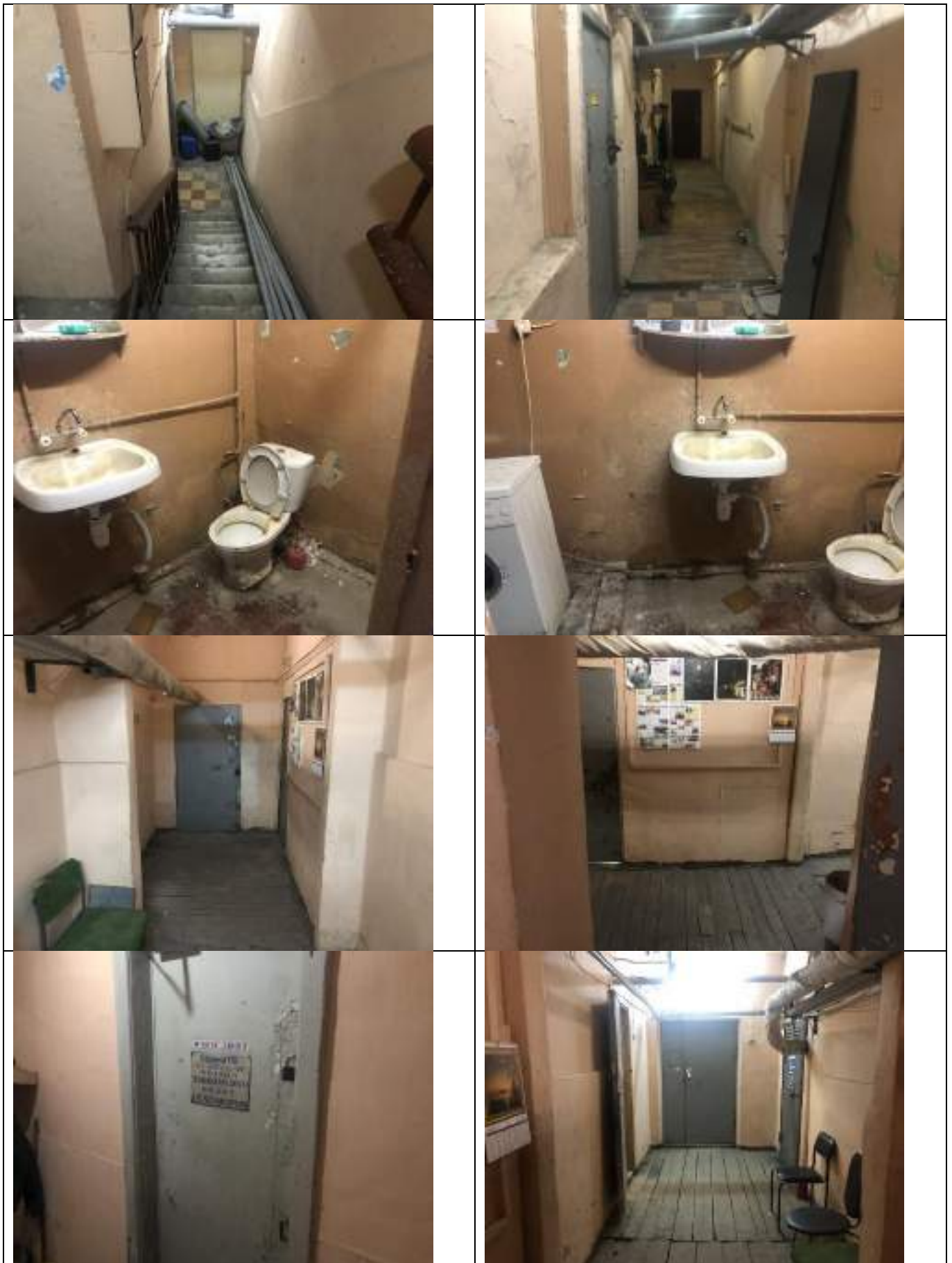


Рисунок 2. Адресная табличка



Рисунок 3. Входная группа

Внутренние помещения





8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

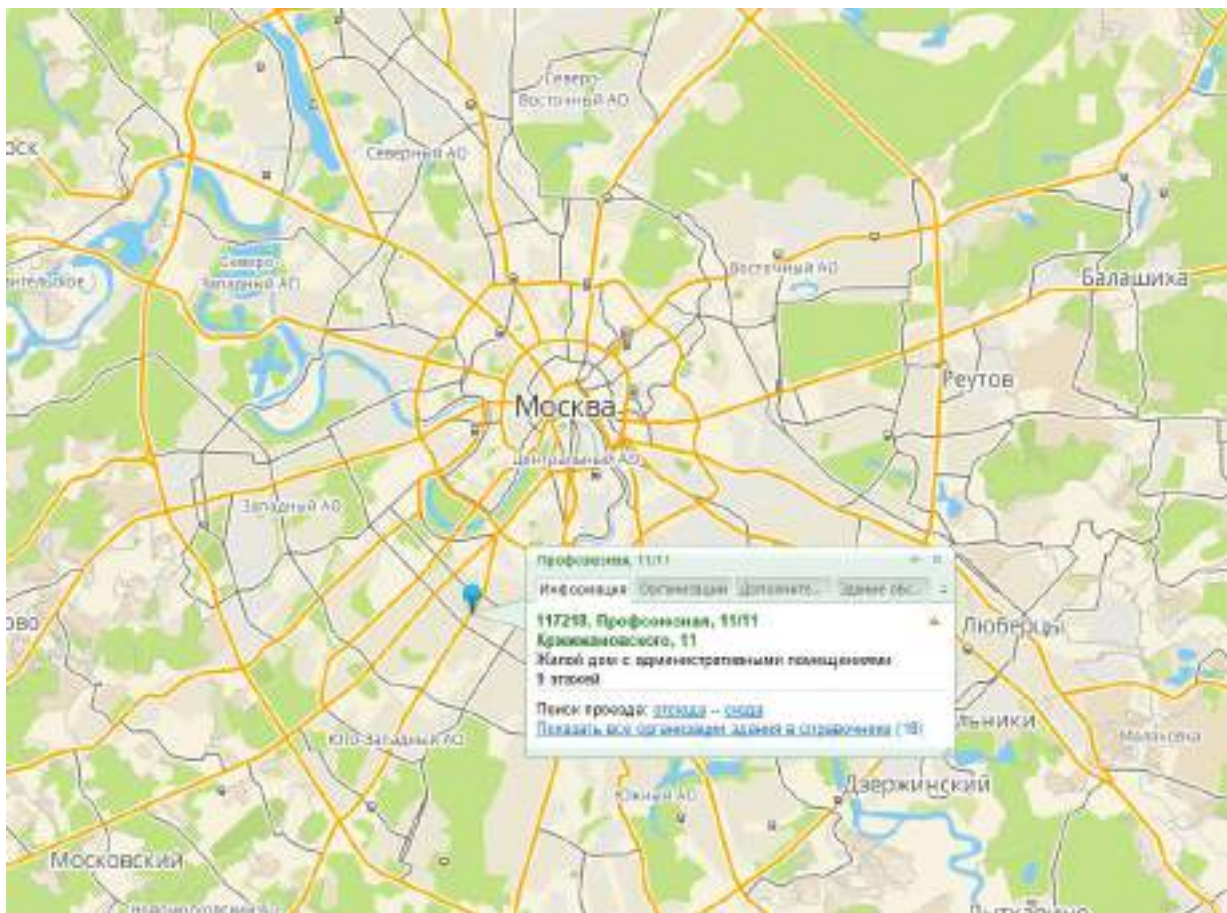


Рисунок 4. Карта района расположения объекта оценки

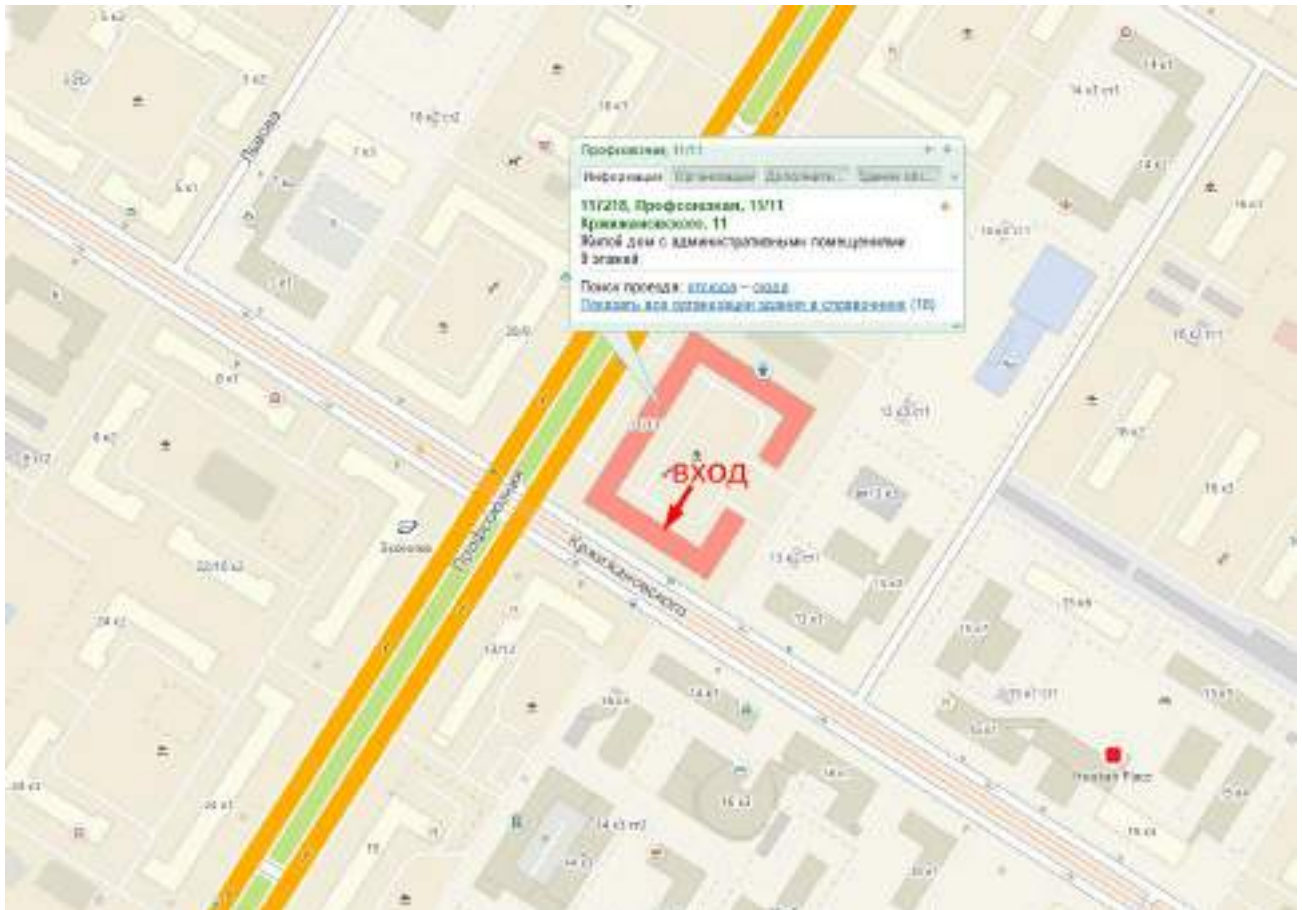


Рисунок 5. Карта локального расположения объекта оценки

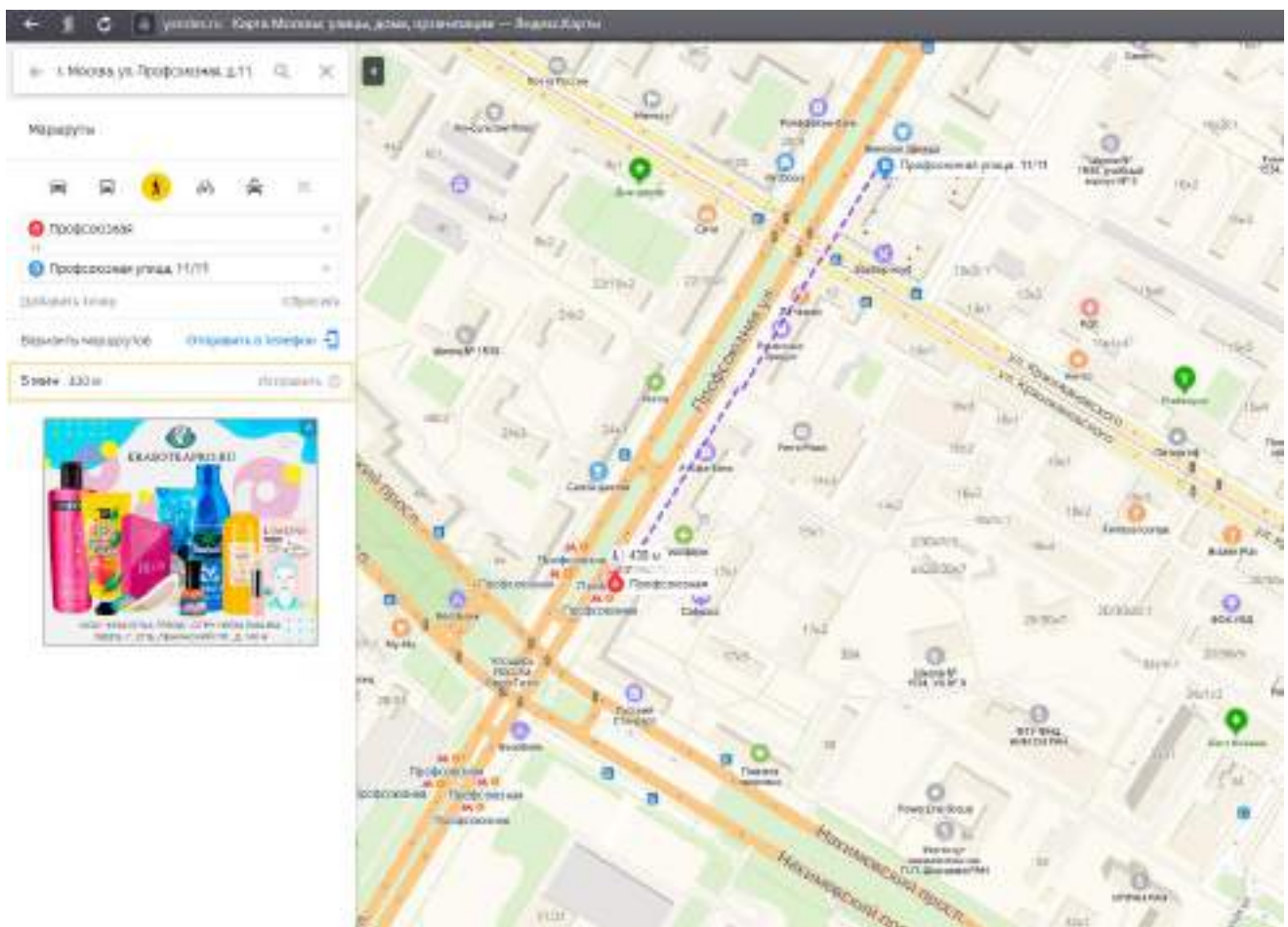


Рисунок 6. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

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 используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2019 г. составил 635,2 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 2086,5 млрд рублей, или 100,1%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-феврале 2019г. - 101,8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безработица. В апреле 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7%

рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн человек, в том числе 0,7 млн человек получали пособие по безработице.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 5. Классификация рынков недвижимости

| Признак классификации | Виды рынков |
|-----------------------------------|--|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных и складских помещений, жилищный, 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 |

| Признак классификации | Виды рынков |
|---------------------------|---|
| Отраслевая принадлежность | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие |
| Форма собственности | Государственных и муниципальных объектов, частных |
| Способ совершения сделок | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

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

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

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

Торговые помещения

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

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

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

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

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

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

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость

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

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

Вывод: объект оценки относится к сегменту недвижимости: помещения свободного назначения.

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

Продажа

Объем предложения

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

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

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

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

| Рынок в целом | | | | | | |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Все сегменты | Количество | Общая стоимость, млн. □ | 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. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
|-----------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Значение | 59 | 27 258 | 53 | 0,9 | 516 473 |
| К декабрю 2018 | ▼ -66% | ▼ -50% | ▼ -61% | ▲ +14% | ▲ +28% |
| К январю 2018 | ▼ -80% | ▼ -31% | ▼ -80% | ▲ +1% | ▲ +22% |

Офисные помещения вне Садового Кольца

| Офисы вне СК | Количество | Общая стоимость, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
|----------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Значение | 333 | 67 640 | 379 | 1,14 | 178 818 |
| К декабрю 2018 | ▼ -59% | ▼ -54% | ▼ -56% | ▲ +9% | ▲ +5% |
| К январю 2018 | ▼ -42% | ▼ -35% | ▼ -41% | ▲ +2% | ▲ +9% |

Производственно-складские помещения

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

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

Производственно-складские помещения

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

Помещения свободного назначения

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

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

Аренда

Объем предложения

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

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

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

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

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

Торговая недвижимость

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

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

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

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

Торговые помещения внутри Садового Кольца

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

Торговые помещения вне Садового Кольца

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

Офисная недвижимость

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

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

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

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

Офисные помещения внутри Садового Кольца

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

Офисные помещения вне Садового Кольца

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

Производственно-складские помещения

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

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

Производственно-складские помещения

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

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

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

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

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

Общая ситуация на рынке



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



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

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



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

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

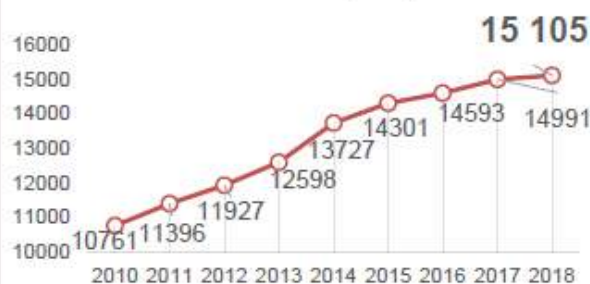
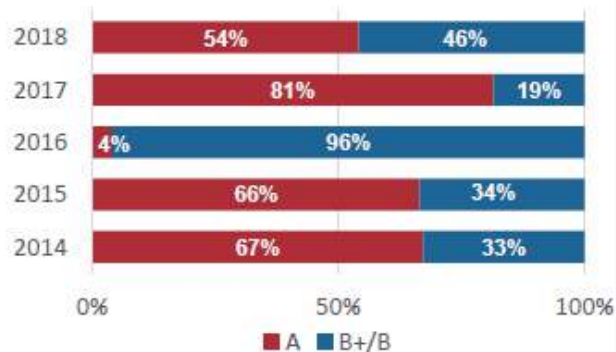


IV квартал 2018 года
Предложение
**Динамика объемов ввода БЦ
(классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)**


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

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

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

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

**Структура ввода по классам 2014-2018
гг.**


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

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

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Спрос

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

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

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

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

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

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

Крупнейшие сделки 2018 года:

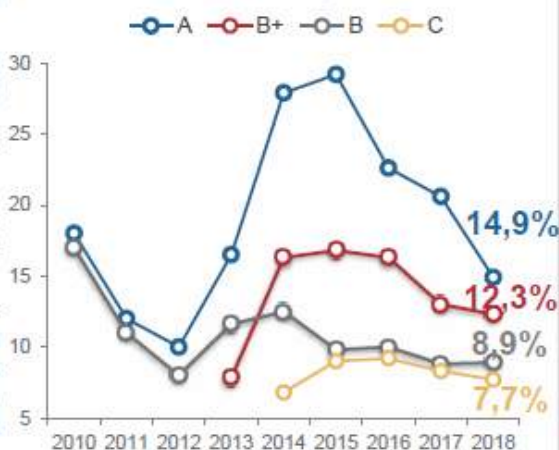
- ✓ 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- ✓ 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Верейская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- ✓ 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- ✓ 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

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

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

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

Динамика уровня вакансии по классам, %



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

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

IV квартал 2018 года

Коммерческие условия

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

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

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

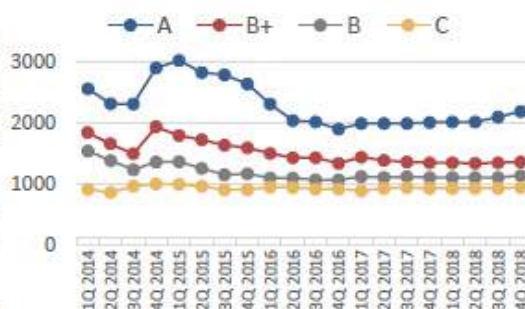
- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..
- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

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

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

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

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



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



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



IV квартал 2018 года

**Офисная недвижимость
Москвы**
Выводы и прогноз развития

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

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

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

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

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

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

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


ИСКРА ПАРК

СТРАТОС
Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.

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

III квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Движение рынка за 2017-2018 гг.

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

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

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

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

Общая ситуация на рынке



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



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

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



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

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

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

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

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

ⁱНа основании данных об индексе потребительской активности Watcom.

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Предложение



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

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

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

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

Объекты, введенные в 4 кв. 2018 г.

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

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

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

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Спрос

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

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

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

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

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

Выводы и прогноз развития

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV квартал 2018 года

**Торговая недвижимость
Москвы**
Выводы и прогноз развития

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

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

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

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

Примеры объектов, планируемых ко вводу в 2019 г.

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

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

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

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

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

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

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



Сергей Кузичев

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

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

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

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

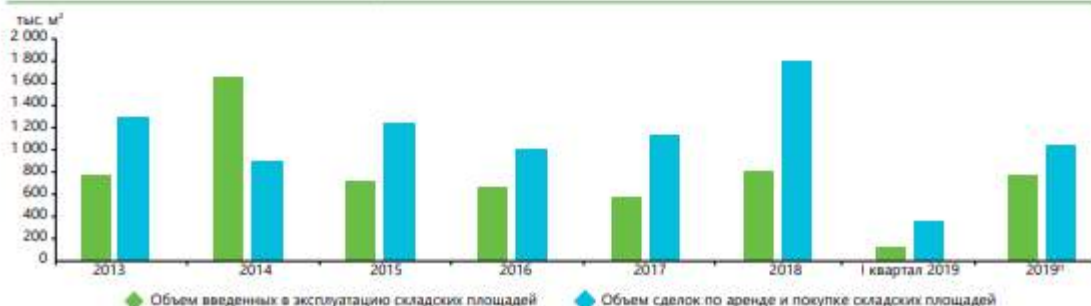
| | I квартал 2018 | Итоги 2018 | I квартал 2019 |
|---|----------------|---------------|-----------------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м ² | 13 437 | 14 180 | 14 305 ▲ |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м ² | 78 | 805 | 125 ▲ |
| Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе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

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

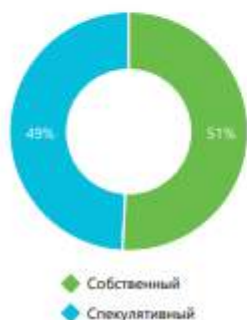
По итогам I квартала 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 125 тыс. м² качественных складских площадей, что на 60% выше показателя ввода за аналогичный период в 2018 г. Однако, более 70% от общего объема введенных складских площадей пришлось на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

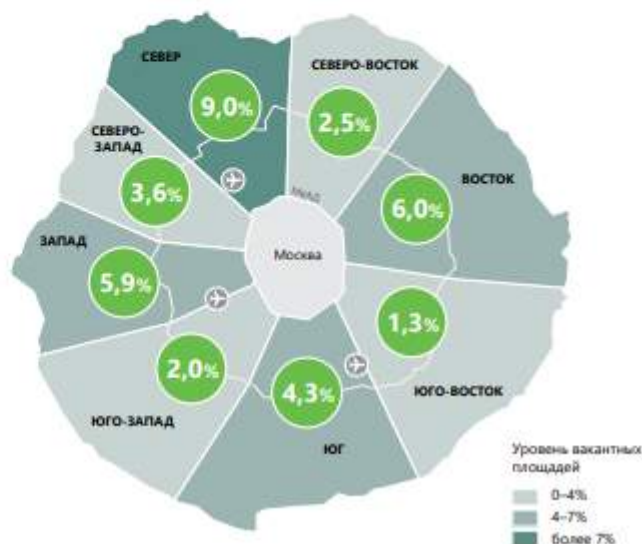
Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2019 г. незначительно снизилась по сравнению с итоговим показателем за 2018 г. и составила 4,1%, что в абсолютном выражении равно 588 тыс. м². Такое незначительное снижение связано, в том числе, с тем, что в начале 2019 г. у ряда крупных арендаторов закончились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

Распределение введенных складских комплексов по типу строительства



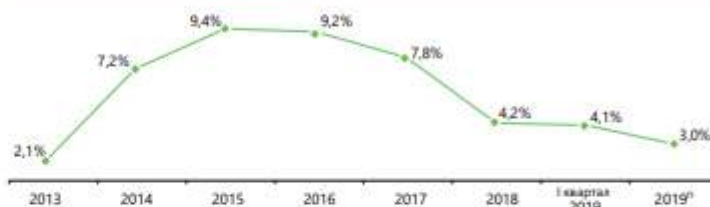
Источник: Knight Frank Research, 2019

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 Валицево» | 14 400 | Аренда |

Источник: Knight Frank Research, 2019

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

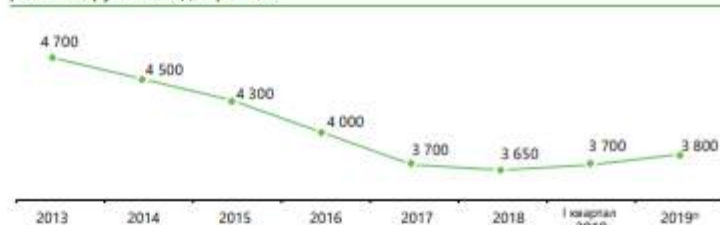
Коммерческие условия

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

Прогноз

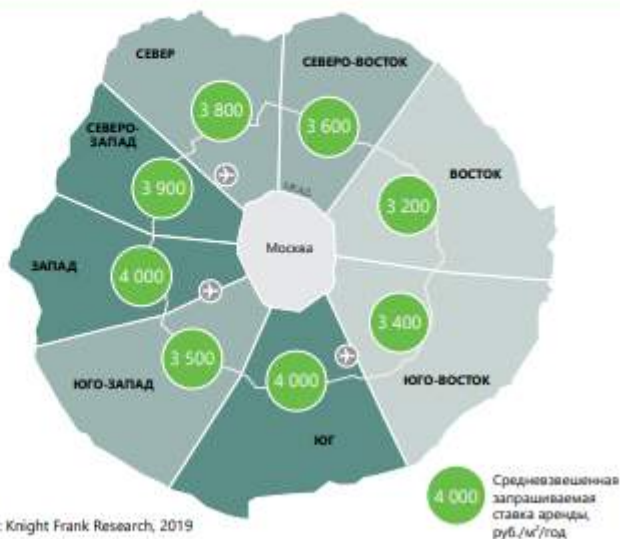
По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2019 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 900 тыс. м², из которых 60% будут построены под заказ, остальные 40% – для последующей сдачи в аренду.

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

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

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на действующие складские ком-

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

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2019 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2019



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сергей Кузичев

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

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

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



© Knight Frank LLP 2019 - Этот отчет является публикацией собственности заказчика. Материал подготовлен с применением высших профессиональных стандартов, однако информация, анализ и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для принятия к юридической ответственности компании Knight Frank и связанных с ней подразделений. Публикация данных не отменяет цели или условий использования только с указанием Knight Frank как источника данных.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их

юридического статуса (набора прав). В данном случае в качестве аналогов использовались объекты с передаваемыми имущественными правами в виде права аренды. Введение корректировки не требуется.

Финансовые условия

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

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

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

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

Условия продажи

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

Дата продажи/предложения

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

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

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018 г. под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.5.1

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

| № п/п | Город/ Класс | А | В | С |
|-------|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 1 | Москва** | | | |
| 1.1 | Офисные помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 7 962 | 5 880 | 4 218 |
| | Эксплуатационные расходы | 5 346 | 4 120 | 2 788 |
| 1.2 | Торговые помещения | | | |
| | Операционные расходы | 8 780 | 7 430 | 5 590 |
| | Эксплуатационные расходы | 6 276 | 4 890 | 3 790 |
| 1.3 | Производственно-складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 2 920 | 2 620 | 1 850 |
| | Эксплуатационные расходы | 2 310 | 1 894 | 1 390 |
| 2 | Санкт/Петербург | | | |
| 2.1 | Офисные помещения | | | |
| | Операционные расходы | 6 560 | 5 588 | 3 650 |
| 2.2 | Торговые помещения | | | |
| | Операционные расходы | 7 310 | 5 990 | 4 610 |
| 2.3 | Производственно-складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 2 305 | 1 990 | 1 420 |
| | Эксплуатационные расходы | 1 820 | 1 598 | 1 040 |
| 3 | Московская область | | | |
| 3.1 | Производственно-складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 1 760-2 580 | 1 390-2 396 | 990-1 870 |

* Расценки даны с учетом НДС.

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

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

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

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

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014г.

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-23 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. www.crsra.ru, стр.16), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 8. Корректировка на торг

| Назначение | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. | | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода | |
|---|--|--------|--|---------------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| Офисы (среднее значение диапазона) | 11,00% | 7,00% | 10,00% | 9,60% |
| Торговые (среднее значение диапазона) | 10,00% | 7,00% | 10,00% | 9,60% |
| ПСН (среднее между офисами и магазинами) | 10,50% | 7,00% | 10,00% | 9,60% |
| Производственно-складские | 12,00% | 8,00% | 11,50% | 9,30% |
| Среднее значение поправки на торг принятое для расчета | | | | |
| | | | Продажа | Аренда |
| Офисы | | | 10,50% | 8,30% |
| Торговые | | | 10,00% | 8,30% |
| ПСН (среднее между офисами и магазинами) | | | 10,30% | 8,30% |
| Производственно-складские | | | 11,80% | 8,70% |

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- 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 9. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

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

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

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

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар, Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);
- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);
- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)⁷

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

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

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

Вся информация получена из следующих баз данных:

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

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

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

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

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|-----------|------------------|--------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|---|
| Рязанский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рязанский проспект, 10с18 | 179,5 | 5-10 минут транспортом | 149 983 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/ |

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

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

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

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|----------------------|-------------------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| 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/174684/ |
| 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/ |
| Нагатинско-Садовники | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Нагатинская, 16 | 199,0 | 10-15 минут пешком | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, Хохловский переулок, 10с1 | 170,0 | 10-15 минут пешком | 147 059 | http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/ |
| Марьино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1 | 188,0 | 5-10 минут пешком | 132 979 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/ |
| Алексеевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2 | 240,0 | 5-10 минут транспортом | 108 300 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/ |
| Пресненский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2 | 154,6 | 10-15 минут пешком | 174 644 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/ |
| Пресненский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, переулок Красина, 15с1 | 167,0 | 5-10 минут транспортом | 179 600 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/ |
| Царицыно | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Каспийская, 22 | 250,0 | 10-15 минут пешком | 120 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/ |
| Бабушкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Ленская, 2/21 | 187,0 | 10-15 минут пешком | 170 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/ |
| Котловка | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Нагорная, 16к3 | 193,0 | 5-10 минут транспортом | 103 109 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/ |
| Раменки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б | 157,0 | 5-10 минут транспортом | 145 223 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/ |
| Рязанский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рязанский проспект, 75 | 166,0 | до 5 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/ |
| Таганский | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2 | 150,0 | 10-15 минут пешком | 210 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/ |
| Красносельский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1 | 100,0 | 10-15 минут пешком | 200 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/ |
| Соколиная гора | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Барабанный переулок, 4 | 105,0 | 5-10 минут пешком | 211 622 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/ |
| Сокольники | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Колодезный переулок, 14 | 130,0 | 10-15 минут пешком | 176 923 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/ |
| Тверской | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Тихвинская, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/ |
| Басманный | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1 | 200,0 | 5-10 минут транспортом | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/ |
| Южнопортовый | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1 | 150,0 | 5-10 минут пешком | 170 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, ул. Покровка, 14/2 | 108,0 | 5-10 минут пешком | 240 741 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/ |
| Южное Медведково | Между ТТК и МКАД | г. Москва, проезд Дежнева, 1 | 200,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/ |
| Строгино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Твардовского, 12 | 216,0 | 5-10 минут транспортом | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/ |
| Покровское-Стрешнево | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Полесский проезд, 16с1 | 236,0 | 5-10 минут пешком | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/ |
| Покровское- | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Сходненский | 180,0 | 10-15 минут пешком | 148 841 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1394 |
| Обручевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3 | 264,0 | 5-10 минут транспортом | 102 300 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/ |

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

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

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

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

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

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

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

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

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

$$C_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

| Район | Адрес | Площадь, кв.м. | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв.м. | Источник |
|--------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| 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 Гнездииковский переулок, 10 | 194,0 | до 5 минут пешком | 170 103 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/ |
| Даниловский | г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19 | 130,0 | 5-10 минут пешком | 261 538 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/ |
| Головинский | г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5 | 198,9 | до 5 минут пешком | 177 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/ |
| Лефортово | г. Москва, ул. Авиамоторная, 12 | 174,0 | до 5 минут пешком | 209 770 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/ |
| Мещанский | г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2 | 240,0 | до 5 минут пешком | 204 167 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/ |
| Басманный | г. Москва, Покровский бульвар, 14 | 248,2 | 5-10 минут транспортом | 201 450 | http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/ |
| Арбат | г. Москва, ул. Арбат, 11 | 220,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/ |
| Даниловский | г. Москва, Дербеневская набережная, 11А | 232,0 | 5-10 минут транспортом | 244 138 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/ |
| Останкинский | г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1 | 111,0 | 5-10 минут пешком | 126 126 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/ |
| Даниловский | г. Москва, Дербеневская набережная, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/ |
| Донской | г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2 | 102,0 | более 10 минут транспортом | 142 157 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/ |
| Войковский | г. Москва, ул. Космонавта Волюкова, 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. Новоостроповская, 6Б | 116,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/ |
| Восточное Дегунино | г. Москва, Дмитровское шоссе, 100 | 109,0 | более 10 минут транспортом | 160 550 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/ |
| Бутырский | г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1 | 113,0 | 5-10 минут пешком | 156 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/ |
| Черемушки | г. Москва, Научный проезд, 19 | 111,5 | 5-10 минут транспортом | 160 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/ |
| Коньково | г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б | 116,0 | 5-10 минут транспортом | 162 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/ |
| Алексеевский | г. Москва, Графский переулок, 14к1 | 125,0 | 10-15 минут пешком | 180 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/ |
| Крылатское | г. Москва, ул. Осенняя, 23 | 150,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/ |
| Южнопортовый | г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10 | 123,1 | 5-10 минут пешком | 200 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/ |

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

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

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

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

Таблица 11. Характеристика расчетных интервалов

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

Источник: Расчеты оценщика

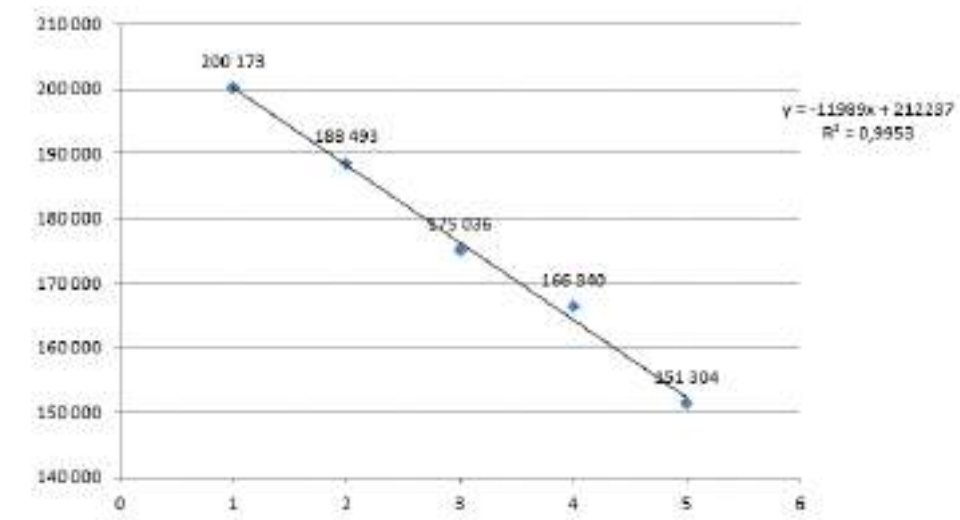


Рисунок 8. График зависимости

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

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

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

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

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

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

Таблица 12. Значения корректировок на удаленность от метро⁹

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

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Таблица 13. Значение корректировки на тип объекта

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

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

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

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

Таблица 15. Значение корректировки на тип объекта

| Наименование коэффициента | Среднее | Интервал | |
|--|---------|----------|------|
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,90 | 0,89 | 0,91 |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,91 | 0,90 | 0,92 |

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

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

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

Расположение выхода на красную линию

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

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

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

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

Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Первая линия магистральной улицы | 1 | 1,18 | 1,25 |
| Первая линия второстепенной улицы | 0,85 | 1 | 1,18 |
| Внутриквартально/вход со двора | 0,80 | 0,85 | 1 |

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

Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии

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

| | | | |
|---------------------------------------|------|------|----|
| Внутриквартально/вход со двора | -20% | -15% | 0% |
|---------------------------------------|------|------|----|

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

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

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

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

Рисунок 9. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

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

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

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

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

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

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. исходя из отношения коэффициентов к первому этажу:

Таблица 22. Коэффициентная зависимость

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наличие витринных окон¹¹

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

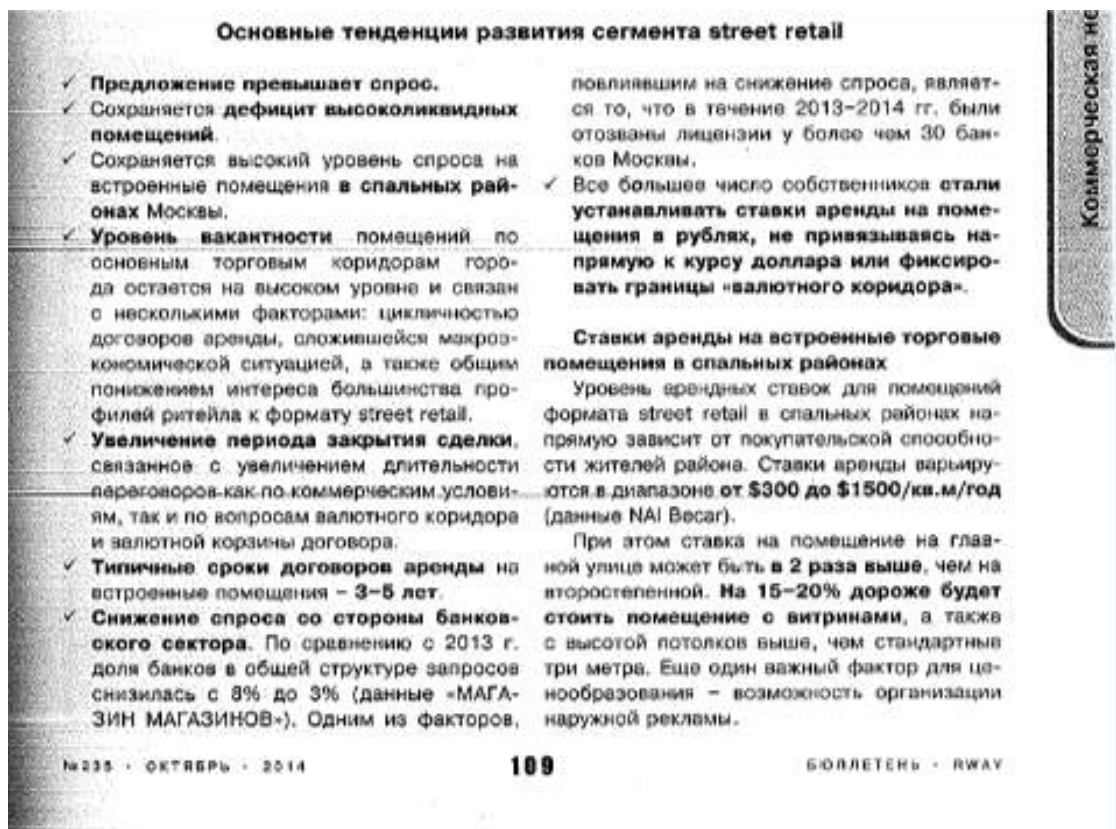


Таблица 27. Корректировка на наличие витринных окон

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

Площадь объекта

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

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

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

Таблица 100

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

Рисунок 10. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 75

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

Рисунок 11. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

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

| Площадь, кв.м | | Арендная ставка | | | | | | | |
|---------------|-------------|-----------------|----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|--------|
| | | Объект-аналог | | | | | | | |
| | | <50 | 50 - 100 | 100 - 250 | 250 - 500 | 500 - 1000 | 1000 - 1500 | 1500 - 3000 | > 3000 |
| Объект оценки | <50 | 0% | 4% | 14% | 24% | 34% | 41% | 50% | 55% |
| | 50 - 100 | -4% | 0% | 9% | 19% | 28% | 35% | 44% | 48% |
| | 100 - 250 | -13% | -9% | 0% | 8% | 17% | 23% | 31% | 36% |
| | 250 - 500 | -19% | -16% | -8% | 0% | 8% | 14% | 21% | 25% |
| | 500 - 1000 | -25% | -22% | -14% | -7% | 0% | 6% | 12% | 16% |
| | 1000 - 1500 | -29% | -26% | -19% | -12% | -5% | 0% | 6% | 10% |
| | 1500 - 3000 | -33% | -31% | -24% | -17% | -11% | -6% | 0% | 3% |
| | > 3000 | -35% | -33% | -26% | -20% | -14% | -9% | -3% | 0% |

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

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

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

Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.¹²

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

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.¹³

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.175):

Таблица 30. Значение корректировки на тип парковки

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

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.175):

Таблица 31. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 32. Корректировка на тип парковки, %

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

¹² «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

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

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Наличие санузла

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

Таблица 33. Корректировка на наличие санузла

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | |
|-----------------------|-----------------|--------------------|
| | Наличие санузла | Отсутствие санузла |
| Наличие санузла | 0% | 5% |
| Отсутствие санузла | - 5% | 0% |

Источник: данные АН

Наличие вспомогательных помещений

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

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

Рисунок 12. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

Состояние внутренней отделки объекта

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

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая

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

компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

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

Таблица 34. Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

Таблица 35. Данные о стоимости строительных материалов

| Наименование | Требующиеся материалы | Источник информации | Стоимость за 1 кв.м площади по полу | Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено) |
|----------------------|---|---|-------------------------------------|---|
| Косметический ремонт | Электророзетки, краска, обои, линолеум | http://stroy-gin.ru/ | 2500 | 2 700 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 3000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 2600 | |
| Стандарт | Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки | http://stroy-gin.ru/ | 7200 | 7 400 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 8000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 7000 | |
| Евро | Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование | http://stroy-gin.ru/ | 16500 | 17 500 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 18000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 18000 | |
| Капитальный | Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы | http://stroy-gin.ru/ | 8400 | 9 000 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 10000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 8600 | |

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

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

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площадь и по полу, с учетом НДС | Стоимость материалов, руб./кв.м площадь и по полу, с учетом НДС | Всего руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, без НДС | Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС |
|----------------------------------|---|---|---|---|--|-------------------------------------|---|
| Капитальный ремонт | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 7 400 | 9000 | 16 400 | 15920 | 13 267 | 995 |
| | http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html | 7 700 | | 16 700 | | | |
| | http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html | 5 000 | | 14 000 | | | |
| | http://evdom.ru/remont/types/major/ | 7 500 | | 16 500 | | | |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 7 000 | | 16 000 | | | |
| Косметический ремонт | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 2 400 | 2700 | 5 100 | 5023 | 4 186 | 314 |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 2 000 | | 4 700 | | | |
| | http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html | 2 400 | | 5 100 | | | |

| | | | | | | | |
|--|---|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch | 2 490 | | 5 190 | | | |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 4 900 | 7400 | 12 300 | 12398 | 10 332 | 775 |
| | http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html | 4 600 | | 12 000 | | | |
| | http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch | 5 490 | | 12 890 | | | |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 5 000 | | 12 400 | | | |
| Улучшенная отделка (еврремонт) | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 11 400 | 17500 | 28 900 | 26723 | 22 269 | 1 670 |
| | http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html | 8 000 | | 25 500 | | | |
| | http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch | 7 490 | | 24 990 | | | |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 10 000 | | 27 500 | | | |

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

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

где:

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

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

K – ставка капитализации;

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

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

Центральный банк Российской Федерации

Ключевая ставка с 17.06.2019, % 7,50

Рисунок 13. Ключевая ставка ЦБ РФ¹⁵

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

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

где:

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

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

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

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

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

Инженерные коммуникации

¹⁵ 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 14. 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 15).



Рисунок 15. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО № 1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратный подход для оценки рыночной величины арендной платы представляет собой сумму затрат, которые несет арендодатель, сдавая в аренду имущество, и прибыли арендодателя.

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

Затратный подход не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка). Норма прибыли арендодателя различна и является коммерческой тайной. Кроме того, она может

изменяться под действием спроса и предложения на рынке. В связи с этим, затратный подход в настоящем отчете не применялся.

10.5. Сравнительный подход

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

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

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

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

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

10.6. Доходный подход

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

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

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

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

$ЧОД$ – чистый операционный доход;

$СК$ – ставка капитализации.

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

$$Д = PC \times СК,$$

где:

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

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

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

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

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

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, которое гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

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

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

Таблица 38. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

| Характеристика объектов | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | https://www.cian.ru/rent/commercial/187151348/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/208967476/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/156173735/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/204349697/ |
| Контакт | 7 909 695-24-50 | 7 926 041-11-14 | 7 916 175-22-26 | 7 985 277-79-00 |
| Адрес | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ломоносовский просп., 6 | Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул., 9 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Молодежная ул., 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 19 |
| 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) | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 |
| Сделка/предложение | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Административный округ, ценовая зона | ЮЗАО | ЮЗАО | ЮЗАО | ЮЗАО |
| Ближайшая станция метро | Университет | Университет | Университет | Академическая |
| Удаленность от метро | 14 минут пешком | 7 минут пешком | 12 минут пешком | 1 минута пешком |
| | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | до 5 минут пешком |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Расположение входа относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора |
| Тип входа | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Этаж расположения | Подвал | Цоколь | Цоколь | Цоколь |
| Диапазон значений | Подвал | Цоколь | Цоколь | Цоколь |
| Наличие витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон |
| Общая площадь | 119,0 | 150,0 | 65,0 | 191,0 |
| Вспомогательная площадь | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Наличие (тип) парковки | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие вспомогательных помещений | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Состояние отделки помещений | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) |
| Цена предложения | 8 229 | 9 600 | 13 296 | 11 496 |
| в т.ч. НДС | Включен | Не включен | Включен | Включен |
| Цена предложения без НДС | 6 858 | 9 600 | 11 080 | 9 580 |
| - Эксплуатационные расходы (без КУ) | Не включены | Не включены | Включены | Включены |
| Размер эксплуатационных расходов (без КУ) | 0 | 0 | 1 444 | 1 444 |
| - Коммунальные расходы (КУ) | Не включены | Не включены | Включены | Включены |
| Размер коммунальных расходов (КУ) | 0 | 0 | 879 | 879 |
| Цена предложения без учета всех расходов, (без НДС) | 6 858 | 9 600 | 8 757 | 7 257 |

**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 материал стен;
- 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.

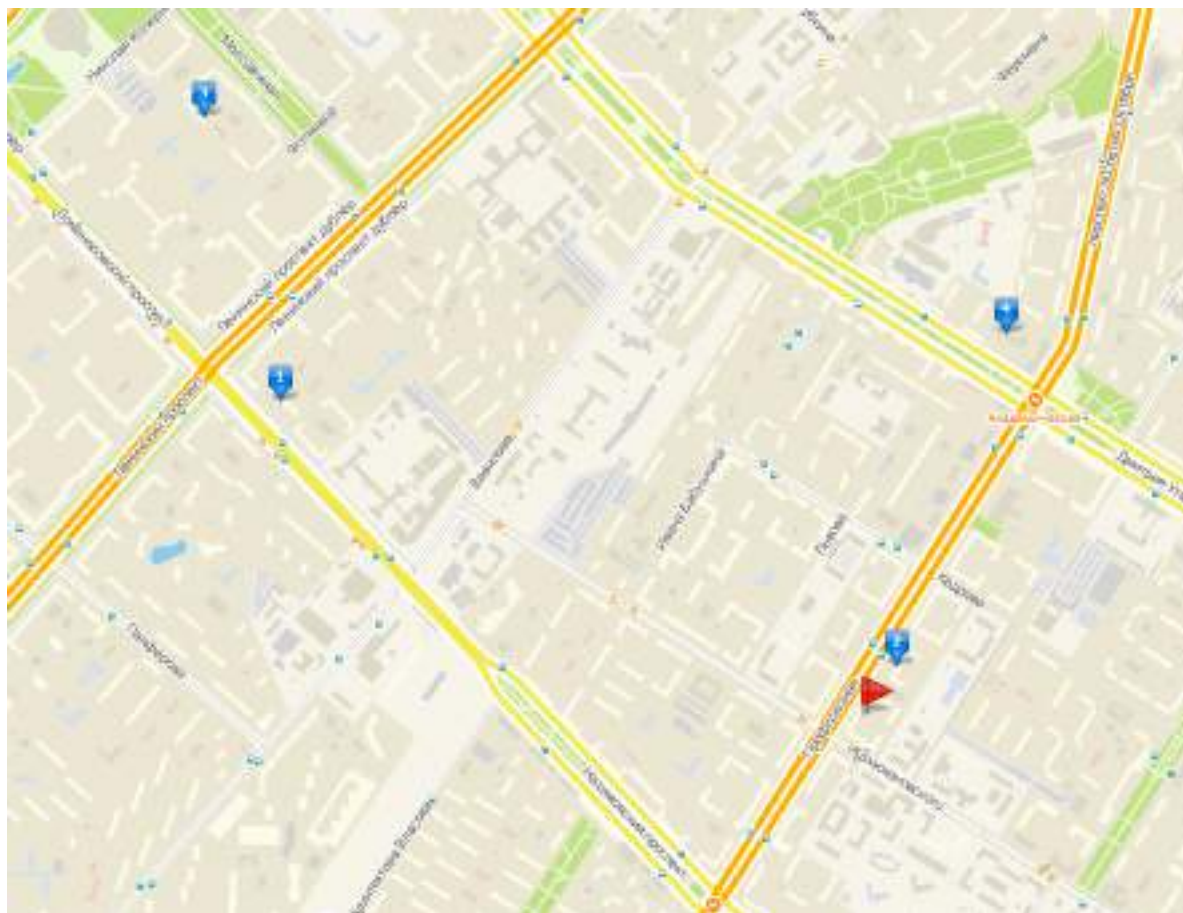


Рисунок 16. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между ТТК и ЧТК, 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 тип доступа (расположение на закрытой территории/свободный доступ)

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 санузда

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:

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

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

Π_i – отклонение i -го аналога;

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

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

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

Исключение из арендной ставки платежей за землю

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных расходов¹⁶. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

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

Таблица 39. Расчет арендной ставки нежилого помещения

| Показатель | Единица измерения | Объект нежилого фонда | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|--------------------|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. / кв. м в год | | 6 858 | 9 600 | 8 757 | 7 257 |
| 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 | | 6 858 | 9 600 | 8 757 | 7 257 |
| 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 | | 6 858 | 9 600 | 8 757 | 7 257 |
| 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 | | 6 858 | 9 600 | 8 757 | 7 257 |
| Дата сделки (предложения) | | - | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 |
| Корректировка на дату сделки (предложения) | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | руб. / кв. м в год | | 6 858 | 9 600 | 8 757 | 7 257 |
| Корректировка на торг | % | | -8,3% | -8,3% | -8,3% | -8,3% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 6 289 | 8 803 | 8 030 | 6 655 |
| 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 | | 6 289 | 8 803 | 8 030 | 6 655 |
| Административный округ, ценовая зона | | ЮЗАО | ЮЗАО | ЮЗАО | ЮЗАО | ЮЗАО |
| Корректировка на расположение | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 6 289 | 8 803 | 8 030 | 6 655 |
| Удаленность от метро | мин. пешком | 430 м, 5 минут пешком | 14 минут пешком | 7 минут пешком | 12 минут пешком | 1 минута пешком |
| Диапазон значений | | до 5 минут пешком | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | до 5 минут пешком |
| Корректировка на удаленность от метро | % | 0 | 14% | 6% | 14% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 7 169 | 9 331 | 9 154 | 6 655 |
| 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 | | 7 169 | 9 331 | 9 154 | 6 655 |
| 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 | | 7 169 | 9 331 | 9 154 | 6 655 |
| Тип входа | | Вход из общего коридора | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Корректировка на наличие отдельного входа | % | | -13% | -13% | -13% | -13% |

| | | | | | | |
|--|--------------------|------------------------------|--|--|--|--|
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 6 237 | 8 118 | 7 964 | 5 790 |
| Диапазон значений | | Цоколь | Подвал | Цоколь | Цоколь | Цоколь |
| Корректировка на этаж расположения | % | | 6% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 6 611 | 8 118 | 7 964 | 5 790 |
| 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 | | 6 611 | 8 118 | 7 964 | 5 790 |
| Площадь | кв. м | 97,6 | 119,0 | 150,0 | 65,0 | 191,0 |
| Корректировка на площадь | % | | 9% | 9% | 0% | 9% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 7 206 | 8 849 | 7 964 | 6 311 |
| Наличие (тип) парковки | | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Корректировка на тип парковки | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 7 206 | 8 849 | 7 964 | 6 311 |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие санузла | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 7 206 | 8 849 | 7 964 | 6 311 |
| Наличие вспомогательных помещений | | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие вспомогательных помещений | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 7 206 | 8 849 | 7 964 | 6 311 |
| Состояние отделки | | Требуется капитальный ремонт | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) |
| Корректировка на состояние отделки | руб. | | -995 | -995 | -995 | -995 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 6 211 | 7 854 | 6 969 | 5 316 |
| Коэффициент вариации | не более 30% | 16,4% | | | | |
| Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), % | | | 6% | 16% | 5% | 24% |
| Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), % | | | 9% | 18% | 20% | 27% |
| Доверие объекту сравнения по признаку 1 | | | 0,88 | 0,69 | 0,90 | 0,53 |
| Доверие объекту сравнения по признаку 2 | | | 0,88 | 0,76 | 0,73 | 0,64 |
| Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2 | | | 0,88 | 0,73 | 0,82 | 0,59 |
| <i>Весовой коэффициент</i> | | | 0,291 | 0,242 | 0,272 | 0,195 |
| Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, без НДС | руб. / кв. м в год | 6 640 | | | | |
| Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС | руб. / кв. м в год | 6 570,00 | | | | |
| Годовая арендная ставка 1 кв.м, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с НДС (20%) | руб. / кв. м в год | 7 884,00 | | | | |

| | | | |
|--|------------|------------|--|
| Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС | руб. в год | 641 232,00 | |
| Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с НДС (20%) | руб. в год | 769 478,40 | |

12. Выводы и анализ результатов оценки

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

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

| №пп | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%) |
|-----|---|----------------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|--|
| | | | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | |
| 1 | право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения | 97,60 | не применялся | 0,00 | 6 570,00 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 6 570,00 |

Таблица 41. Результаты оценки с учетом округления

| №пп | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|-------------------------------------|----------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, ул. Профсоюзная, д.11/11 | 97,6 | 6 570,00 | 7 884,00 | 641 232,00 | 769 478,40 |

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

Оценщик

Петрова А.И.

13. Приложения

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

13.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/187151348/>

Свободное назначение, 119 м²
 Москва, ЮЗАО р-н Таганской, Ломоносовский просп. 6 (панорама)
 Университет - 10 мин. пешком | Профсоюзная - 20 мин. пешком
 Академическая - 25 мин. пешком

81 605 Р/мес.
 8229 Р за м² в год

Издательство Известия
 Стратегический
 Нет отделки
 С/е № объекта

+7 909 695-24-50
+7 495 620-84-62
 Получить оценку стоимости объекта недвижимости и цену с учетом всех расходов

119 м² -1 из 9 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, выставки, цветы, фитнес, спортзал, аптека, общепит, медицинский центр, магазин, spa-салон, детский клуб
 Сдается помещение свободного назначения площадью 119 кв. м. Помещение имеет отдельный вход, находится в подвале жилого 9-ти этажного многоквартирного дома, разделено на 3 комнаты, есть небольшие окна. Коммуникации: электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, санузел. Состояние: требуется косметический ремонт. Помещение хорошо подходит под размещение салона красоты, дома быта, медицинского центра, аптеки, магазина. Прямая аренда от собственника.
 Предлагается 2 нескладных варианта.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

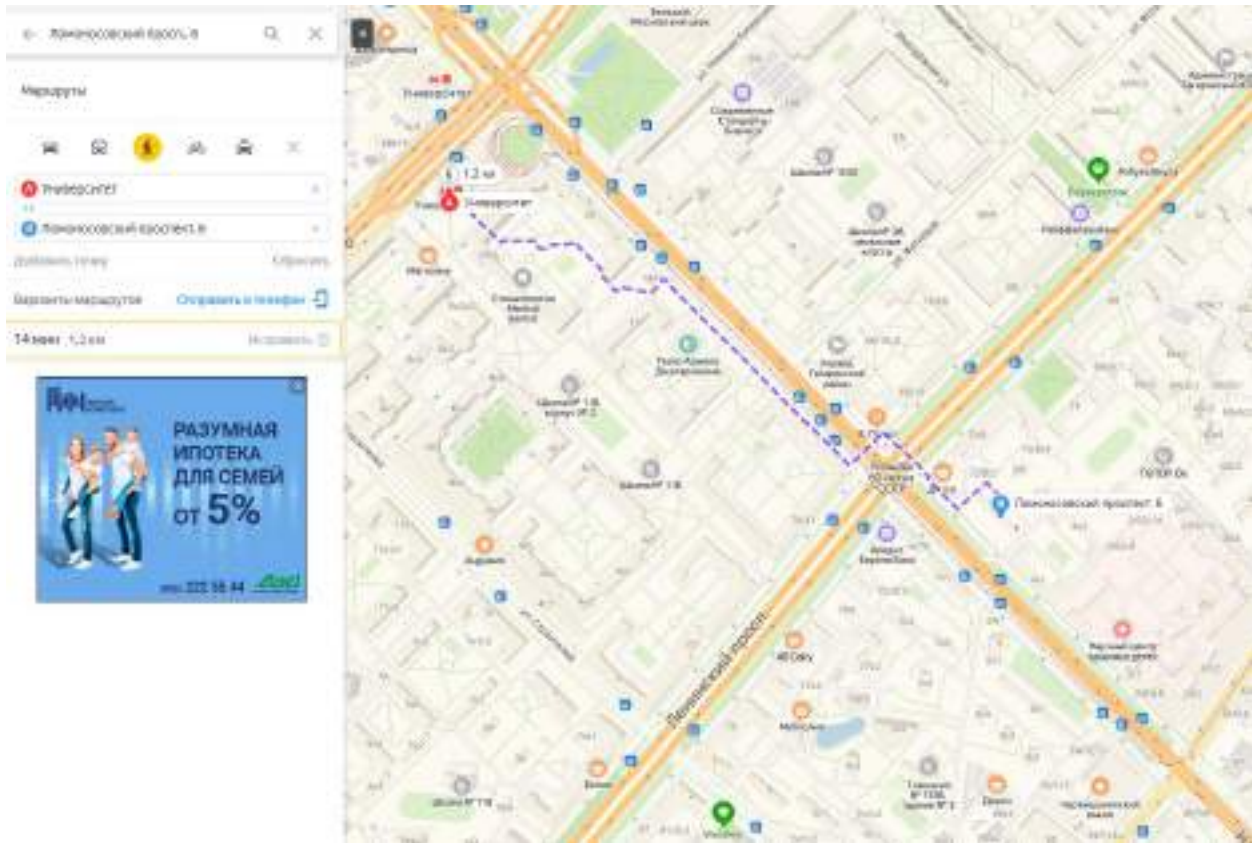
[Позвонить телефону](#)

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 81 605 Р/мес | Тип сделки | Прямая Аренда |
| Ставка | 8 229 Р за м ² в год | Срок аренды | Договорной |
| Налог | НДС включен 10 598 Р | Минимальный срок аренды | 12 мес. |
| Обязательный платеж | - | Досрочные платежи | Нет |
| Коммунальные платежи | - | Состояние отделки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Вид отделки стен | - |
| Предоплата | 2 месяца | | |

[Решить задачу](#) [Позвонить](#)

Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолка: 2,7 м
 Вид: 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 - 119 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 - 8229 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 2.
<https://www.cian.ru/rent/commercial/208967476/>

www.cian.ru Сдаю помещение свободного назначения Профсоюзная ул, 9, Москва, м. П...

задача 0221 74 просмотра, 1 из фото

Свободное назначение, 150 м²

Москва, ЮСАО, р-н Академический, Профсоюзная ул, 9. На карте

Профсоюзная - 5 мин. пешком Академическая - 5 мин. пешком
Новые Черемушки - 22 мин. пешком

В избранное

120 000 руб./мес. ↑


9 600 руб./кв.м в год

ИЖО:
КПС-ИНВЕСТ
Корпорация недвижимости
на рынке с 1997 года
Есть 40 объектов

+7 926 041-11-14

Помощь, вопросы, отзывы и объявления на ЦИАН. И статьи отныне тоже онлайн

Новая подборка



150 м² Площадь

-1 из 6 Этаж

Свободно Помещение

Сдается отличное помещение свободного назначения в жилом доме на цокольном этаже, с отделкой входом, фактическая площадь помещения 150м², планировка смешанного типа, три смежных помещения, 2 с/у, 2 тех. помещения для склада или по надобности можете использовать. Имеются все коммуникации. Можно использовать, как для интернет магазина, малое производство, салоны, парикмахерская, не большая и уютная кафешка и т.д. В арендную стоимость не включены ком. и эксп. платежи. Все подробности по телефону.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

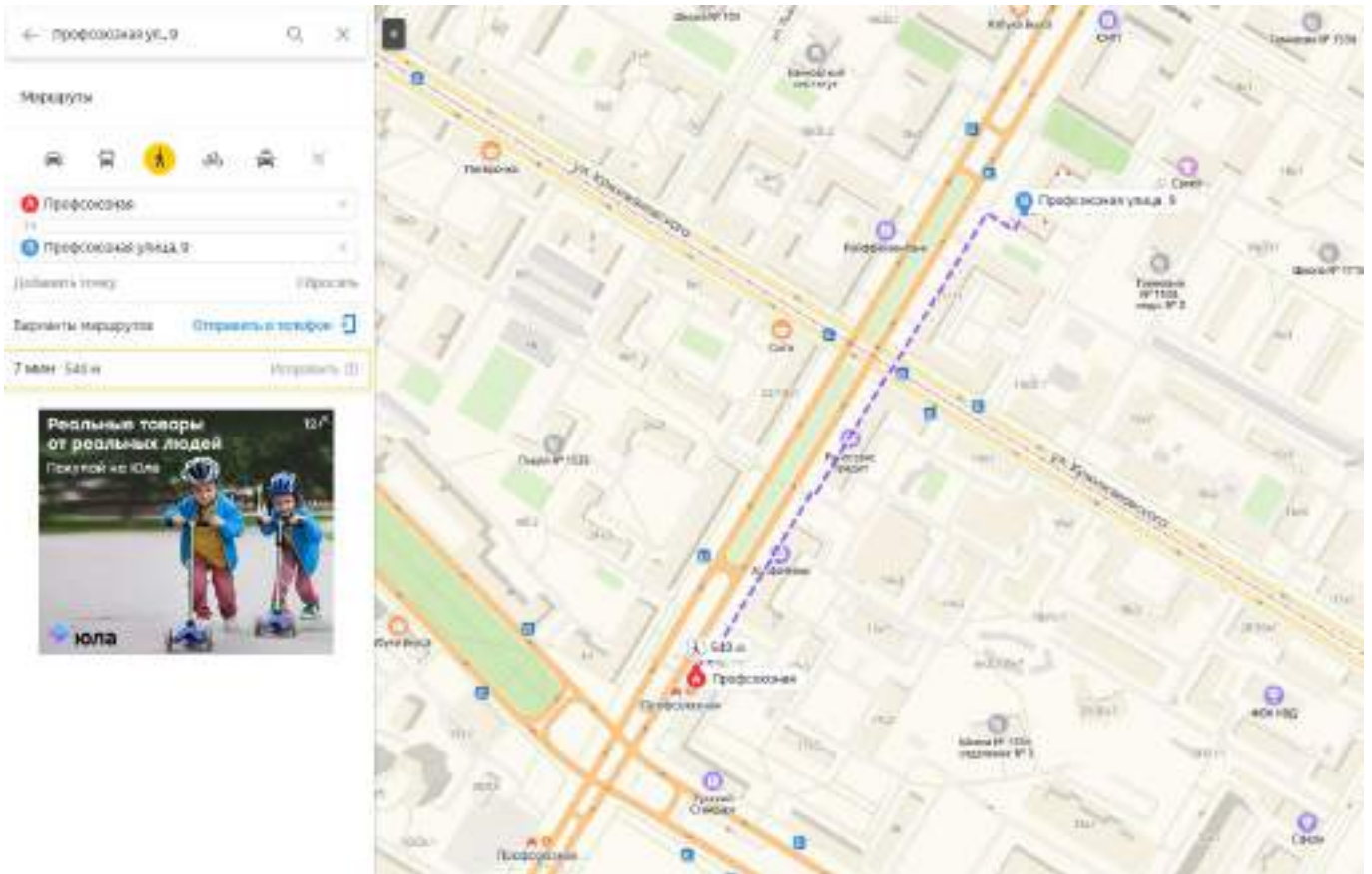
Позвонить телефону

Условия сделки

| Условия сделки | Цена | Тип аренды | Примеч. Аренда |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| Цена | 120 000 руб./мес. | Тип аренды | Примеч. Аренда |
| Ставка | 9 600 руб./кв.м в год | Срок аренды | Длительный |
| Наши | ЭСП | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендная ставка | Нет |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Кол-во мест парковки | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

Уточнить условия

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 - 150 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 - 9600 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Не включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/156173735/>

Свободное назначение, 65 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Молодежная ул. 3, 3-й этаж
 Университет - 11 мин. пешком

72 020 руб./мес.
 13 296 руб./кв.м в год
 Следить за изменениями цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

7 фото

65 м² -1 из 8 **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

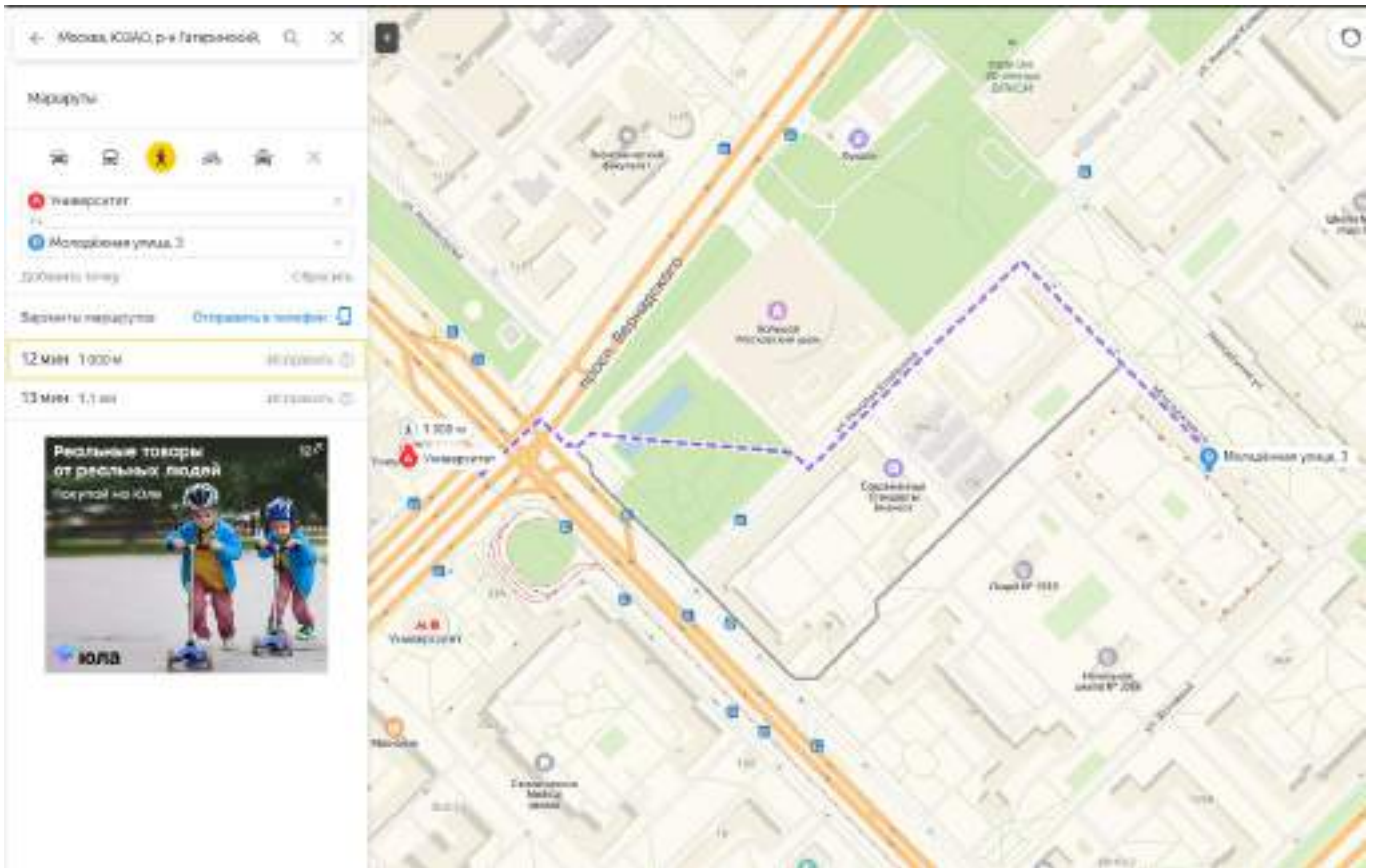
Назначение: салон красоты, фотостудия, магазин, офис, бытовые услуги, выставка, мастерская, шоу-коммерция, зал, шоурум
 Улица Молодежная д.3, 15 мин пешком от метро Университет.
 Возможно использование под интернет-магазин, офис, склад, услуги. Возможно увеличение площади.
 Вторая линия домов от Ленинского проспекта.
 Стальной вход со двора.
 Полуподвальное помещение с окнами-трейком.
 С/у, линия МГТС, интернет.
 Торг уместен. Без залога. Андрей Иванович

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Показать телефон](#)

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 72 020 руб./мес. | Тип аренды | Прямая аренда |
| Ставка | 13 296 руб./кв.м в год | Срок аренды | Долгосрочный |
| Налог | НДС включен 11 960 руб. | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные комиссии | Да |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия агента | - |

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 - 65 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 - 13296 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены



Аналог 4.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/209090646/>

Свободное назначение, 191 м²
 Москва ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 19. На первом этаже
 Аренда коммерции - Бизнес-помещение

182 978 руб./мес.
 11 496 руб./кв.м/год

ЦЕНТР MSK
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Опыт работы: 3000 часов
 Сделано объектов

+7 985 277-79-00
+7 916 172-97-96

Позвоните, чтобы узнать подробности по объявлению
 ЦИАН и другие сайты по недвижимости

191 м² Площадь
-1 Этаж
Свободно Тип помещения

Предлагается в аренду этаж с окнами 191 кв.м с отдельным входом, оснащенный примерочной комнатой для выхода, свой сан узел, возможно подключение к интернету наглан офис продаж, шоурум. Расположены в районе Академическое. До метро 3 минуты пешком. Ремонт за счет арендатора. Территория круглосуточно охраняется. Заключается прямой долгосрочный договор аренды, в арендную ставку входит НДС, эксплуатационные расходы, коммунальные услуги, водоснабжение, отопление, ремонт инженерных коммуникаций, электроэнергия оплачивается отдельно пропорционально занимаемой площади. Возможно запрещение нахождения в офисе в зависимости от застроенной площади. Инфраструктура: на территории находится столовая, есть места для курения. Парковка - 5000 в час размещается в мас. Провайдер АКАДЕМИСФОРМ и МГТС.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

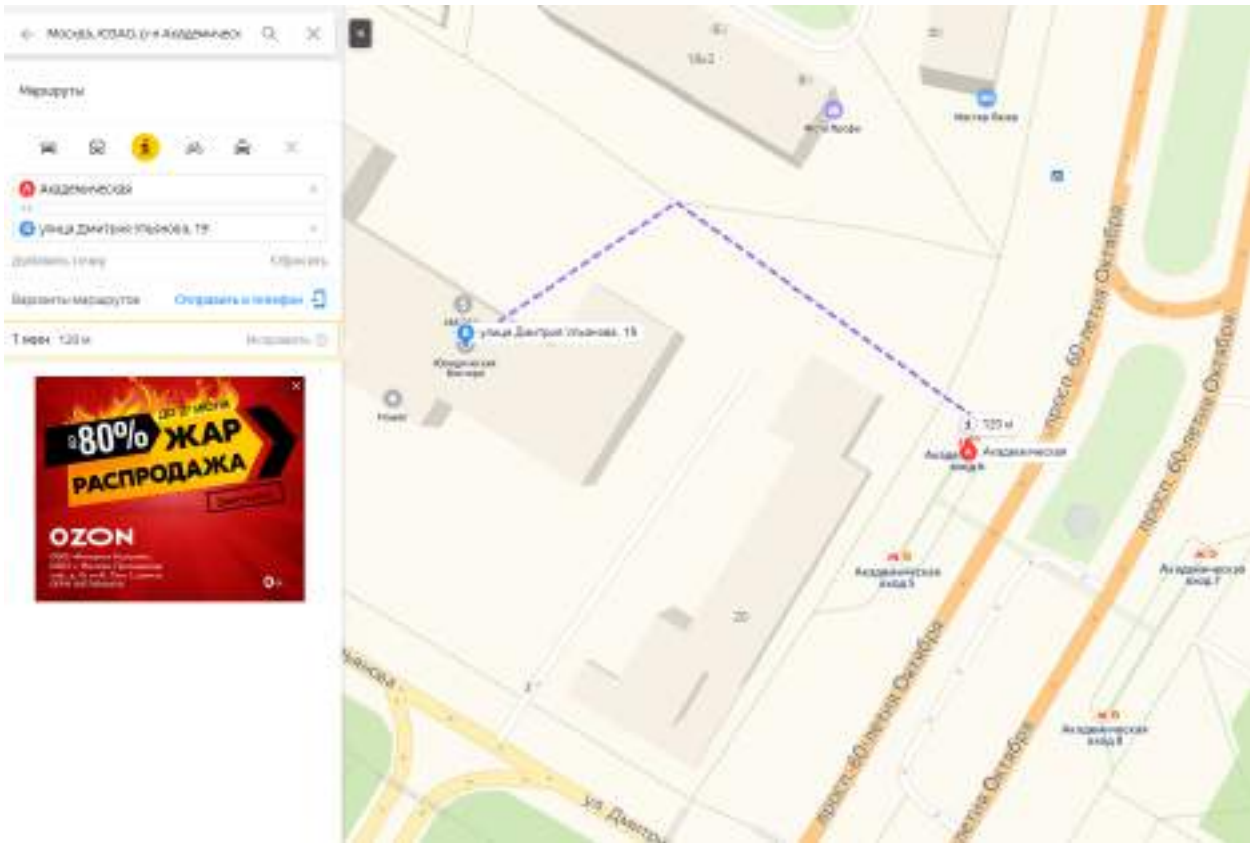
Позвоните телефону

| Ключевые детали | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Цена | 182 978 руб./мес. | Тип аренды |
| Ставка | 11 496 руб./кв.м/год | Срок аренды |
| Налог | НДС включен 30 268 руб. | Минимальный срок аренды |
| Объемный коммунальный платеж | - | Адресная канализация |
| Коммунальные платежи | - | Состояние фасада |
| Эксплуатационные расходы | - | Консультации юриста |
| Прочие платежи | - | |

Уточнить условия Позвоните

Высота потолков: 3 м

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 - 191 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 - 11496 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены



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

sk-praktik.com Капитальный ремонт и отделка офисов - Практик


[Строительство](#)
[Ремонт квартир](#)
[Ремонт офиса](#)
[Рассчитать стоимость](#)
[Заказать звонок](#)

[Дизайн помещений](#)
[Ремонт офиса](#)
[Ремонт магазина](#)
[Портьеры](#)
[Отзывы](#)
[Стоимость](#)

8 (495) 151-22-51
Контактная информация

Получить бесплатную консультацию

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

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

| | |
|----------------------|--|
| Косметический ремонт | от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы |
| Стандартный ремонт | от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы |
| Капитальный ремонт | от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы |

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

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

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

Специалисты «Практик» профессионально выполняют ремонт офиса и чистовую отделку по европейским стандартам качества! В нашем активе работа с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Дестини Каро
- Росбизнес
- Аванти
- ОАО "Атомнаргпром"

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



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

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://1000remontov.ru/remont-ofisov-i-ofisnykh-pomeshcheniy-pod-kluch/>. The website header includes the company name '1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ' and contact information: 'г. Москва, ул. Гвардейского, д.40', phone numbers '8 (499) 703-33-96' and '8 (929) 994-23-58', and a 'Забронировать звонок' button. The navigation menu contains 'Ремонты', 'Дизайн', 'Прайс-лист', 'Договор', 'Портфолио', 'О компании', and 'Контакты'. The main banner features a 3D cutaway of a house and lists benefits: 'Гарантия 24 месяца', 'Работаем без предоплаты', 'Более 10 лет опыта', 'Лицензия ISO', '3-й уровень контроля', and 'Соблюдение сроков'. Below the banner, the 'Ремонт' section lists services like 'Стандартный ремонт', 'Евроремонт', etc. The main content area is titled 'Ремонт офисов и офисных помещений под ключ' and includes a price list: 'Косм. от 2490р', 'Евро от 5490р', and 'Евро Лайт от 7490р'. It also features a list of advantages, a 'Задать вопрос!' button, and a 'Консультация дизайнера' button.

www.remont-kyuch.ru Ремонт офисов, цены от ИллеонСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных п...

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

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

На приобретение строительных материалов предоставляется беспроцентная рассрочка на сумму до 300 000 руб на срок 12-24 месяца. 0-0-12/24! 0%!

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


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

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

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

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

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



www.remont-kyuch.ru Ремонт офисов, цены от ИллеонСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных п...

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

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

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



Адрес
г. Москва ул. Дубининская, д.63
стр. В офис 1
(н.Повеленский, м.Тулъская)
[Показать на карте](#)

Тел./факс: (495) 739-12-66
(495) 660-58-70
E-mail: info@remont-kyuch.ru

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

КРЕДИТ
На ремонт
квартиры
от 13,4%

СРОК КРЕДИТА до 7 лет
СУММА до 5 000 000 руб



КУПИТЬ
В РАССРОЧКУ

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

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

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



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

Стоимость за квадратный метр в нежилых помещениях обычно бывают меньше стоимости отделки квартиры, потому что производится меньшее количество «мокрых» работ (выравнивание, оштукатуривание, шпательвание стен). Они заменяются более быстрыми и экономичными (например гипсокартон).

Еще одной причиной меньшей стоимости является объем, за счет которого удается более продуктивно организовать рабочий процесс и снизить себестоимость. На большие объемы наша компания предоставляет скидку на работы не менее 25%, и скидку на материалы не менее 17%.

← Я ↻ www.otsenkaiprom.ru Ремонт офисов в Москве

Стоимость работ по полу за 1м²

| 2000 руб. за 1м ² | 5000 руб. за 1м ² | 7000 руб. за 1м ² | 10000 руб. за 1м ² |
|--|--|--|--|
| Малерные работы без подготовки | Малерные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпателька, зачистка поверхностей | Полный цикл малярных операций, включая шпательные | Полный цикл малярных работ, с применением нестандартных материалов |
| Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки | Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей | Перепланировка, вентиляция, кондиционирование | Позвонок, дально рабочие помещений, с заходом холода и воздуха в каждую зону |
| Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки | Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы | Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации | Художественное оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов |

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 офисов вы можете связавшись с нами и заказав бесплатный расчет (наши специалисты рассчитают сколько стоит строительные материалы и работа именно в вашем случае).

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

«Интер Строй» предлагает провести ремонт под ключ в максимально короткие сроки. Стоимость услуг зависит от сложности производимых процессов и цены используемых материалов. Наша команда готова выполнить качественный ремонт офисов и нежилых помещений (Москва и обл) любой сложности: косметический, капитальный, евро, с перепланировкой и без.

Комплексная услуга состоит из ряда работ:

1. Проведение замеров (завершая выезжает на объект бесплатно).
2. Составление и утверждение дизайн-проекта.
3. Расчет стоимости и составление подробной сметы (при необходимости мы можем посчитать цену за 1 кв. метр).
4. Подписание договора (в документе прилагается смета).
5. Закупка и доставка материалов на объект.
6. Проведение черновых работ (демонтаж старых покрытий, перепланировка квартиры под офис, перенос проемов и др.).
7. Восстановление всех поверхностей (выравнивание, устранение дефектов, трещин и тд).
8. Отделка офисов с последующей проверкой результата.
9. Сдача отремонтированного помещения заказчику.

Все ремонтные процессы выполняются в строго оговоренный срок.

← Я С Избранное Стоимость работ ремонта отделки офисов в Москве Подмосковье
🔍 🌐 📞

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

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ

время работы:
Пн – Пт: 10 – 19
**+7 (499) 755-68-
+7 (916) 303-74-
Почта: mail@esg@mail.ru**

Проектный вид коттеджа

Ремонт и отделка квартир

Ремонт и отделка офиса

Создание стильного интерьера

[ГЛАВНАЯ](#) | [О КОМПАНИИ](#) | [УСЛУГИ](#) | [ГАЛЕРЕЯ РАБОТ](#) | [ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА](#) | [СТАТЬИ](#) | [ЦЕНЫ](#) | [ПАРТНЕРАМ](#) | [КОНТАКТЫ](#)

НАШИ УСЛУГИ

[Косметический ремонт](#)
[Капитальный ремонт](#)
[Элитный ремонт](#)
[Ремонт квартир](#)
[Ремонт коттеджей](#)
[Ремонт салонов красоты](#)
[Отделка фасадов](#)
[Строительство домов](#)
[Планировка помещений](#)
[Цены](#)
[Планы и чертежи](#)

[Главная](#) / [Цены](#)

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

| Стоимость работ за 1 кв.м. по полу | | |
|--|---|--|
| <p style="font-weight: bold; color: #e91e63;">Косметический ремонт и отделка</p> | <p style="color: #e91e63;">от 2 300 руб. / кв.м. работа от 1 300 руб. / кв.м. материал</p> <p style="background-color: #e91e63; color: white; text-align: center; padding: 2px;">заказать ремонт офиса</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки 2) Малярные работы без подготовительных работ 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки |
| <p style="font-weight: bold; color: #e91e63;">Бюджетный ремонт</p> | <p style="color: #e91e63;">от 4 600 руб. / кв.м. работа от 2 600 руб. / кв.м. материал</p> <p style="background-color: #e91e63; color: white; text-align: center; padding: 2px;">заказать ремонт офиса</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции 2) Снятие старого покрытия, штукатурки, зачистка поверхностей 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки 4) Малярные работы с подготовительными работами 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки 6) Замена сантехники |
| <p style="font-weight: bold; color: #e91e63;">Капитальный ремонт</p> | <p style="color: #e91e63;">от 7 500 руб. / кв.м. работа от 4 600 руб. / кв.м. материал</p> <p style="background-color: #e91e63; color: white; text-align: center; padding: 2px;">заказать ремонт офиса</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) Перепланировка 2) Усиление несущих конструкций, проемки проемов в несущих стенах 3) Замена системы отопления, канализации 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы |
| <p style="font-weight: bold; color: #e91e63;">Элитный ремонт</p> | <p style="color: #e91e63;">от 10 900 руб. / кв.м. работа от 8 900 руб. / кв.м. материал</p> <p style="background-color: #e91e63; color: white; text-align: center; padding: 2px;">заказать ремонт офиса</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов 2) Периодическая чистка рабочих помещений с забором холода и воздуха в каждую зону 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов |

ЦЕНЫ

[Ремонт офисов](#)
[Ремонт квартир](#)
[Ремонт и отделка загородных домов](#)
[Строительство домов](#)

ЕДИНИЧНЫЕ ЦЕНЫ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

[Полы](#) | [Покраска](#)
[Стены](#) | [Двери](#)
[Лестницы](#) | [Сантехника](#)

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

[Стены](#) | [Оконные откосы](#)
[Маяки](#) | [Сайдинги](#)

СТАТЬИ

[Дизайн интерьера](#)
[Кухни](#) | [Ванные комнаты](#)
[Коридоры](#) | [Спальни](#)
[Детские комнаты](#)
[Гостиные](#)
[Входные группы](#)
[Фойе](#)
[Лестницы](#) | [Фундаменты](#)
[Полы](#) | [Потолки](#)
[Планировка помещений](#)

Использование цветных материалов

[Видео](#) | [Фотогалерея](#)
[Планировка помещений](#)
[Краска](#) – это важно
[Выбор материалов](#)
[Планировка помещений](#)
[Свободная планировка](#)

← Я [mosremontbazaz.ru](#) Ремонт квартир: под ключ в Москве: цены и фото работ

Каталог услуг

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

Последние работы

Ремонт ванной

Стоимость ремонта квартиры за квадратный метр

Наша компания предлагает все виды ремонта квартир под ключ в Москве. Гарантии и выгодные цены от профессионалов. Кроме квартир, мы выполняем ремонт офисов и отдельных комнат: гостиных, спален, кухонь, детских, ванных, прихожих. Работаем официально. За качество работ мы опираемся репутацией и долгосрочными обязательствами. Звоните и заказывайте услуги под ключ. Мы работаем в Москве и по всей области!

Виды ремонта

| Косметический ремонт | Капитальный ремонт |
|---|--|
| от 3 000 р./м ² | от 5 000 р./м ² |
| <p>Перечень основных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки уборка и вывоз мусора доставка материалов комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка плиткой) покраска окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна) 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 спецмонтаж (электрика, 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**.

← Я [mosremontbazaz.ru](#) Прайс-лист

Каталог услуг

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

Последние работы

Ремонт ванной

Стоимость ремонта

Главная / Прайс-лист

Услуги под ключ

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Ремонт новой квартиры | от 4 500 р./м ² |
| Косметический ремонт квартиры | от 3 000 р./м ² |
| Капитальный ремонт квартиры | от 5 000 р./м ² |
| Косметический ремонт офиса | от 3 000 р./м ² |
| Капитальный ремонт офиса | от 5 000 р./м ² |
| Ремонт ванной комнаты | от 15 000 р./м ² |
| Ремонт помещений | от 3 000 р./м ² |
| Эконом вариант косметического ремонта | от 2 000 р./м ² |
| Эконом вариант капитального ремонта | от 3 500 р./м ² |

td-tsk.ru | Цены на ремонт офисов под ключ | Стоимость за квадратный метр в Москве

г. Москва
1-й Вешняковский проезд, 1 стр. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

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

ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

ценные помещения
утренних ремонтных и работ
здания

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

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

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

1. Малярные работы без черновой подготовки к ним.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устранения старой разводки.
3. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Косметический ремонт офисов в Москве под ключ цены:

- на материал - от 1500 рублей за 1 м²,
- на работу - от 2600 рублей за 1 м².

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

1. Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещения.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможна замена сантехники.
3. Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций.
4. Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
5. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Бюджетный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

td-tsk.ru | Цены на ремонт офисов под ключ | Стоимость за квадратный метр в Москве

г. Москва
1-й Вешняковский проезд, 1 стр. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Оформить заявку

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

ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

Капитальный ремонт

ТСК

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.

Капитальный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

- на материал - от 8200 рублей за 1 м².
- на работу - от 4800 рублей за 1 м².

Элитный ремонт

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

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

Расценки:

- на материал - от 1100 рублей за 1 м².
- на работу - от 9800 рублей за 1 м².

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

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере капитального ремонта они составляют:

- 20 - 60 м² - от 10 дней до 2 месяцев;
- 60 - 120 м² - от 1 до 3 месяцев;
- 120 м² - 300 м² - от 2 до 3,5 месяцев;
- свыше 300 м² от 3 месяцев.

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

miranal-stroy-moskva | Ваши цены | Группа компаний «Маршал Строй»

+7 (495) 280-73-14

О КОМПАНИИ | ОТЗЫВЫ | НАШИ РАБОТЫ | **НАШИ ЦЕНЫ** | УСЛУГИ | КОНТАКТЫ | АКЦИИ

СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСОВ

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

| | | |
|------------------|---|---|
| Класс-Б | от 2 500 руб./кв.м. работа от 1 500 руб./кв.м. материал | 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Малярные работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. |
| Класс Б+А | от 4 500 руб./кв.м. работа от 3 900 руб./кв.м. материал | 1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпателька, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Малярные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники. |
| Класс А+ | от 7 500 руб./кв.м. работа от 4 900 руб./кв.м. материал | 1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы. |
| Премиум | от 10 500 руб./кв.м. работа от 8 900 руб./кв.м. материал | 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов. |

remkol.ru | Цены на ремонт квартир под ключ в Москве за квадратный метр, с материалами на 2019 г.

главная страница » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР ПОД КЛЮЧ В МОСКВЕ

Цены на ремонт квартир под ключ в Москве

Компания «Мир уют» предоставляет услуги по выполнению ремонтно-отделочных работ. Благодаря оснащению высокотехнологичным оборудованием, укомплектованности штата мастерами узкой специализации, а также комплексному подходу к решению сложных задач мы предлагаем оптимально низкие расценки на [услуги](#) и ремонт квартир в Москве под ключ.

Цены на все виды ремонта, включая капитальный, евро, дизайнерский или бюджетный можно посмотреть в приложении [презентации](#).

В перечень занесены базовые расценки, полную смету составляет сотрудник компании после изучения объекта с уточнением деталей.

| Наименование ремонта | Стоимость материалов, руб./м ² | Стоимость работ, руб./м ² | Сроки ремонтных работ |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|
| Косметический | от 1000 | от 2000 | от 1 дня до 1 месяца |
| Бюджетный | от 1000 | от 2000 | от 1 дня до 1 месяца |
| Капитальный | от 2000 | от 5000 | от 1 до 3 месяцев |
| Евроремонт | от 3000 | от 8300 | от 2 до 4 месяцев |
| Дизайнерский | от 3000 | от 8300 | от 2 до 6 месяцев |
| Элитный | от 3000 | от 8300 | от 2 до 6 месяцев |
| Ремонт в новостройке | от 1500 | от 4000 | от 2 до 6 месяцев |

13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов

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

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|------------------|----------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| | Крупные города | | | | | | | | |
| Москва | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-9 (7) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 12-14 (12) |

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

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

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

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

Таблица 163

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

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

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

Таблица 82

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 94

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

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

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

Таблица 67.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 61

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 62

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 120

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

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

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

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Вернуться к списку

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

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

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

Таблица 113

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

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

Таблица 105

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

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

Таблица 100

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

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

Таблица 75

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

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

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 89

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

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 90

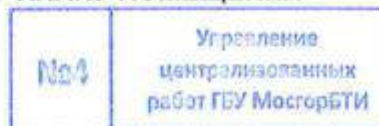
| Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой | | | | |
|---|-----------------|------------------|----------------------|------|
| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Барнаул | 1,11 | 1,07 |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

13.2.Копии документов Заказчика

| | |
|--|--|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Управление централизованных работ Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1 Телефон: 8 (495) 710-32-56 к заказу 96 98 304120 от 16.04.2019 г. | |
|--|--|

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Профсоюзная улица, дом 11/11



стр. 1

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 08.09.2003 г. № 1585-РП

| 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 | |
| цок.эт. | 6 | кабинет | 24.9 | 24.9 | | | | | 300 сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 9 | кабинет | 13.6 | 13.6 | | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 12 | коридор | 9.8 | | 9.8 | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 12а | коридор | 4.2 | | 4.2 | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 15 | уборная | 4.1 | | 4.1 | | | | прочая 16.09.2014 г. |
| | 16 | кабинет | 15.9 | 15.9 | | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 17 | помещение подсобное | 6.4 | | 6.4 | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 18 | коридор | 2.0 | | 2.0 | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| | 22 | коридор | 16.7 | | 16.7 | | | | сл.наз. 16.09.2014 г. |
| Итого | | | 97.6 | 54.4 | 43.2 | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 97.6 | 54.4 | 43.2 | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 4.1 | | 4.1 | | | | |
| Специальное назначение | | | 93.5 | 54.4 | 39.1 | | | | |

Экспликация на 1 странице

24.04.2019 г.

Исполнитель

Хвалёва Н.А.

Хвалёва Н.А.
 и.р. Куркина Е.В. Кр.



02 98 18 0023122

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул.Профсоюзная
Московский ул. (оренб., бульв., м.т.д.)

домовл.(вл.) _____ дом 11/11
квартал подкапсулы

корпус _____ строение (сооружение) _____
квартал подкапсулы

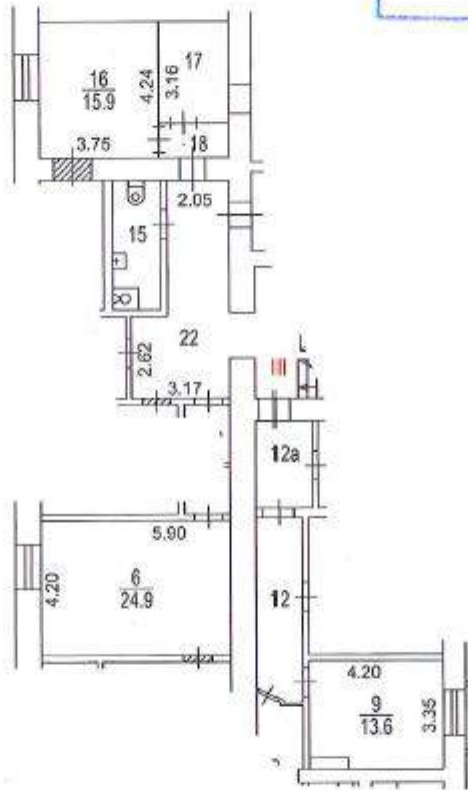
на часть цоколь этажа помещ. (квартира) III

квартал № 2647 Юго-Западный АО г.Москвы

ЦОКОЛЬ

№4

Управление
 централизованных
 работ ГБУ МосгорБТИ



Поэтажный план составлен по состоянию на


" 16 " 09 2014 г.

П/план с/г.л. Хвалёва Н.А.

Проверил Кузнецова Е.В.

" 24 " 04 2019 г.

Масштаб 1:200

| | | |
|---|--|---|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации | |  |
| Управление централизованных работ | | |
| Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1 | | |
| Телефон: 8 (495) 710-32-56 | | |
| Действительна в течение 1 года | к заказу 96 98 304120 от 16.04.2019 г. | |

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)№ дела БТИ 2647/11 Литер -
по состоянию на 28.01.2019 г.

Информация по зданию (строению) жилое

| | |
|------------------------------|----------|
| Кадастровый номер | - |
| Предыдущий кадастровый номер | - |
| Учетный номер объекта | 00020927 |

Адрес (иное описание местоположения)

| | | | |
|--|---|---|---|
| Субъект Российской Федерации | город Москва | | |
| Административный округ | Юго-Западный административный округ | | |
| Муниципальный округ, поселение | Академический | | |
| Населенный пункт | | | |
| Микрорайон, квартал, иное | | | |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | Профсоюзная улица | | |
| дом | 11/11 | корпус | - строения - |
| Иное описание местоположения | | | |
| Назначение | многоквартирный дом | | |
| Функциональное назначение | многоквартирный дом (по данным архивных материалов БТИ) | | |
| Общая площадь всего, м2 | 27330.9 | Количество квартир | 328 |
| Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) | 0.0 | Материал стен | кирпичные |
| | 6398.1 | Год постройки | 1957 |
| кроме того площади, м2 в т.ч. | 3199.3 | Количество этажей | |
| лестничных клеток | 0.0 | Этажность (без учета подземных этажей) | 9, кроме того чердак |
| технического подполья технического этажа | 0.0 | Подземных этажей | 2, в том числе подвал, подвал под двором |
| вентиляционных камер | 3198.8 | Инвентаризационная стоимость (руб.) | - |
| других помещений | 4117.1 | Памятник архитектуры | нет |
| Площадь застройки, м2 | 13941.9 | Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 4994.4 0.0 |



02 98 18 0023124

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

| | | | |
|---|--------|--|------|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | - | | |
| Здание / строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | - | | |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего, м2 | 97.6 | Нежилая площадь, м2 в т.ч. | 97.6 |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 0.0 | жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 0.0 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

М.П. Главный отдел выполнения работ по технической инвентаризации Управления централизованных работ
Н.Д. Газиловская


Начальник Управления централизованных работ

Хвалёва Н.А.

Исполнитель

24.04.2019 г.



| | | |
|--|--|---|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации | |  |
| Управление централизованных работ | | |
| Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1 | | |
| Телефон: 8 (495) 710-32-56 | | |
| Действительна в течение 1 года | к заказу 96 98 304120 от 16.04.2019 г. | |

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

| | | | | |
|---------------------|---------------|--------|--------|----------------|
| Дата заполнения | 24.04.2019 г. | объект | здание | |
| Паспорт МосгорБТИ № | 2647/11 | | | Квартал № 2647 |

Адрес (иное описание местоположения)

| | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------|---|----------|
| Субъект Российской Федерации | город Москва | | | |
| Административный округ | Юго-Западный административный округ | | | |
| Муниципальный округ, поселение | Академический | | | |
| Населённый пункт | | | | |
| Микрорайон, квартал, иное | | | | |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | Профсоюзная улица | | | |
| дом | 11/11 | корпус | - | строение |
| Иное описание местоположения | | | | |
| Помещение № | - | | | |
| Примечание: | | | | |

Состояние объекта

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа, % | 37 | на | 2007 | Год постройки | 1957 |
| 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; Газоснабжение - централизованное; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 11 шт.; Лифты грузопассажирские - нет | | | | |
| Высота потолков, м. | подвал = 2.35; 2.50; 3.00; цокольный этаж = 3.00; 1 этаж = 3.00; 6.70; 2 этаж = 2.86; 3.00; 3.06; 3 этаж = 3.00; 4 этаж = 3.00; 5 этаж = 3.00; 6 этаж = 3.00; 7 этаж = 3.00; 8 этаж = 3.00; 9 этаж = 2.94; 3.00; 3.10; чердак = 2.42; | | | | |

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ

Н.Д. Гавиловская

Хвалёва Н.А.

24.04.2019 г.



02 98 18 0023126

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

УТВЕРЖДАЮ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА

Д.Н. Калугин

АКТ

осмотра жилого/нежилого помещения,
находящегося в собственности города Москвы

г. Москва

«25» апреля 2019 г.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы и Уставом ГКУ «Московский центр недвижимости» на основании поручения от 17.04.2019 № ДГИ-И-26071/19 (от 17.04.2019 № ВХ-6316/19) произведен осмотр объекта недвижимости по адресу:

- ЮЗАО, Профсоюзная ул., д. 11/11

I. Характеристика объекта:

Здание: жилое Тип помещения: нежилое
УНОМ: 20927 Кадастровый номер: 77:06:0009001:1894
Номер и дата государственной регистрации права: 77-77-06/046/2006-113 от 10.07.2006
Площадь: 97,6 кв. м
Состав: цоколь, пом. III, комн. 6, 9, 12, 12а, 15-18, 22
Возможность использования прилегающей территории: нет

II. Фактическое состояние объекта:

Наличие сторонних лиц: нет информации
Охраняется / не охраняется
Нахождение ключей: в ОДС № 347 по адресу: Профсоюзная ул., д. 11/11 (цоколь, пом. III, комн. 12, 12а, 15, часть комн. 22) / нет информации (цоколь, пом. III, комн. 6, 9, 16, 17, 18, часть комн. 22)
Наличие общедомовых инженерных коммуникаций: да
Количество входных групп: 3 (отдельный 1; через МОП 1; через иные помещения 1)
Признаки перепланировки/переустройства: да
Наличие сторонних предметов в помещении: да (фотоматериалы прилагаются)
Высота потолка (для подвала): - Покрытие пола (для подвала): -
Наличие/отсутствие смежных помещений (в собственности города Москвы), вход в которые осуществляется через запрашиваемый объект, но не входит в его состав: да (77:06:0009001:1890)
Наличие санузла (для нежилых помещений): да

III. Необходимость проведения работ:

Замена замков: да
Охрана: да
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: Комн. 12, 12а, 15, 22 – МОП. Между комн. 12 и 12а демонтирован дверной блок. В комн. 22 оборудована межкомнатная перегородка с дверным блоком. Оборудован дверной проем с дверным блоком между комн. 6 и 12. Доступ в комн. 6, 9, 16, 17, 18, часть комн. 22 отсутствует.

Эксперт I категории

/Арзиманов Т.Н./

Заместитель начальника отдела

/Бувалин М.Ю./

Пункты II-V заполняются на дату визуального осмотра.

13.3.Копии документов Оценщика



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Петровой Анны Ильгизовны

(Ф.И.О. заявителя или иного наименования организации)

о том, что

Петрова Анна 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 включении в реестр членов в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «29» июня 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

_____ Минимухлин Д.В.





109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Петрова Аида Ильгизовна

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «29» июня 2018г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013080-1« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«**Оценка недвижимости**»

выдан

Петровой Аиде Ильгизовне

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Буккин

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



Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh


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

«07» июня 2018 г.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Петрова Анда Ильгизовна

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

Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-039356/18

«16» июля 2018 года

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

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

При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон

- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Остальные условия Договора остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «16» июля 2018 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Петрова Анда Ильгизовна

От Страхователя: _____ А.И. Петрова

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

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

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи 01.04.2019 г.