

Отчет № П203-19

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0024014:1512, общей площадью 16,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 11.09.2019

Дата составления отчета: 12 сентября 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 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта - объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0024014:1512, общей площадью 16,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20.

Дата оценки: 11.09.2019

Срок проведения оценки: 9 сентября 2019 г. - 12 сентября 2019 г.

Дата составления отчета: 12 сентября 2019 г.

Порядковый номер отчета: № П203-19.

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П203 от 06.09.2019 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.

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

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Без учета перепланировки:			
	2 169 000	129 880	1 808 000	108 263
	С учетом перепланировки:			
	2 048 000	122 635	1 707 000	102 216

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 8 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 11 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 13 -
6.1. Источники рыночной информации	- 13 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 14 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 15 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	- 16 -
8.1. Описание объекта оценки.....	- 16 -
8.2. Имущественные права и обременения	- 21 -
8.3. 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 январь-июль 2019г. - 24 -	
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь- июнь 2019г. .-	26 -
9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости	- 28 -
9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 29 -
9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 полугодия 2019 года	- 33 -
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	- 40 -
9.7. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 71 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 75 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 75 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 76 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 76 -
10.4. Затратный подход	- 76 -
10.5. Сравнительный подход.....	- 77 -
10.6. Доходный подход.....	- 78 -

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом	- 80 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 80 -
11.2. Выбор объектов-аналогов	- 80 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 86 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 86 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода..	- 89 -
12. Расчет стоимости помещения доходным подходом	- 90 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	- 90 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	- 90 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	- 96 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	- 98 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	- 99 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	- 99 -
12.7. Расчет ставки капитализации	- 99 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	- 99 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода-	100 -
13. Выводы и анализ результатов оценки	- 101 -
14. Приложения	- 107 -
14.1. Аналоги по продаже помещений	- 107 -
14.2. Аналоги по аренде помещений	- 114 -
14.3. Скрины источников для расчета корректировок	- 122 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	- 138 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	- 146 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0024014:1512, общей площадью 16,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20.

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

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

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	2 430 000	0,50	1 908 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	2 169 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	1 808 000			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Без учета перепланировки:			
	2 169 000	129 880	1 808 000	108 263
	С учетом перепланировки:			
	2 048 000	122 635	1 707 000	102 216

1.4. Основание для проведения оценки

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П203

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

г. Москва

06.09.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Марьиной Рощи 2-Я, д.20, общей площадью 16,7 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0024014:1512.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 03.09.2019 № 33-6-138516/18-(5)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для продажи на аукционе.
10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г.Москва, ул.Марьиной Рощи 2-Я, д.20	11 848,00

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

12. **Срок проведения оценки:** с 09.09.2019 по 13.09.2019.
13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.
14. **Приложения:** документация БТИ.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки

В.В. Васильев



От Исполнителя:

Генеральный директор ООО «Оценка и
Консалтинг»

В. Евсеев

м.п.



Активация Windows

3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

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

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. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

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

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

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

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

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

13. 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.

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

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

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

17. 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.

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

19. 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.

20. 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.

21. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями),

рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

22. Согласно выписке из ЕГРН от 23.08.2019 г. №99/2019/279883829 площадь объекта оценки составляет 16,7 кв.м. Согласно экспликации к поэтажному плану от 17.06.2019 г. площадь объекта оценки составляет 22,1 кв.м. Различия в площадях обусловлено в наличии несогласованных перепланировок.

Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок.

23. Предполагаемым использованием результатов оценки является продажа на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

24. 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 экономической политики и развития г. Москвы – <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealty.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

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

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

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

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

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

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Служебная записка
2. Выписка из ЕГРН;
3. Экспликация;
4. поэтажный план;
5. Справка БТИ

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

Согласно п. 11 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Предоставленные Заказчиком документы не заверены.

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

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

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

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: 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 № 19490В4000037 от 28.06.2019, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 01.07.2019 по 30.06.2020 г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

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

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

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

Месторасположение – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №19490В4000018 от 01.04.2019, срок действия полиса с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0024014:1512, общей площадью 16,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20
Округ города Москвы	СВАО
Административный округ	Северо-Восточный административный округ
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Муниципальный район	Марьиная роща
Станция Метро	Марьиная роща
Расстояние до метро	410
Время до метро	5 мин
Время в пути до метро (диапазон)	до 5 минут пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	16
Подземных этажей	1
Год постройки	1977
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	панельные
Кадастровый номер объекта оценки	77:02:0024014:1512
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	16,70 ¹
Распределение площади по этажам:	
<i>площадь подвала, кв. м</i>	
<i>площадь цокольного этажа, кв. м</i>	
<i>площадь 1 этажа, кв. м</i>	16,7
<i>площадь 2 этажа (антресоли), кв. м</i>	
Диапазон площади, кв. м	<50
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный
Наличие парковки	стихийная
Наличие витрин	Нет
Высота потолков, м	2,5
Этаж	1 этаж
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Стандартная отделка
Коммуникации в помещении	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

¹ Согласно выписке из ЕГРН от 23.08.2019 г. № 99/2019/279883829 площадь объекта оценки составляет 16,7 кв.м. Согласно экспликации к поэтажному плану от 17.06.2019 г. площадь объекта оценки составляет 22,1 кв.м. Различия в площадях обусловлено в наличии несогласованных перепланировок. Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок.

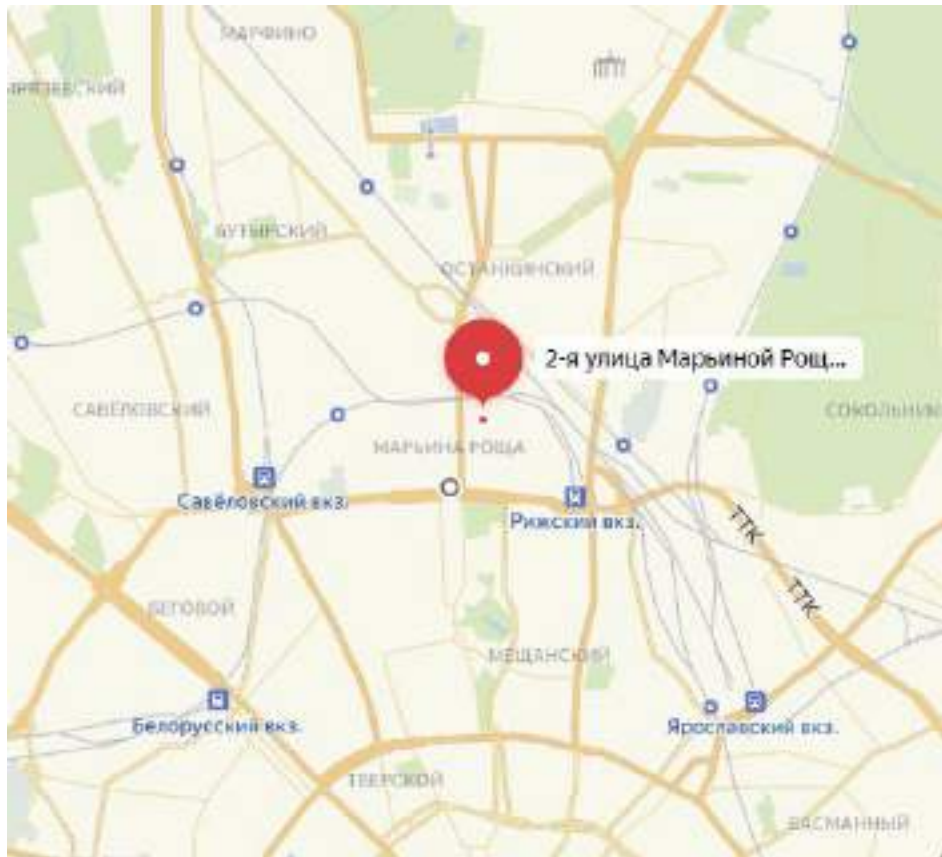


Рис. 1. Карта района расположения объекта оценки

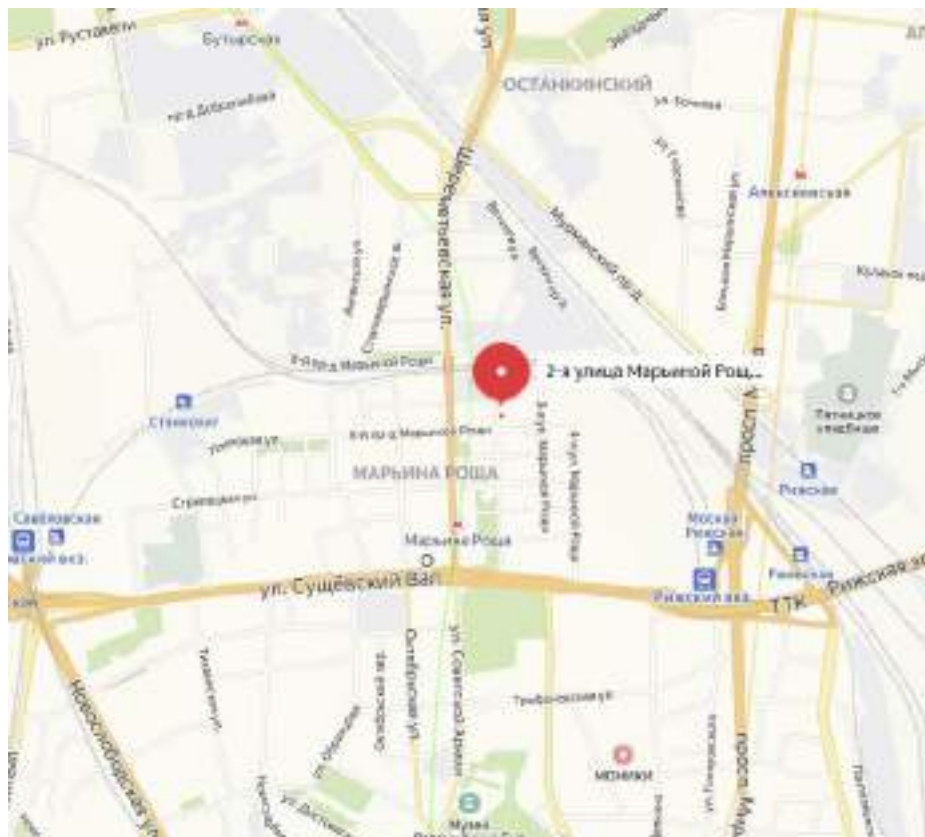


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

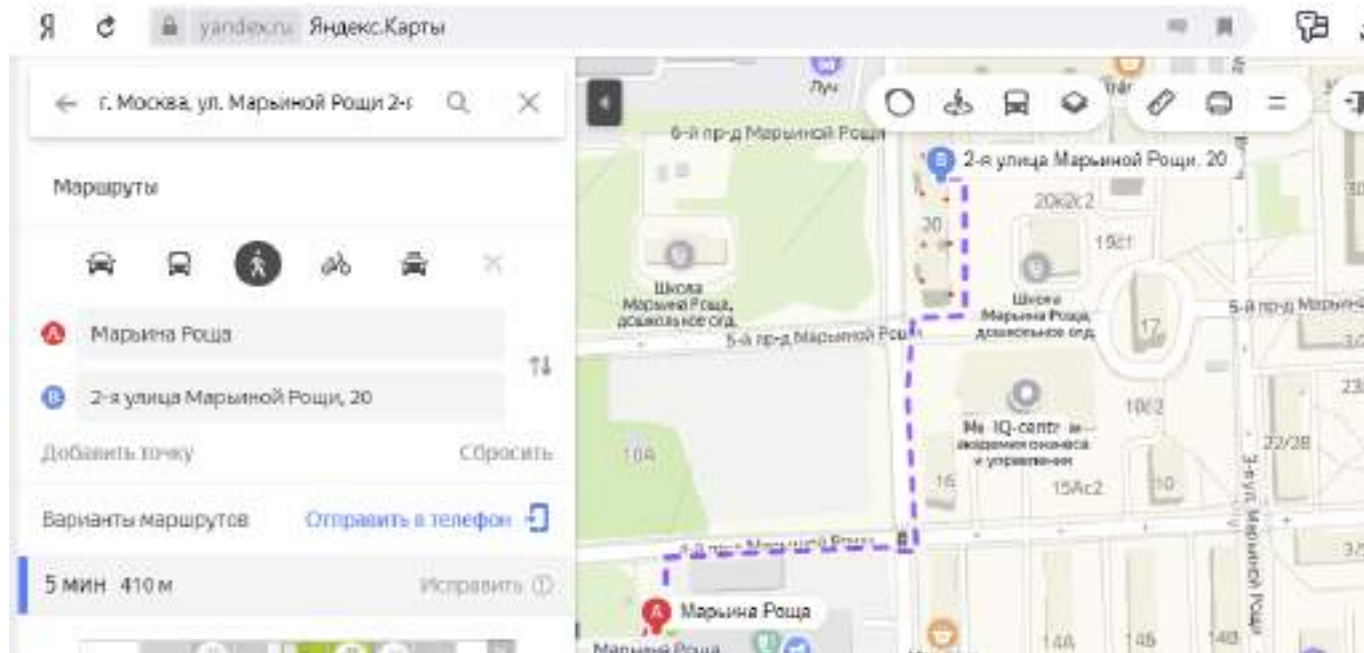


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

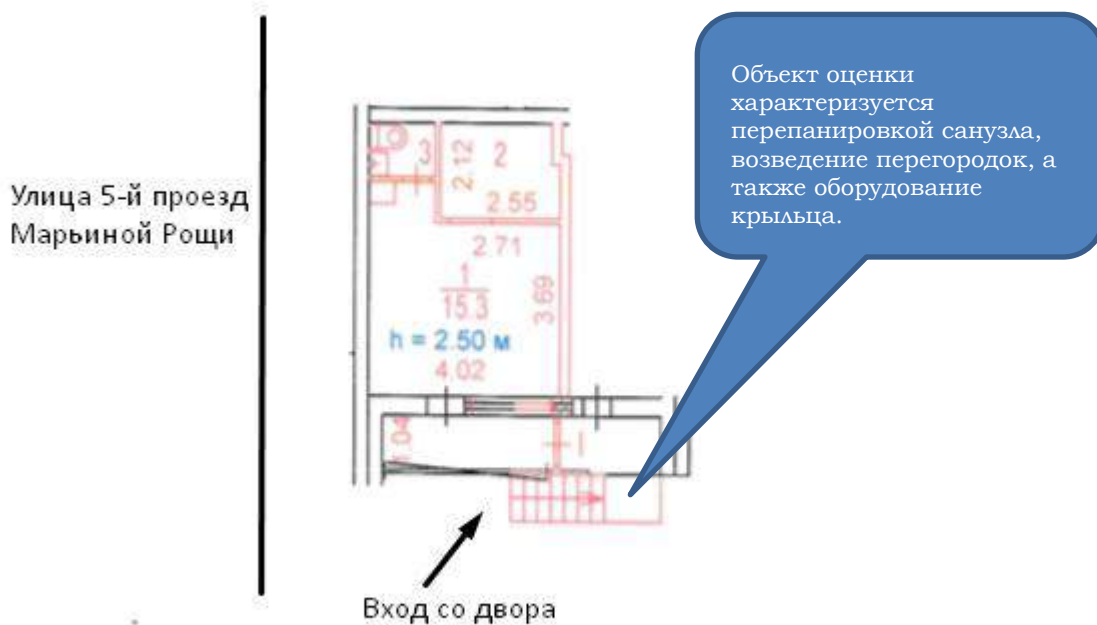


Рисунок 4. поэтажный план объекта оценки

Фото объекта оценки



Рисунок 5. Вид с улицы



Рисунок 6. Вид с улицы

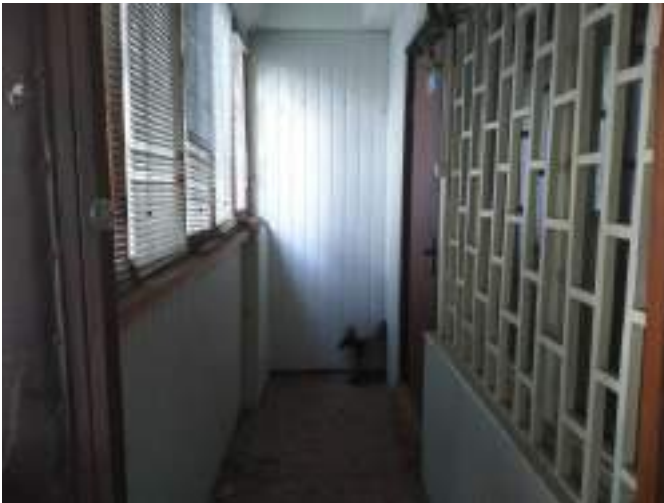


Рисунок 7. Адресная табличка



Рисунок 8. Входная группа

Помещения внутри:



8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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

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

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

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20
Кадастровый номер	77:02:0024014:1512
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет 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 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

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

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

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

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

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2019 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-июле 2019 г. - 104,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-июле 2019 г. - 96,5%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2019 г. - 100,1%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-июле 2019 г. - 101,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-июле 2019 г. - 101,9%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-июле 2019 г. - 82,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 536,5 млрд рублей, в январе-июле 2019 г. - 2182,4 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2019 г. составил 813,2 млрд рублей, или 100,2% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 4356,0 млрд рублей, или 100,1%.

В январе-июле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3292,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,5 млрд, автомобильного - 151,7 млрд, морского - 20,7 млрд, внутреннего водного - 35,4 млрд, воздушного - 4,1 млрд, трубопроводного - 1559,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 18480,5 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июне 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,4 млрд долларов США (3368,0 млрд рублей), в том числе экспорт - 32,5 млрд долларов (2085,6 млрд рублей), импорт - 20,0 млрд долларов (1282,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в июне 2019 г. сложилось положительное, 12,5 млрд долларов (в июне 2018 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

В июле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,9%.

В июле 2019 г. в 18 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,4% и более, самый заметный - в Республике Саха (Якутия) и Рязанской области (0,7%) в результате увеличения цен на услуги на 2,5% и 1,7% соответственно.

Вместе с тем в 12 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены снизились по сравнению с предыдущим месяцем на 0,1% и более, заметнее всего - в республиках Калмыкия (на 1,0%) и Ингушетия (на 0,5%) в результате удешевления продовольственных товаров в среднем на 2,4% и 1,3% соответственно.

В Москве цены выросли за месяц на 0,2%, в Санкт-Петербурге - на 0,3% (с начала года в обоих городах - на 3,0%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,3% (в июле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,5%).

В июле 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,3% (в июле 2018 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2019 г. составила 16121,9 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 3,6%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июля 2019 г. составила 23130,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,2% (с начала года - на 3,9%), в Санкт-Петербурге - 17625,2 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 3,3%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2019 г. составила 4311,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,3% (с начала года - увеличилась на 8,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в июле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,3%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец июня 2019 г. составил, по предварительным данным, 3429,3 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2019 г., по оценке, составила 45900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,2%, в январе-июле 2019 г. - на 7,2%.

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 августа 2019 г. составила 2753 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2019 г. увеличилась на 183 млн рублей (7,1%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 августа 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2019 г. составила 75,6 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В июне 2019 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн человек, или 44,3% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июне 2019 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в июне 2018 г., на 251 тыс. человек, или на 0,8%.

Безработица. В июле 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% 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, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

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

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), Индекс промышленного производства в январе-июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом

предыдущего года составил 107.1%, в июне 2019 г. по сравнению с июнем 2018 г. – 100.2%, по сравнению с маем 2019 г. – 104.8%.

На конец июня 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.2 тыс. голов (на 10.2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.0(на 10.5% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 16.0% меньше), овец и коз – 11.4 (на 37.1% меньше).

В июне 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.1 тыс. тонн, молока – 2.2 тыс. тонн

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-июне 2019 г. Составил 373175.1 млн. рублей, или 103.1 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2019 г. организациями всех форм собственности построено 8026 квартир, в январе-июне 2019 г. - 36385 квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 393.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в июне 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.9%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.3% (в июне 2018г. – 100.5%, с начала года – 101.6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2019г. составила 23077.70 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.2%, с начала года – на 3.6% (в июне 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 2.5%).

В июне 2019г. цены на продовольственные товары снизились на 0.1%, с начала года выросли на 4.1% (в июне 2018г. выросли на 0.7%, с начала года – на 3.4%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце июня 2019 года составила 5398.21 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 1.0%, с начала года – на 10.5% (в июне 2018г. – на 2.7%, с начала года – на 10.1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 2.2% (в июне 2018г. – на 0.5%, с начала года – на 2.6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2019г. выросли на 0.5%, с начала года – на 2.0% (в июне 2018г. – на 1.0%, с начала года – 1.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019г. относительно мая 2019г. составил 99.5%, в том числе индекс цен на продукцию

обрабатывающих производств – 99.5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99.2%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2019г. по оценке составила 89045 рублей и по сравнению с апрелем 2019г. уменьшилась на 13.5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 5.5%.

Численность рабочей силы в апреле–июне 2019г. составила по итогам обследования рабочей силы 7251,1 тыс. человек, в их числе 7156,7 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 94,4 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В апреле–июне 2019г. по итогам обследования рабочей силы 94.4 тыс. человек, или 1.3%, 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. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости²

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего не наблюдалось в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом

² По данным исследований СтатРиелт на 2 кв. 2019 г.

росте создает основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 6. Классификация рынков недвижимости³

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

³ Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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, D⁴.

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 помещения⁵

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

⁴ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

⁵ Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

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 недвижимость⁶

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

⁶ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

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.

9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 полугодия 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2019 г.⁷

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общее предложение торговых площадей, тыс.м ²	6 811 000	7 041 000	7 240 000
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс.м ²	116 100	98 500	105 000
Уровень вакантности, %	10,0%	7,5%	8,5%

В 1 полугодии 2019 г ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и ее городах-спутниках) составил 105,0 тыс. кв.м, что на 6,6% выше показателя за аналогичный период предыдущего года, но на 41% уступает среднему показателю за последние 10 лет.

Весь объем нового предложения качественных торговых центров в 1 полугодии 2019 г. сформирован одним объектом – ТРЦ «Саларис».



Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 полугодия 2019 г.⁸

	П1 2017	П1 2018	П1 2019	
Объем ввода, тыс.м ²	21,1	39,4	119,7	
Объем купленных и арендованных площадей, тыс.м ²	390,8	661,1	710,0	
Доля вакантных площадей, %	11,3	9,0	7,4	
	Класс А	15,8	12,5	11,5
	Класс В+/-	9,9	7,9	6,2
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год	17 085	16 803	18 822	
	Класс А	25 920	25 056	26 635
	Класс В+/-	12 655	12 810	13 989

По итогам 1 полугодия 2019 г. на рынке качественной офисной недвижимости Москвы было введено в эксплуатацию 119,7 тыс. кв.м офисных площадей, что в три раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

Доля свободных площадей в 1 полугодии 2019 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей упала на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным показателем прошлого года составила 11,5%, а в офисах класса В+/- снизилась на 1,4 п.п. – до 6,2%.

⁷ Источник: Colliers International

⁸ Источник: Colliers International

Ставки аренды

В 1 полугодии 2019 г. ставки аренды в офисных центрах А и В+/- продолжили свой рост

В офисах класса А средневзвешенная ставка аренды изменилась на 1,2%, и ее значение составило 26 635 руб./кв.м/год. В классе В+/- ставка увеличилась на 2,2%, составив в абсолютном выражении 13 989 руб./кв.м/год.

До конца 2019 г. активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

ГРАФИК 5:
**Динамика
приведенных базовых
ставок аренды***

*Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



Источник: Colliers International

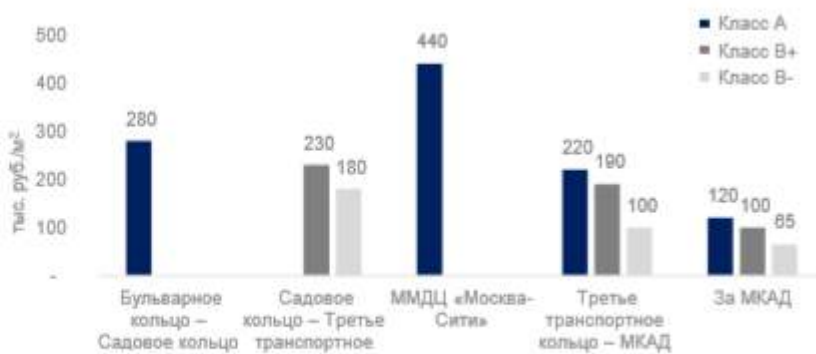
Продажа офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается. По итогам 1 полугодия 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений сосл 89,8 тыс.кв.м, что на 15% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в 1 полугодии 2019 г. остались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2018 г.

ГРАФИК 6:
**Запрашиваемые
цены продаж во II
квартале 2019****

**Запрашиваемые цены продаж без учета НДС (20%) на офисные помещения в объектах, экспонируемых на рынке.



Источник: Colliers International

Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 полугодия 2019 г. (основные торговые коридоры)⁹

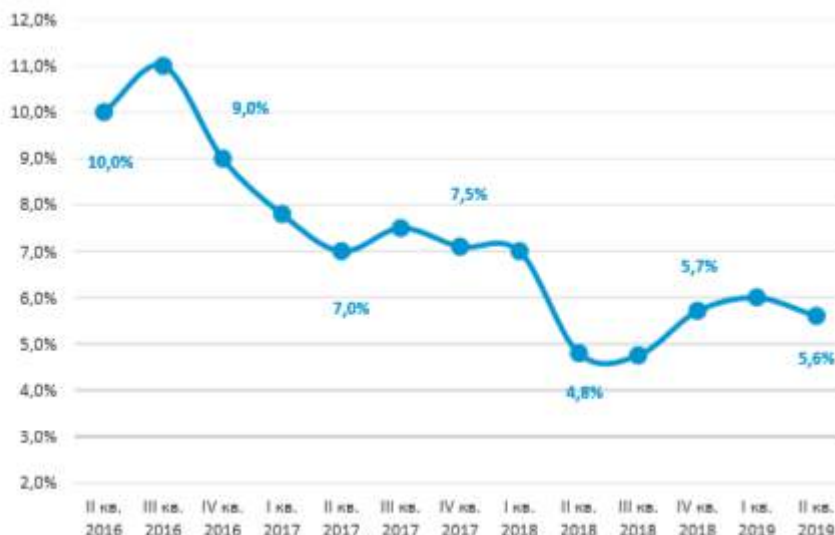
Предложение

Относительно низкий уровень вакантности во 2 квартале 2019 г. (5,6% против 6,0% в 1 квартале 2019 г.) говорит о постепенном снижении количества свободных помещений на улицах московского рынка стрит-ритейла.

⁹ Источник: Colliers International

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общий объем площадей объектов в центре Москвы* street retail, тыс.м ²	665,0	560,1	562,7
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 094	3 116	3 142
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	200	206	180
Уровень вакантности, %	7,0%	4,8%	5,6%
*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы			

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



Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %
Urbanis Cities International



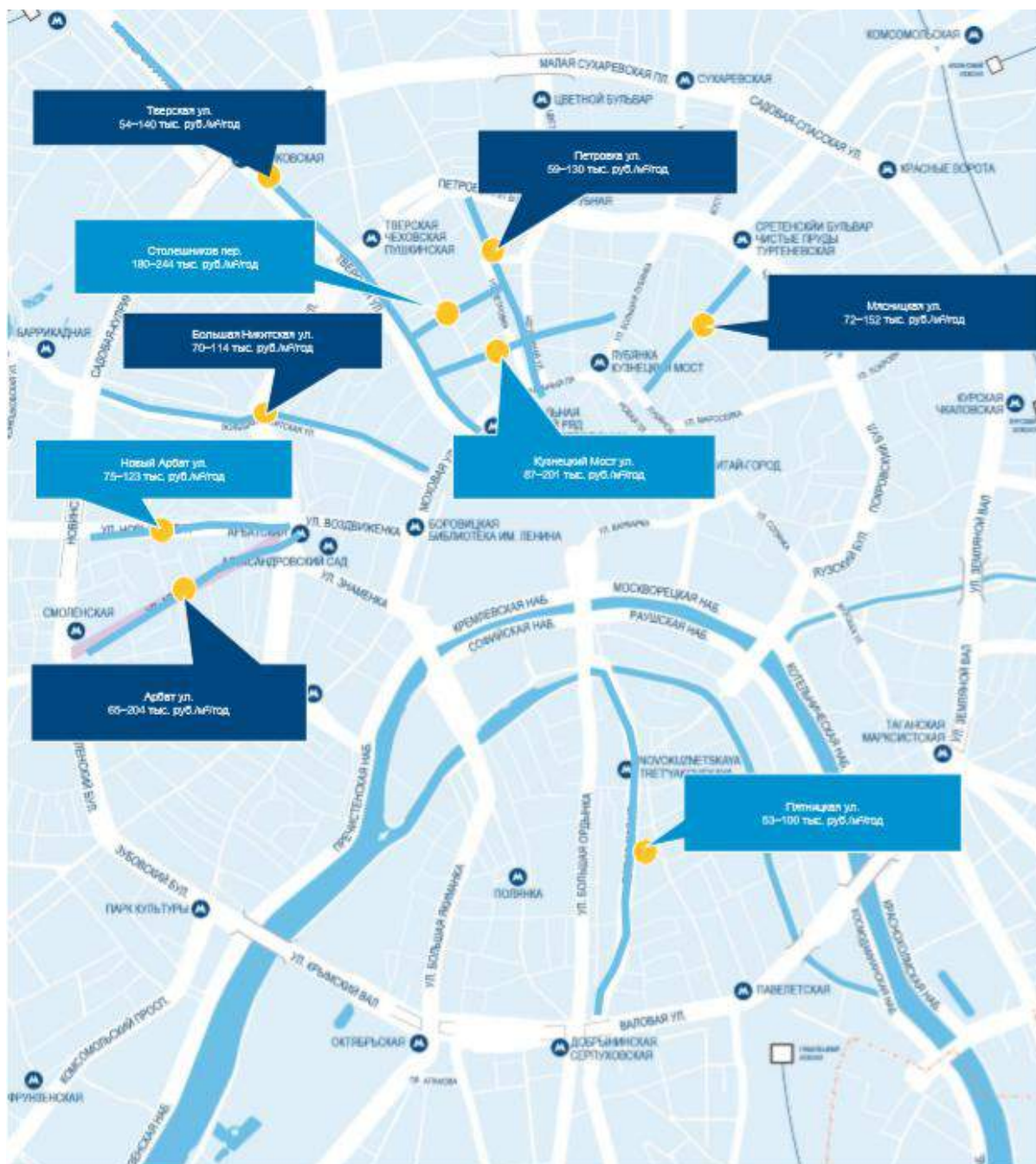
Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 72% от общего объема предложения. Стоит отметить развитие продуктовых ритейлеров в 1 полугодии 2019 г. – их доля среди арендаторов выросла до 6% против 5% в 1 полугодии 2018 г.). В лидерах по арендуемым площадям на всех исследуемых коридорах Москвы так же входят fashion-операторы (10% от общего числа всех арендуемых помещений) и банковские структуры (10% от общего числа всех арендуемых помещений).

Коммерческие условия

В июне 2019 г. небольшой рост ставок был зафиксирован на Столешниковом переулке – 2 п.п. Снижение ставок аренды произошло на Пятницкой и на Новом Арбат, на 16 п.п. и 5 п.п. соответственно. Наблюдаемые изменения обусловлены в первую очередь долгим экспонированием предлагаемых помещений и в целом не являются общервочной тенденцией и появлением на рынке новых предложений.

Арендные ставки на других исследуемых улицах не претерпели сильных изменений, несмотря на перемены в структуре предложения коммерческих площадей.



На основе анализ помещений от 100 – 300 м²

Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы¹⁰

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

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

¹⁰ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

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

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

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

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

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

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов E3 Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/ 1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹¹.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков¹².

¹¹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹² Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 1 полугодия 2019 г.¹³

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (в пределах 10 км от МКАД) по итогам 2 квартала 2019 г.

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	52 200	155 400	95 300	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	31 100	257 300	107 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	32 500	273 300	116 000	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	286 300	126 000	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	50 000	283 500	142 300	г. Видное; г. Москва, района Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	116 400	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	43 800	269 800	122 500	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	40 000	280 000	127 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	41 900	260 000	119 200	-

Источником информации: составлено ООО «ИПК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	89 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	37 100	182 200	95 500	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 900	165 900	87 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	105 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	52 000	174 000	105 400	г. Видное; г. Москва, района Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	53 000	192 300	104 800	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	40 000	198 600	108 700	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	198 600	104 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	42 500	180 600	100 100	-

Источником информации: составлено ООО «ИПК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	54 000	96 600	66 300	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	38 900	130 000	83 900	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	42 500	125 000	79 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	82 600	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	42 300	126 400	85 800	г. Видное; г. Москва, района Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	60 000	150 000	98 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	56 500	115 000	84 000	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	35 000	123 300	89 100	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	44 900	125 300	83 800	-

Источником информации: составлено ООО «ИПК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	44 400	18 100	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	60 000	18 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	60 000	18 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	7 000	58 100	19 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	8 000	60 000	19 900	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	55 000	19 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 800	52 900	20 200	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	60 000	21 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	6 100	56 300	19 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 200	18 000	11 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	24 000	12 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 000	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	28 000	13 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	27 600	13 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 400	32 400	14 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	27 500	14 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	26 200	12 900	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 700	26 000	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 500	14 400	10 600	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	14 200	10 400	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	15 600	10 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	15 300	10 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	22 800	13 300	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	19 800	12 600	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	4 800	18 000	11 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 400	16 900	11 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Прогноз на 2019 год¹⁴

Рынок коммерческой недвижимости также неоднороден, как и жилой, поэтому и спрос не нее меняется в зависимости от экономических показателей. Так, по мнению экспертов, 2019 год мало чем будет отличаться от 2018.

Помещения свободного назначения

Небольшие помещения свободного назначения, в том числе первые этажи новостроек, будет продолжать незначительно расти в цене. Это касается не только средней цены продажи, но и аренды. Традиционный спрос на такую недвижимость у аптечного бизнеса и медицинских центров, салонов красоты и сотовой связи, у мини-пекарен и прочее. В среднем, прогнозируемый рост спроса составит около 10%.

¹⁴

<https://smartagent.ru/stati/analitika/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-2019-godu>

Рынок офисной недвижимости

Что касается офисных центров и офисной недвижимости в целом, то пользоваться спросом будут, как и в 2018 году, помещения с небольшой площадью, при этом, наиболее заинтересованы в такой недвижимости крупный и средний бизнес.

Торговая недвижимость

Для торговли, особенно для сетевых маркетов и магазинов сохранится стабильный спрос на помещения в формате Street Retail. Наиболее востребованными останутся площади 50-80 м. кв. Что касается торговых центров, то традиционно как для арендаторов, так и для инвесторов будут пользоваться спросом площади в торговых центрах, функционирующих более 2 лет и имеющих стабильный трафик.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

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

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

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

Условия продажи

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

Дата продажи/предложения

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

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-24 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г. www.crsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	9,00%	7,00%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,75%	7,00%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	11,00%	7,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	10,3%		8,3%	
Торговые	9,5%		8,3%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,9%		8,3%	
Производственно-складские	11,3%		8,2%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

Согласно исследованию RWAY, средние цены и арендные ставки за 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 8.

Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Бульварное Кольцо	726 770	337 030	-
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	494 670	310 350	-
Садовое Кольцо - ТТК, в т.ч. по районам:	352 340	255 970	55 800
Беговой, Тверской	332 350	275 380	-
Пресненский	432 250	383 060	-
Дорогомилово	537 050	276 280	-
Арбат, Хамовники	325 240	325 750	-
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	261 690	196 650	-
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	255 560	191 780	53 260
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	301 320	211 380	57 800
Марьино, Мещанский	323 710	262 830	-
ТТК - МКАД	190 740	150 300	49 590
ТТК - ЧТК¹	208 200	167 040	49 180
Восточный АО (вкл. ЦАО) ²	190 110	119 160	40 990
Западный АО (вкл. ЦАО) ²	243 850	213 070	-
Северный АО	229 960	198 840	64 670
Северо-Восточный АО	199 090	152 730	48 330
Северо-Западный АО	-	188 180	-
Юго-Восточный АО	190 120	128 350	42 090
Юго-Западный АО	233 770	179 700	62 520
Южный АО	176 550	142 530	57 990
ЧТК - МКАД	175 690	126 180	49 730
Восточный АО	160 040	81 660	46 050
Западный АО	223 200	155 430	48 300
Северный АО	172 740	138 860	44 770
Северо-Восточный АО	176 430	133 620	50 280
Северо-Западный АО	208 020	148 630	53 910
Юго-Восточный АО	162 420	126 010	54 210
Юго-Западный АО	182 910	143 350	53 140
Южный АО	147 550	102 880	50 570
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	136 800	102 200	28 600

Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Выхино-Жулебино	175 210	100 890	28 230
Косино-Ухтомский	99 040	-	-
Митино	140 120	132 120	64 800
Северное и Южное Бутово	139 150	93 720	62 310
Солнцево	131 390	116 720	-
г. Зеленоград	175 260	80 470	42 370

¹ ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.
² В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.

Допущение:
Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.

Источник: RWAY

Таблица 9.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Бульварное Кольцо	58 760	30 910	-
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	48 650	25 740	5 030
Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:	32 920	20 810	5 560
Беговой, Тверской	36 300	22 660	6 690
Пресненский	36 110	28 590	5 780
Дорогомилово	50 440	19 340	7 750
Арбат, Хамовники	36 400	25 250	5 750
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	29 950	18 040	5 160
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	25 150	17 250	5 030
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	31 560	18 650	5 440
Марьино, Мещанский	29 890	19 400	5 670
ТТК - МКАД	22 050	14 200	5 130
ТТК – ЧТК¹	24 230	14 610	4 990
Восточный АО (вкл. ЦАО) ²	21 880	11 880	4 640
Западный АО (вкл. ЦАО) ²	31 630	16 880	4 600
Северный АО	24 960	16 460	5 840
Северо-Восточный АО	24 930	12 980	5 280
Северо-Западный АО	29 780	15 960	5 340
Юго-Восточный АО	21 530	11 040	5 180
Юго-Западный АО	28 220	16 970	6 360
Южный АО	20 730	13 940	4 870
ЧТК - МКАД	20 440	13 470	5 190
Восточный АО	18 180	9 940	5 010
Западный АО	26 030	13 580	5 630
Северный АО	19 650	12 770	4 980
Северо-Восточный АО	19 470	9 890	5 250
Северо-Западный АО	22 720	15 420	5 660
Юго-Восточный АО	19 750	11 050	4 880
Юго-Западный АО	24 750	16 020	5 330
Южный АО	19 490	11 460	5 370
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	16 970	12 960	4 780
Выхино-Жулебино	18 620	12 160	5 330
Косино-Ухтомский	18 820	11 800	5 010
Митино	16 140	13 770	5 340

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Северное и Южное Бутово	16 450	13 930	5 440
Солнцево	14 730	11 920	5 340
г. Зеленоград	17 500	10 580	4 010

¹ ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.

² В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.

Допущение:
Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.

Источник: RWAY

**Таблица 10. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для
продажи (максимальное значение соответствует индексу 1,00)**

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.- офисный сегмент
Бульварное Кольцо	1	1
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	0,68	0,92
Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:	0,48	0,76
Беговой, Тверской	0,46	0,82
Пресненский	0,59	1,14
Дорогомилово	0,74	0,82
Арбат, Хамовники	0,45	0,97
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,36	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,35	0,57
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,41	0,63
Марьино, Мещанский	0,45	0,78
ТТК - МКАД	0,26	0,45
ТТК – ЧТК	0,29	0,50
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,26	0,35
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,34	0,63
Северный АО	0,32	0,59
Северо-Восточный АО	0,27	0,45
Северо-Западный АО	-	0,56
Юго-Восточный АО	0,26	0,38
Юго-Западный АО	0,32	0,53
Южный АО	0,24	0,42
ЧТК - МКАД	0,24	0,37
Восточный АО	0,22	0,24
Западный АО	0,31	0,46
Северный АО	0,24	0,41
Северо-Восточный АО	0,24	0,40
Северо-Западный АО	0,29	0,44
Юго-Восточный АО	0,22	0,37
Юго-Западный АО	0,25	0,43
Южный АО	0,20	0,31
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	0,19	0,30
Выхино-Жулебино	0,24	0,30
Косино-Ухтомский	0,14	-
Митино	0,19	0,39
Северное и Южное Бутово	0,19	0,28
Солнцево	0,18	0,35
г. Зеленоград	0,24	0,24

Таблица 11. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для аренды (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
Бульварное Кольцо	1	1
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	0,83	0,83
Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:	0,56	0,67
Беговой, Тверской	0,62	0,73
Пресненский	0,61	0,92
Дорогомилово	0,86	0,63
Арбат, Хамовники	0,62	0,82
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,51	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,43	0,56
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,54	0,60
Марьяна роцца, Мещанский	0,51	0,63
ТТК - МКАД	0,38	0,46
ТТК - ЧТК	0,41	0,47
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,37	0,38
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,54	0,55
Северный АО	0,42	0,53
Северо-Восточный АО	0,42	0,42
Северо-Западный АО	0,51	0,52
Юго-Восточный АО	0,37	0,36
Юго-Западный АО	0,48	0,55
Южный АО	0,35	0,45
ЧТК - МКАД	0,35	0,44
Восточный АО	0,31	0,32
Западный АО	0,44	0,44
Северный АО	0,33	0,41
Северо-Восточный АО	0,33	0,32
Северо-Западный АО	0,39	0,50
Юго-Восточный АО	0,34	0,36
Юго-Западный АО	0,42	0,52
Южный АО	0,33	0,37
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	0,29	0,42
Выхино-Жулебино	0,32	0,39
Косино-Ухтомский	0,32	0,38
Митино	0,27	0,45
Северное и Южное Бутово	0,28	0,45
Солнцево	0,25	0,39
г. Зеленоград	0,30	0,34

Данные о влиянии параметра «Расположение относительно АО» были сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, в дальнейших расчетах будут использованы в следующем виде.

Таблица 12. Влияние параметра «Расположение относительно АО»

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
БК	1,00	1,00	1,00	1,00
БК-СК	0,68	0,83	0,92	0,83
Северо-Запад (СК-ТТК)	0,46	0,62	0,82	0,73
Запад (СК-ТТК)	0,59	0,61	1,14	0,92
Юго-Запад (СК-ТТК)	0,74	0,86	0,82	0,63
Юг (СК-ТТК)	0,45	0,62	0,97	0,82
Юго-Восток (СК-ТТК)	0,36	0,51	0,58	0,58
Восток (СК-ТТК)	0,35	0,43	0,57	0,56
Северо-Восток (СК-ТТК)	0,41	0,54	0,63	0,60
Север (СК-ТТК)	0,45	0,51	0,78	0,63
Восточный АО (ТТК - ЧТК)	0,26	0,37	0,35	0,38
Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,34	0,54	0,63	0,55
Северный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,42	0,59	0,53
Северо-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,27	0,42	0,45	0,42
Северо-Западный АО (ТТК-ЧТК)	-	0,51	0,56	0,52

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Юго-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,38	0,36
Юго-Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,48	0,53	0,55
Южный АО (ТТК-ЧТК)	0,24	0,35	0,42	0,45
Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,31	0,24	0,32
Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,31	0,44	0,46	0,44
Северный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,41	0,41
Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,40	0,32
Северо-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,29	0,39	0,44	0,50
Юго-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,34	0,37	0,36
Юго-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,25	0,42	0,43	0,52
Южный АО (ЧТК-МКАД)	0,20	0,33	0,31	0,37
Выхино-Жулебино (за МКАД)	0,24	0,32	0,30	0,39
Косино-Ухтомский (за МКАД)	0,14	0,32	-	0,38
Митино (за МКАД)	0,19	0,27	0,39	0,45
Северное и Южное Бутово (за МКАД)	0,19	0,28	0,28	0,45
Солнцево (за МКАД)	0,18	0,25	0,35	0,39
г. Зеленоград (за МКАД)	0,24	0,30	0,24	0,34

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

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

Таблица 13. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
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/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
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. Новоостаповская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талаихина, 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/

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

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

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
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 15. 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

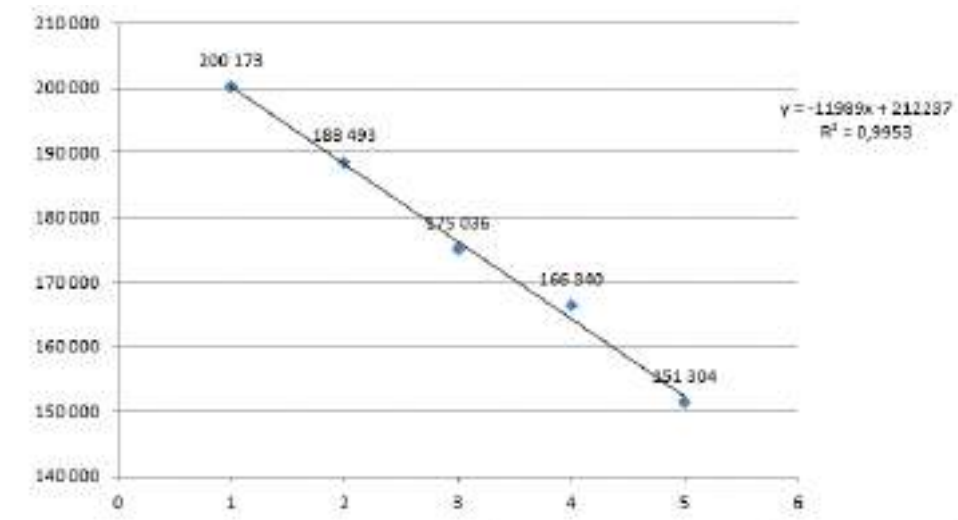


Рисунок 9. График зависимости

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 16. Значения корректировок на удаленность от метро¹⁵

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

¹⁵ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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

Источник: Расчеты оценщика

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 оценки	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.

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.

Таблица 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

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

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 21. 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%

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

Таблица 22. Значения корректировки на этаж для офисно-торговой недвижимости

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,05	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,34	1,00	1,29
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

Таблица 23. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

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

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

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

Таблица 25. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Объект оценки	Объект-аналог
---------------	---------------

	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	15%
Вход из общего коридора	-13%	0%

Наличие витринных окон¹⁶

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 26. Значение корректировки на наличие витринных окон

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

Тип объекта

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

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

Таблица 27. 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 28. Значение корректировки на тип объекта, %

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

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.

¹⁶ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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.¹⁷

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.¹⁸

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

Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки

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

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

Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 31. Корректировка на тип парковки

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

¹⁷ «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)

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

Организованная	22%	11%	0%
----------------	-----	-----	----

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

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

Таблица 32. Описание физического состояния

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

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

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

Таблица 33. Корректировка на состояние

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

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом,

расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», http://www.slrealty.ru, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

Таблица 34. Корректировка на наличие санузла

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

Источник: данные АН

Состояние внутренней отделки объекта

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

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

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

Таблица 35. 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.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
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 36. 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 37. 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 площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, 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	1 028
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000			
	http://evdom.ru/remont/types/major/ http://www.otremontiruem.ru/	7 500 7 000		16 500 16 000			
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	4 186	324
	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--plai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	2 490		5 190			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12398	10 332	801
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	5 490		12 890			
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400			
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26723	22 269	1 726
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	7 490		24 990			
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500			

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 38. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с НДС, руб./кв.м

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Корректировка					
Улучшенная отделка (Люкс)	0	14 325	21 700	30 245	26 723
Стандартная отделка	-14 325	0	5 023	15 920	12 398
Требуется косметический ремонт	-21 700	-5 023	0	10 897	7 375

Требуется капитальный ремонт	-30 245	-15 920	-10 897	0	-3 522
Без отделки	-26 723	-12 398	-7 375	3 522	0

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

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

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%¹⁹, как безрисковой ставки доходности.

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

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

$$K_{сост} = C_{o.o.} - C_{o.a.},$$

где:

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

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

¹⁹ Источник: <http://www.cbr.ru>

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

Таблица 39. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с НДС, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	1003	1519	2117	1871
Стандартная отделка	-1003	0	352	1114	868
Требуется косметический ремонт	-1519	-352	0	763	516
Требуется капитальный ремонт	-2117	-1114	-763	0	-247
Без отделки	-1871	-868	-516	247	0

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

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

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

Таблица 40. Размер эксплуатационных и операционных расходов на 1 кв. м²⁰

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	8 190	6 170	4 340
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	5 530	4 230	2 840
Торговые помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	9 160	7 610	5 740
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи ДС, руб. / кв. м в год	6 480	5 120	3 920

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

²⁰ Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича. Показатели указаны без учета НДС.

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

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 10. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22²¹%, 24% и 20% от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 41. Размер расходов для помещений класса С различного назначения

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 040	4 340	5 740	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 200	3 617	4 783	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1109	1042	1148	п.1*п.3
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.				
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	1,50%	3,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 411	1 302	1 492	п.1*(п.6+п.7+п.8)

²¹ Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	Источник информации
10	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 380	2 840	3 920	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 817	2 367	3 267	п.10/1,2
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	860	496	1 280	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 629	3 038	4 248	п.1-п.9

Таблица 42. Значения расходов на содержание объекта в процентах от ПВД и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	17,5%	14,1%	20,9%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	13,7%	21,9%
Высококласная торговая недвижимость	17,9%	13,8%	22,0%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., табл. 15, 16, 17.

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)²²

²² RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

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.²³

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.

Доступ к объекту

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

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

Таблица 43. Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа

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

Таблица 44. Корректировка на доступ для офисно-торговых объектов

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

Наличие долгосрочных договоров аренды

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

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

Ставка доходности

²³ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt²⁴, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера Л.А.).

Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера

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

Таблица 46. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера для г. Москва

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

Таблица 47. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru

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

Таблица 48 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Торговые (высококласные)	7%	Статриелт	10,6%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-	8,80%	Расчеты оценщика

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

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

Таблица 49. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

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

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

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

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

Таблица 50 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь	Цена предложения, руб.	НДС	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, САО, р-н Савеловский, Писцовая ул., 9-11	72	9 300 000	вкл.	129 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/202923539/
2	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 19	68	19 000 000	вкл.	279 412	https://www.cian.ru/sale/commercial/5228584/
3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 3К7	102,2	20 500 000	вкл.	200 587	https://www.cian.ru/sale/commercial/199651234/
4	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Дмитровский проезд, 8	30	6 930 694	вкл.	231 023	https://www.cian.ru/sale/commercial/171305983/
5	Москва, СВАО, р-н Марьино, роща, ул. Двинцев, 8С1	114	14 900 000	вкл.	130 702	https://www.cian.ru/sale/commercial/151919521/
6	Москва, СВАО, р-н Марьино, роща, Анненская ул., 7К1	147,6	16 400 000	вкл.	111 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/151006105/
7	Москва, СВАО, р-н Марьино, роща, Старомарьинское ш., 13	138,9	18 632 000	вкл.	134 140	https://www.cian.ru/sale/commercial/216663823/
8	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 20	50	11 990 000	вкл.	239 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/216553508/
9	Москва, улица Суцёвский Вал, 41	297	55 000 000	вкл.	185 185	https://realty.yandex.ru/offer/2613715977657185252/
10	Москва, Старомарьинское шоссе, 3	274,8	55 000 000	вкл.	200 146	https://realty.yandex.ru/offer/5412993401436960791/
11	Москва, Марьиной Рощи 5-й пр., 3/7	58	7 900 000	вкл.	136 207	База WinNER7

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 111 111 - 279 412 руб./кв. м с различным составом НДС (без учета скидки на торг)

Таблица 51 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м, т.ч.:	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	НДС	Эксплуатационные расходы, т.ч.:	Коммунальные расходы	Интернет источник
1	Москва, СВАО, р-н Марьино, Полковная ул., 20	90	10 656	вкл.	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/217152704/
2	Москва, СВАО, р-н Марьино, Сушевский Вал, 55	58	60 000	вкл.	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/199915459/
3	Москва, СВАО, р-н Марьино, Полковная ул., 20	131	11 908	вкл.	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/205897195/
4	Старомарьинское ш., 14	50	16 800	вкл.	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/217270282/
5	Марьянская Большая ул., 3	40	9 000	вкл.	вкл.	не вкл.	База WinNER7
6	Москва, СВАО, р-н Марьино, Сушевский Вал, 23	70	12 000	вкл.	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/213504697/
7	Москва, СВАО, р-н Марьино, Сушевский Вал, 14/22к3	80	19 500	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/214479039/
8	Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 83	60	30 000	вкл.	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/209257403/
9	Москва, СВАО, р-н Марьино, 1-я Ямская ул., 15/17	75	15 204	вкл.	вкл.	не вкл.	База WinNER7

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 9 000 - 60 000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг)

Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение офисного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,3%²⁵;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%²⁶;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 111 111 - 279 412 руб./кв. м²⁷;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 9 000 - 60 000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг) ²⁸.
- ✓ Операционные расходы для помещений офисного назначения составляют в среднем 17,5%²⁹;
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений. В соответствии с ФСО №7 после согласования Оценщик указывает наиболее вероятный диапазон рыночной стоимости, к которому относится оцениваемый объект.

²⁵ См. раздел 9.7.

²⁶ См. раздел 9.7.

²⁷ См. раздел 9.7.

²⁸ См. раздел 9.7.

²⁹ См. раздел 9.7.

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 11).



Рисунок 11. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;».

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

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

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

10.6. Доходный подход

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

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

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

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

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

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

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

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, 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 объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Выбор объектов-аналогов

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

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



- 1 Аналог №1: Россия, Москва, Писцовая улица, 9-11
- 2 Аналог №2: Россия, Москва, 5-й проезд Марьиной Рощи, 3/7
- 3 Аналог №3: Россия, Москва, улица Двинцев, 8
- Объект оценки: Россия, Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, 20

Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 52. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Время продажи	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Москва, САО, р-н Савеловский, Писцовая ул., 9-11	Марьиной Рощи 5-й пр., 3/7	Москва, СВАО, р-н Марьиная роща, ул. Двинцев, 8
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Метро	Марьиная роща	Савеловская	Марьиная роща	Савеловская
Расстояние до метро	410,0	1 200,0	450,0	1 000,0
Время в пути	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	16,70	72,00	58,00	114,00
площадь подвала, кв. м		0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м		0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	16,70	72,00	58,00	114,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м		0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	50-100	100-250
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Цена предложения, руб.		9 300 000	7 900 000	14 900 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		129 167	136 207	130 702
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/202923539/	База WinNER7	https://www.cian.ru/sale/commercial/151919521/
Контактный телефон		89 037 236 886	8 985 910-12-56	89 035 404 370
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		9 300 000,00	7 900 000,00	14 900 000,00



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. с НДС		9 300 000,00	7 900 000,00	14 900 000,00
Площадь, кв. м	16,70	72,00	58,00	114,00
Цена за единицу площади , руб./кв. м		129 167,00	136 207,00	130 702,00
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 167,00	136 207,00	130 702,00
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 167,00	136 207,00	130 702,00
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 167,00	136 207,00	130 702,00
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 167,00	136 207,00	130 702,00
Время продажи	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 167,00	136 207,00	130 702,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,90%	-9,90%	-9,90%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		116 379,00	122 723,00	117 763,00
Адрес расположения	г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Москва, САО, р-н Савеловский, Писцовая ул., 9-11	Марьиной Рощи 5-й пр., 3/7	Москва, СВАО, р-н Марьиная роща, ул. Двинцев, 8
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		116 379,00	122 723,00	117 763,00
Метро	Марьиная роща	Савеловская	Марьиная роща	Савеловская
Расстояние от метро, м	410,00	1 200,00	510,00	1 000,00
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		14,00%	0,00%	14,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 672,00	122 723,00	134 250,00
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 672,00	122 723,00	134 250,00
Площадь, кв. м	16,70	72,00	58,00	114,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	<50	50-100	50-100	100-250
Корректировка, %		4,00%	4,00%	13,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	127 632,00	151 703,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	127 632,00	151 703,00
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	15,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 979,00	146 777,00	151 703,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		19%	20%	29%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		5,30	5,00	3,40
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации		5,00%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м	145 486,00			
Площадь объекта оценки, кв. м	16,70			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС, руб.	2 430 000,00			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 025 000,00			

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права 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 9.6 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

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

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

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

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

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

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

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	2 430 000	2 025 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

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

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

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

12.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб. / кв. м / год;

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

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

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

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

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

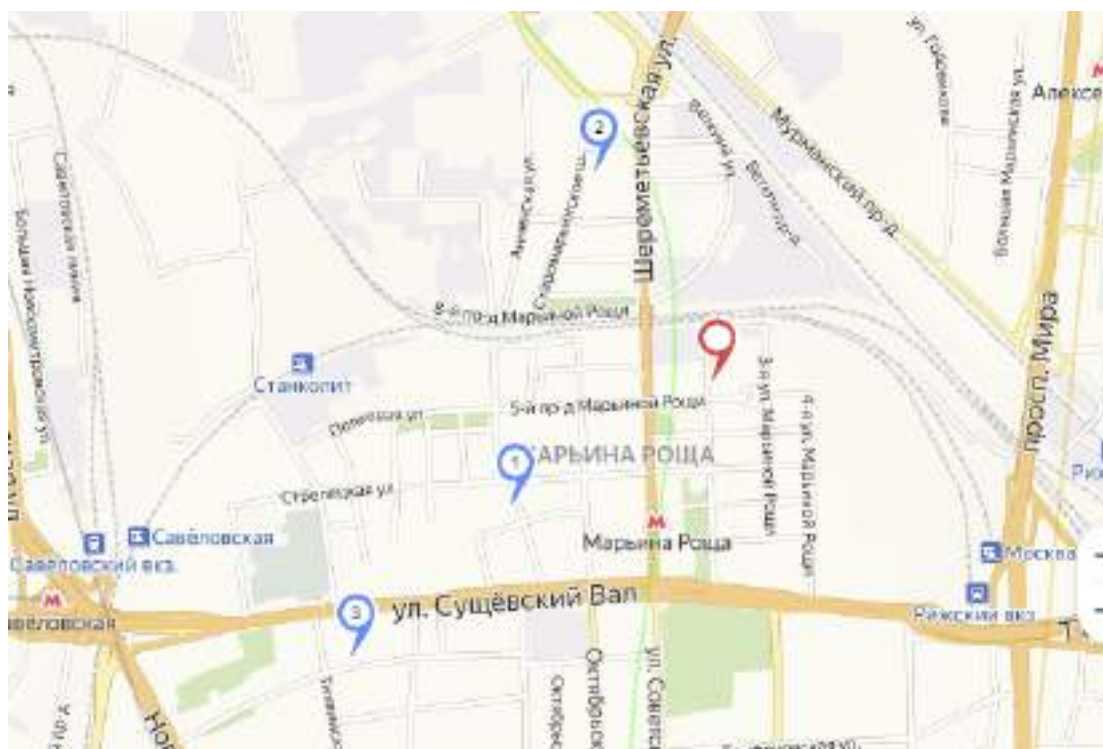
ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

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

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

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

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.



- 1 Аналог №1: Россия, Москва, 1-я Ямская улица, 15/17
- 2 Аналог №2: Россия, Москва, Старомарьинское шоссе, 14
- 3 Аналог №3: Россия, Москва, улица Суцёвский Вал, 14/22к3
- Объект оценки: Россия, Москва, 2-я улица Марьиной Роши, 20

Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 53. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул. Марьиной Роши 2-я, д. 20	Москва, СВАО, р-н Марьино роща, 1-я Ямская ул., 15/17	Москва, СВАО, Старомарьинское ш., 14	Москва, СВАО, р-н Марьино роща, ул. Суцевский Вал, 14/22к3
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	СК-ТТК
Метро	Марьино	Марьино	Бутырская	Савеловская
Расстояние до метро, м	410	610	1 100	1 000
Время в пути	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	16,70	75,00	50,00	80,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	16,70	75,00	50,00	80,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	50-100	50-100
Тип входа	Отдельный	Общий	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		15 204	16 800	19 500
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/194855508/	https://www.cian.ru/rent/commercial/217270282/	https://www.cian.ru/rent/commercial/214479039/
Контактный телефон		8 915 381-45-25	8 925 375-93-72	8 916 670-15-44
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	16,70	75,00	50,00	80,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		15 204,00	16 800,00	19 500,00
Обременения	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 204,00	16 800,00	19 500,00
Эксплуатационные расходы	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год с НДС		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 204,00	16 800,00	19 500,00
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год с НДС				-1 109,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 204,00	16 800,00	18 391,00
Время продажи	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 204,00	16 800,00	18 391,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		13 942,00	15 406,00	16 865,00
Адрес расположения	г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Москва, СВАО, р-н Марьиная роща, 1-я Ямская ул., 15/17	Москва, СВАО, Старомарьинское ш., 14	Москва, СВАО, р-н Марьиная роща, ул. Суцевский Вал, 14/22к3
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	СК-ТТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		13 942,00	15 406,00	16 865,00
Расстояние до метро, м	410	610	1 100	1 000
Метро	Марьиная роща	Марьиная роща	Бутырская	Савеловская
Время в пути	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		6,00%	14,00%	14,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 779,00	17 563,00	19 226,00
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-15,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 779,00	17 563,00	16 342,00
Площадь, кв.м.	16,70	75,00	50,00	80,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	<50	50-100	50-100	50-100
Корректировка, %		4,00%	4,00%	4,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 370,00	18 266,00	16 996,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %				
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 370,00	18 266,00	16 996,00
Тип входа	Отдельный	Общий	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м без НДС		0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		17 676,00	18 266,00	16 996,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		27%	19%	1%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		3,7	5,3	100,0
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	4,00%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год с НДС	17 646			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год без НДС	14 705			

12.3. 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 9.6 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета. Объект оценки и аналоги №№1,2 расположены в районе Марьино Роцца, в зоне ТТК-ЧТК, корректировка не требуется. Аналог №3 расположен также в районе Марьино Роцца, но внутри ТТК, требуется внесение корректировки. Вместе с тем, аналога №3 непосредственно примыкает к внутренней части ТТК, удален от объекта оценки менее, чем на 2 км. Таким образом, объект оценки и аналог №3 характеризуются сопоставимыми основными ценообразующими характеристиками, корректировка составила 0%.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

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

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

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

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

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

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

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 14705 руб./кв.м/год, без НДС, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей.

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

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

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

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca}$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

Ca – арендная ставка, руб./год/м².

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета размер операционных расходов составляют 17,5% от ПВД.

12.6. Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

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

где:

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 11,15%.

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка без НДС, руб./кв.м/год	14 705,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	16,7
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС	245 574
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС	220 280
6	Операционные расходы от ПВД, %	17,5%
7	Операционные расходы от ПВД, руб.	42 975
8	Чистый денежный поток, руб. без НДС	177 305
9	Ставка капитализации, %	11,15%
10	Рыночная стоимость без НДС, руб.	1 590 000
11	Рыночная стоимость с НДС, руб.	1 908 000

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

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	1 908 000	1 590 000

13. Выводы и анализ результатов оценки

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

- Затратный подход. Не применялся.

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

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

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

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 54. Согласование результатов оценки руб/кв.м

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	2 430 000	0,50	1 908 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	2 169 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	1 808 000			

Таблица 55. Результаты оценки с учетом округления

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Без учета перепланировки:			
	2 169 000	129 880	1 808 000	108 263
	С учетом перепланировки:			
	2 048 000	122 635	1 707 000	102 216

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

- полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением межквартирных;
- устройство в них проемов или заделка дверных проемов;
- устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);
- устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;
- изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
- переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
- установка бытовых электроплит вместо газовых;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
- демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;

- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки³⁰.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»³¹, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Таблица 56. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

Площадь обследуемого помещения м ²	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с учетом НДС)		
до 50	40 500,00	55 500,00
от 51 до 69	47 610,00	65 610,00
от 70 до 89	56 070,00	76 070,00
от 90 до 109	65 400,00	87 400,00
от 110 до 149	78 225,00	103 225,00
от 150 до 199	99 000,00	129 000,00
от 200 до 249	107 175,00	142 175,00
от 250 до 299	113 235,00	153 235,00
Здания с деревянными перекрытиями (руб. с учетом НДС)		
до 50	52 650,00	67 650,00
от 51 до 69	61 893,00	79 893,00
от 70 до 89	72 891,00	92 891,00
от 90 до 109	85 020,00	107 020,00
от 110 до 149	101 692,50	126 692,50
от 150 до 199	128 700,00	158 700,00
от 200 до 249	138 150,00	173 150,00
от 250 до 299	147 406,50	187 406,50
Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с учетом НДС)		
до 50	33 750,00	48 750,00
от 51 до 69	39 675,00	57 675,00
от 70 до 89	46 725,00	66 725,00
от 90 до 109	54 499,50	76 499,50
от 110 до 149	65 187,00	90 187,00
от 150 до 199	82 500,00	112 500,00
от 200 до 249	88 650,00	123 650,00
от 250 до 299	94 702,50	134 702,50

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 57. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений³²

Проект перепланировки нежилого помещения			
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	90	16,70	1 503,00
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110		

³⁰ Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

³¹ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

³² <https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/>

до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ			
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)			
Площадь помещения, кв.м.		руб. за объект с учетом НДС	
до 50 кв.м.		10 000,00	
от 51 до 100 кв.м.		10 000,00	
от 101 до 150 кв.м.		10 000,00	
свыше 151 кв.м.		10 000,00	
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене			
до 50 кв.м.		10 500,00	
от 51 до 100 кв.м.		10 500,00	
от 101 до 150 кв.м.		10 500,00	
свыше 151 кв.м.		10 500,00	
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)			
до 50 кв.м.		17 000,00	
от 51 до 100 кв.м.		29 000,00	
от 101 до 150 кв.м.		42 000,00	
свыше 151 кв.м.		индивидуально	
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)			
Реконструктивные работы по фасадам		23 000,00	
Фотомонтаж фрагмента фасада		21 000,00	
Устройство лестницы-крыльца		15 000,00	
Благоустройство		14 000,00	

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 58. Стоимость изготовления технической документации

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Позэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	16,70	5,8	96,86
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					2 572

Источник: данные <https://www.mosgorbti.ru/>

Таблица 59. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	33 750,00

Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	1 503,00
Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС	83 000,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	2 572,00
Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС	121 000
<i>Источник: расчеты Оценщика</i>	

Таблица 60. Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	2 169 000
Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС	121 000
Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки	2 048 000

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 16,7 кв.м, кад.номер 77:02:0024014:1512, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 2-я, д. 20	Без учета перепланировки:			
	2 169 000	129 880	1 808 000	108 263
	С учетом перепланировки:			
	2 048 000	122 635	1 707 000	102 216

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. 33 на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

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

Таблица 61. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

k_3 – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют с учетом НДС:

от 1 946 000 до 2 277 000 рублей.

Оценщик

Петрова А.И.

14. Приложения

14.1. Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/202923539/>

Свободное назначение, 72 м²
 Москва, САО, р-н Саволово, Писцовая ул., 9-11 (на карте)
 м. Саволово 12 мин. пешком | Петровский Парк 12 мин. пешком
 Демко 21 мин. пешком

9 300 000 Р
 129 147 м² м²

МПК
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
+7 903 723-68-86
 Предлагаем варианты оптимального объявления на ЦИАН. И условия сделки тоже идеальны

Фонд Безопасности
 Нет штрафов

72 м²
 Площадь

1 из 5
 Этаж

Свободно
 Назначение

Назначение: банк, бар, парикмахерская, салон красоты, аптека/офис/кондитерская, выставка, фитнес, кафе, бытовые услуги, хостел, медицинский центр, офис, ломбад, продукты, стоматология, фотостудия, конференция, два салона, режиссерская, аптека, интернет магазин, клиентский офис, массажный салон, магазин, парфюмерия, свободное назначение, учебный центр, туристство, кемпинг

Помещение свободного назначения на первом этаже отдельного коттеджа с отдельным входом. Общая площадь 72 кв.м. Пять кабинетов 11, 30, 18, 6 и 7 кв.м., санузел и кухня. Большие окна выходят на две стороны дома. Высокоскоростной интернет, видеонаблюдение паркинга. Минут 12 пешком до трех станций метро Саволово, Дмитровская и Динка. Собственность.

Узнать больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 903 723-68-86
 Предлагаем варианты оптимального объявления на ЦИАН

Условия сделки

Цена	9 300 000 р.
Ставка	129 147 м² м²
Ипотека	ИСН
Тип сделки	Свободная продажа

Кредитный адрес Предоставляется

Высота потолков 3 м

Вход Отделенный от двора

Состояние Теплый ремонт

Количество комнат 2

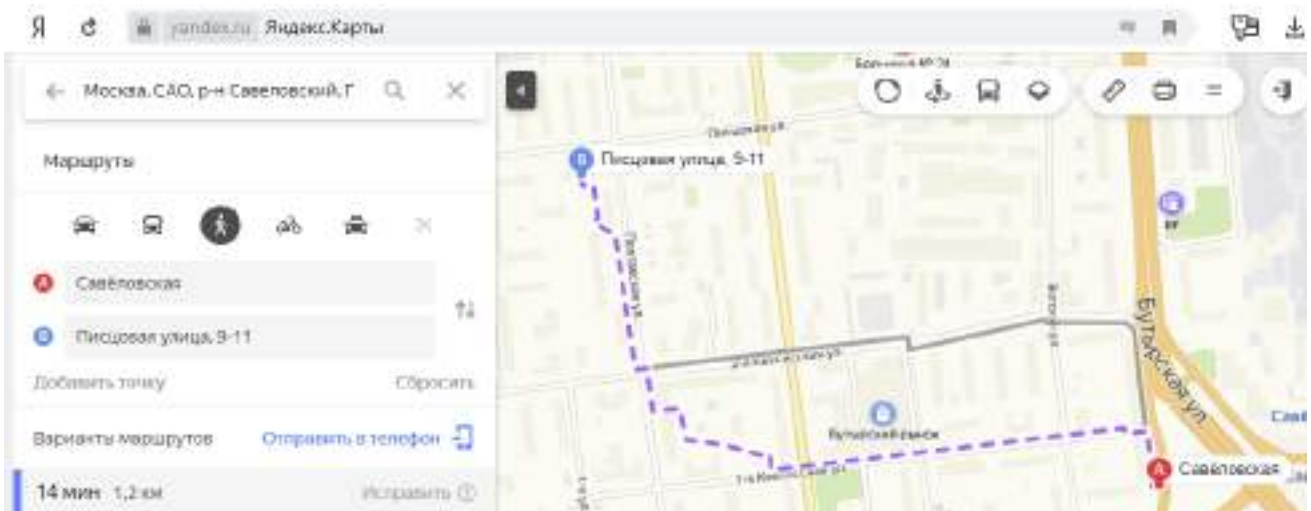
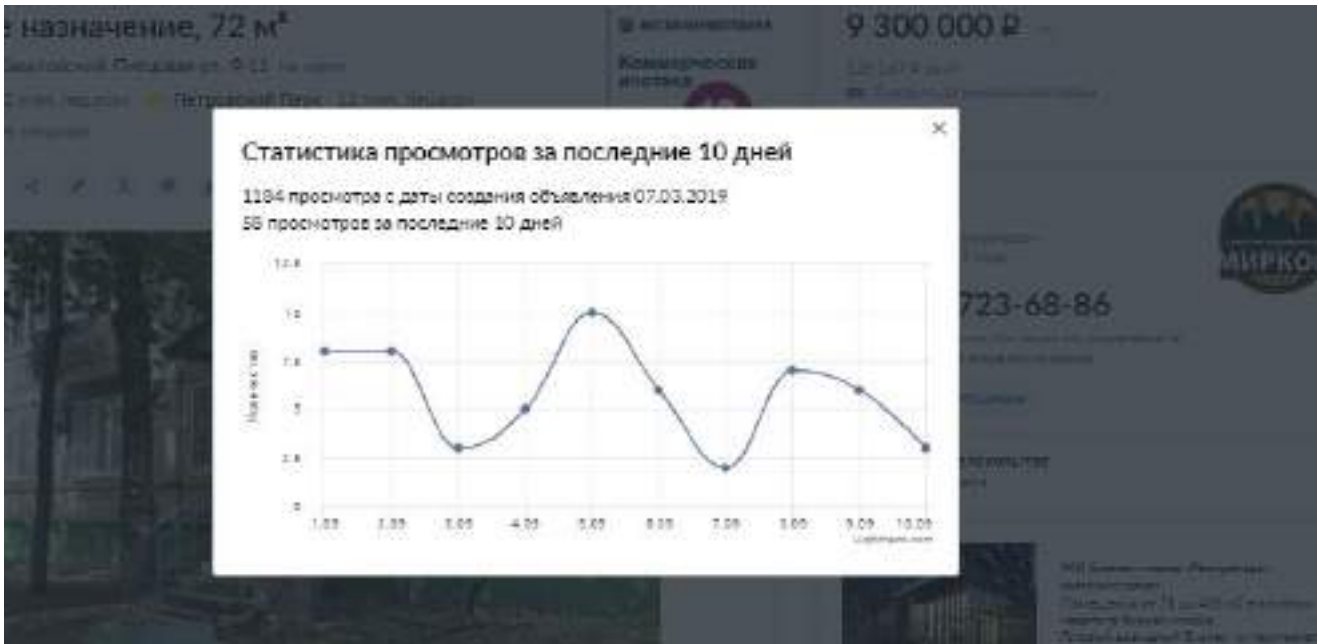
Мощность кВт 6

9 300 000 Р
 129 147 м² м²

МПК
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
+7 903 723-68-86
 Предлагаем варианты оптимального объявления на ЦИАН. И условия сделки тоже идеальны

Фонд Безопасности
 Нет штрафов

Москва, САО, р-н Саволово, Писцовая ул., 9-11
 м. Саволово 12 мин. пешком | Петровский Парк 12 мин. пешком | Демко 21 мин. пешком



Аналог 2. База WinNER7

помещ. свободного назначения по адресу: Марьиной Рощи 5-й пр., 3/7

Описание Фото Видео Карта История Панорама

Опубликовано: 30.09.2019 10:39 Выезд: 10.09.2019 10:10

помещ. свободного назначения

7 900 000 руб.

В-985-910-12-56

- Марьино Рощам. (5 мин. пешком)
- Рижская М. (9 мин. транспортом)
- Алексеевская М. (5 мин. транспортом)

Марьиной Рощи 5-й пр., 3/7

Площадь-плл	56	Охрана	неизвестно
Площадь-плк	38	Парковка	неизвестно
Этаж	1/5	Безд на объект	неизвестно
Класс офиса	неизвестно	Доступность автотранспортом	неизвестно
		Доступность и/д-транспортом	неизвестно

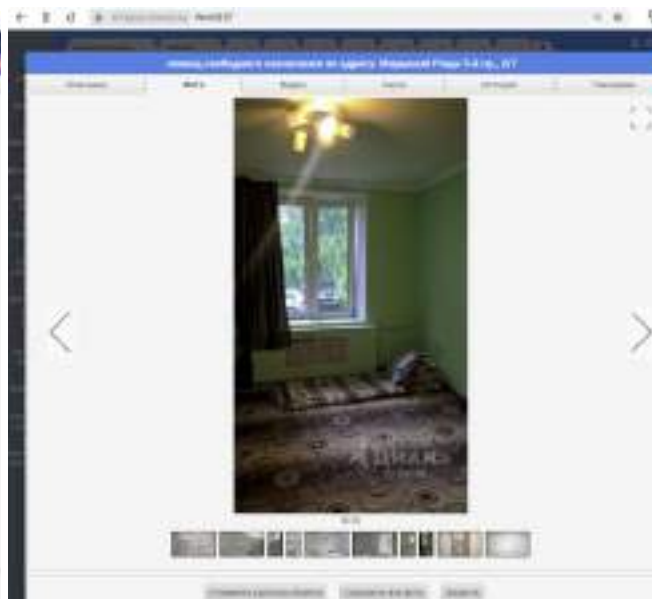
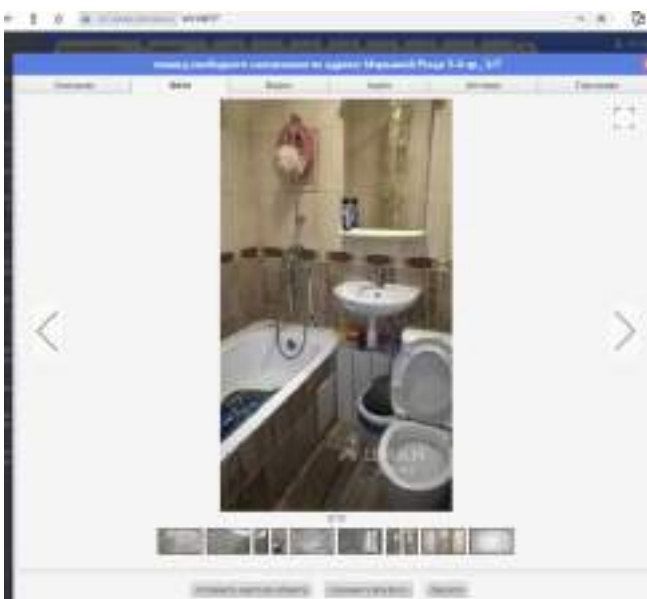
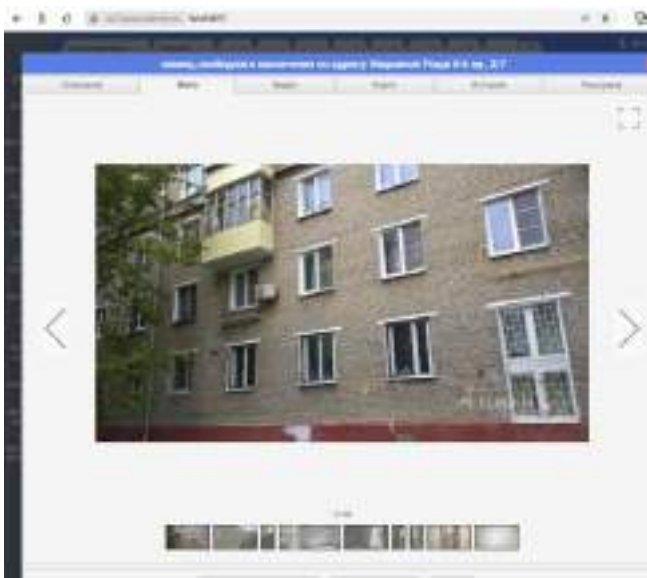
Дом расположен в пешей доступности от метро -станция Марьино Роща- 5 минут пешком, станции метро Рижская- 15 минут пешком. Дом -картинный, высокий первый этаж, комнаты изолированы, сделан косметический ремонт, рядом находится театр Салерикон, кинотеатр Гегена, ТЦ Райкин-Плаза, Калитинский, Ашан. Можно использовать как мини-гостиница, кофейня, салон красоты, парикмахерская, клиентский офис, офис и другое.

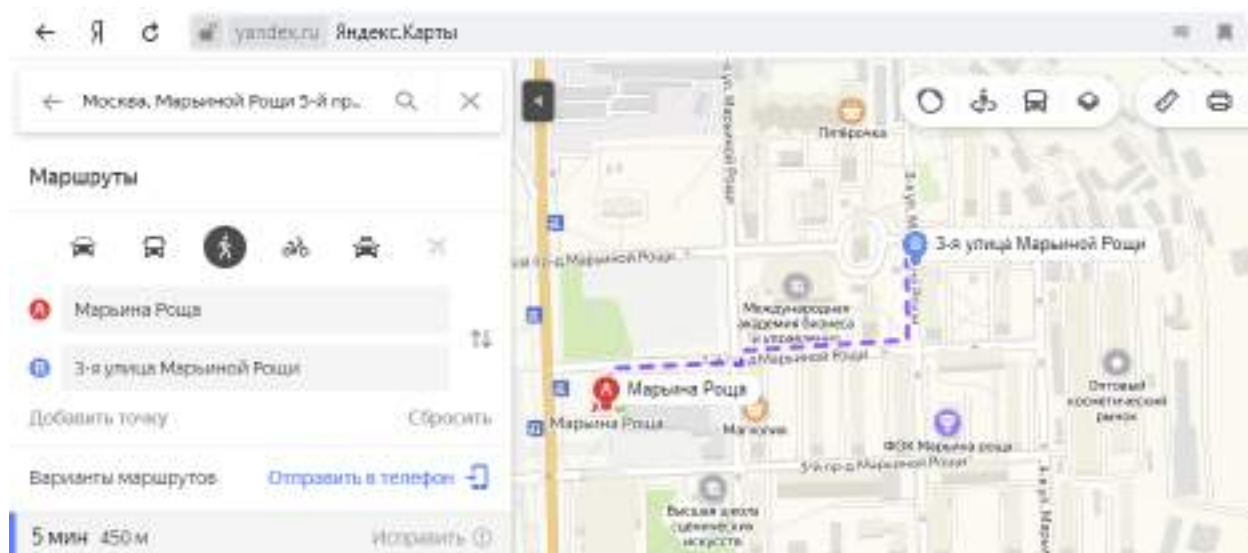
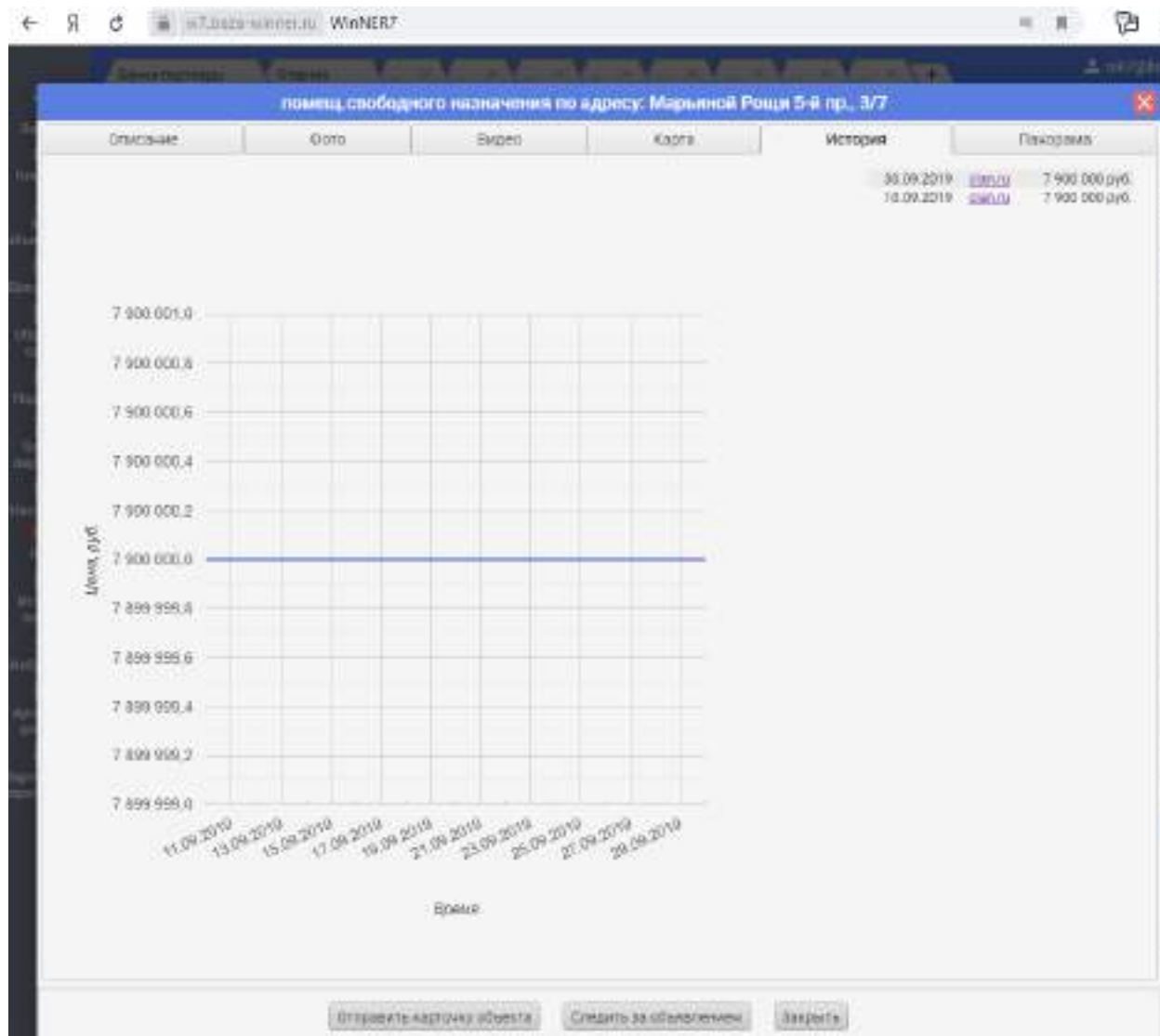
помещ. свободного назначения по адресу: Марьиной Рощи 5-й пр., 3/7

Описание Фото Видео Карта История Панорама

10/10

Отправить карту на объект Сохранить все фото Вернуть





Аналог 3.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151919521/>

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 114м² ул. Двинцев, 8С1, Москва...

Назначение в Москве • Коммерция • Продажа помещений свободного назначения в Москве • Деловые центры • ЦОАД • Бизнес-центры • Ипотека • Секвестры • Иные Деловые

Еще 33-45 1 244 просмотра в неделю

Свободное назначение, 114 м²

Москва, ЦАО, р-н Марьино ул. Двинцев 8С1 (на карте)
 М. Савеловская 13 мин. пешком
 Делитровско-Савеловский 3 мин. от МКАД

14 900 000 Р

Ком. этаж	История изменений цены
10 марта 2010	14 900 000 Р
1 марта 2013	12 900 000 Р
7 февраля 2015	13 400 000 Р
2 января 2018	12 900 000 Р

114 м²
1 из 9
Занято до мая 2018

Назначение: магазин, банк, бытовые услуги, ателье одежды, постельная, модный бутик, салон красоты, кофейня, парикмахерская, космет. офис, фитнес, спортзал, фотостудия

ОПОННО продается помещение свободного назначения в 15 минутах пешком от метро Савеловская. Тонкий двор, подъезд, доступный выходы на первом этаже, неограниченная видимость, парковка с крытым и открытым местами для автомобилей, выходы на парковку. На данный момент находится холл с несколькими комнатами, комната ресепшн, душная комната туалет. Выполнен качественный ремонт: ровные пластиковые потолки, двери, двери, окна со встроенной мебелью. Проведены линия и интернет. Помещение подключено под центральное отопление, канализация, водоснабжение. Пожарная система безопасности на два этажа, видеонаблюдение. Сдан в аренду магазину. В здании доступности инфраструктура, большое количество объектов, производственные компании. Просмотреть ЗАЯВКИ по договоренности.

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 114м² ул. Двинцев, 8С1, Москва...

Назначение в Москве • Коммерция • Продажа помещений свободного назначения в Москве • Деловые центры • ЦОАД • Бизнес-центры • Ипотека • Секвестры • Иные Деловые

Еще 33-45 1 244 просмотра в неделю

Свободное назначение, 114 м²

Москва, ЦАО, р-н Марьино ул. Двинцев 8С1
 М. Савеловская 13 мин. пешком
 Делитровско-Савеловский 3 мин. от МКАД

14 900 000 Р

114 м²

Условие сделки

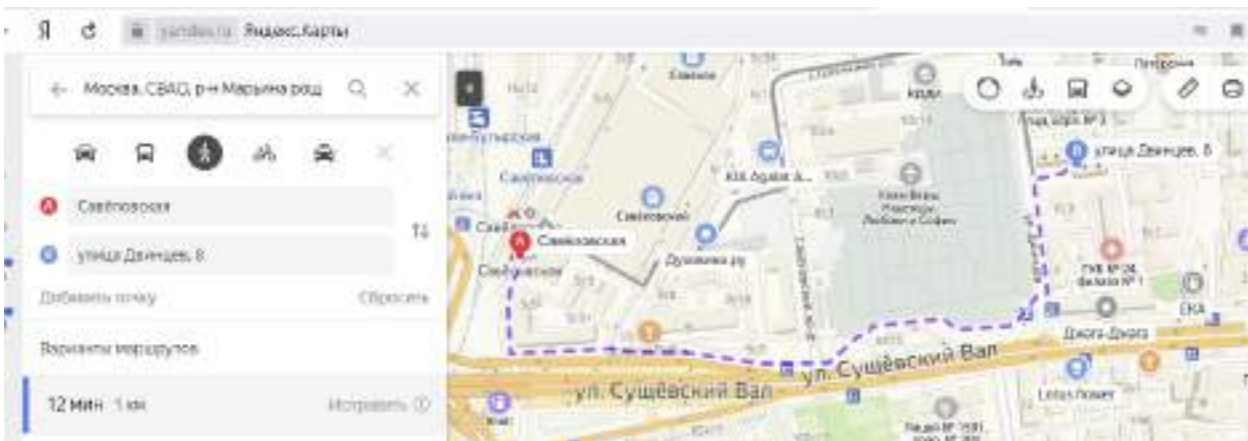
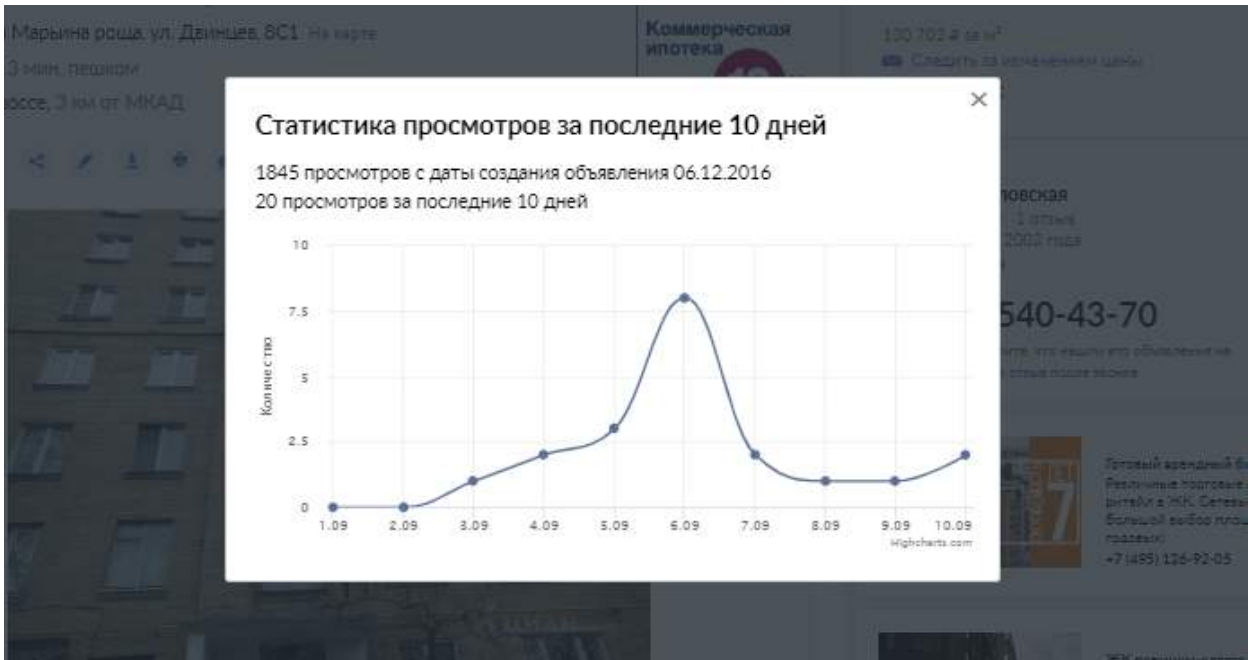
Цена	14 900 000 Р
Ориентир	130 700 Р за м²
Налог	НДС включен 2 400 000 Р
Тип сделки	Своими руками

Состояние: Теплый ремонт

Имя: Светлана Орловская
 13 лет в профессии • 2 210 работ
 Опыт работы в ЦОАД
 Все 33 объекта

+7 903 540-43-70

Помогите сделать эту сделку еще эффективнее
 100% от суммы отчислений



14.2. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194855508/>

Свободное назначение, 75 м²
 Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.
 Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.
 Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.
 Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.

95 025 Р/мес. +
 История стоимости:
 5 апреля 2021 95 025 Р
 10 ноября 2020 99 990 Р

ИД: 165800
 Бух. 10 объектов
+7 915 381-45-25

ОСД составляется на будущее жилье.
 Пожалуйста, сообщите, что вы рассматриваете ЦИАН, и мы поможем вам в поисках.

75 м²
 Площадь

1 из 5
 Этаж

Свободно
 Назначение

Прямая аренда от собственника! ул. 3-я Ямская д.15/17 от м.Марьино проезд 3-й Ямская ул. Площадь 75 кв.м. Высота потолков, выделенный парковочный проезд, 3-комнатная квартира (переводим в нежилое). Вход через подъезд, 1 этаж. Помещение свободного назначения. Стоимость 95000 руб/месяц по цене годового з/договора (включая коммунальные платежи).

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объектов.
+7 915 381-45-25
 Пожалуйста, сообщите, что вы рассматриваете ЦИАН.

Условия сделки

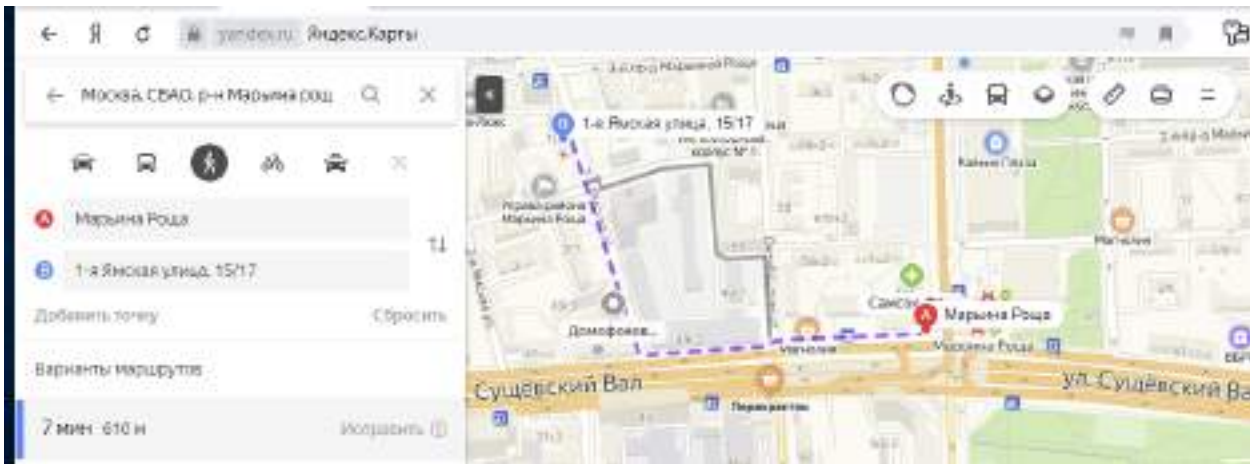
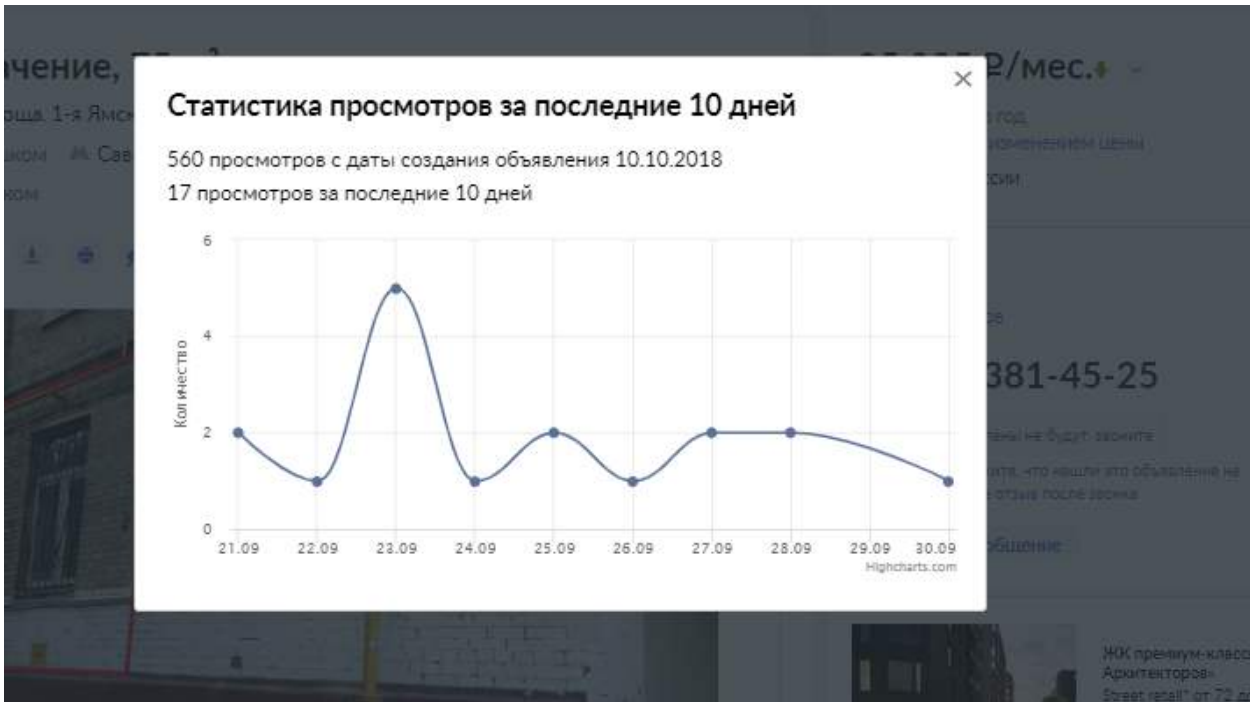
Цена	95 025 Р/мес.	Эквивалент	Прямая аренда
Ставка	12 204 Р/м ² /год	Срок аренды	Длительный
ИФНС	УФН	Минимальный срок аренды	-
Обремененный объект	-	Архитектурные ограничения	-
Наличие выделенного парковочного места	-	Состояние объекта	-
Эксплуатационные расходы	-	Возможность оплаты	-
Подъемник	1 этаж		

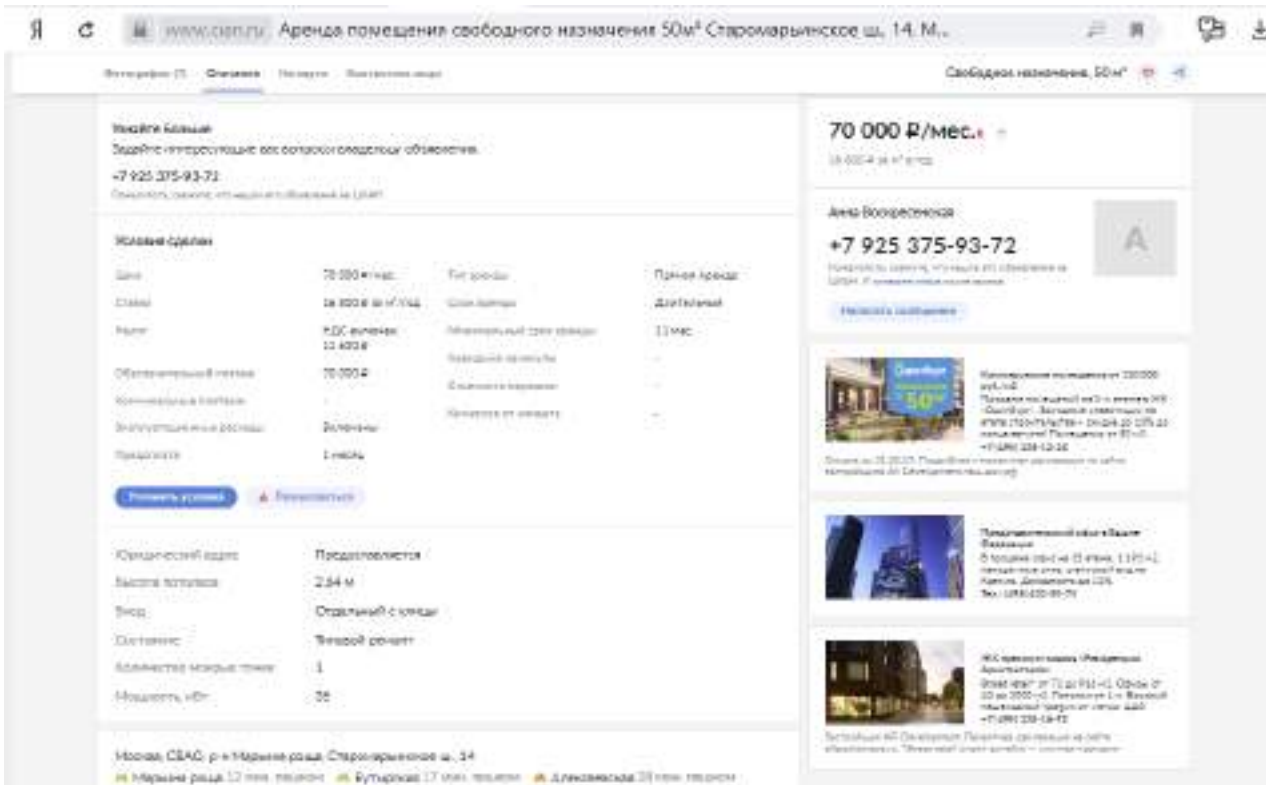
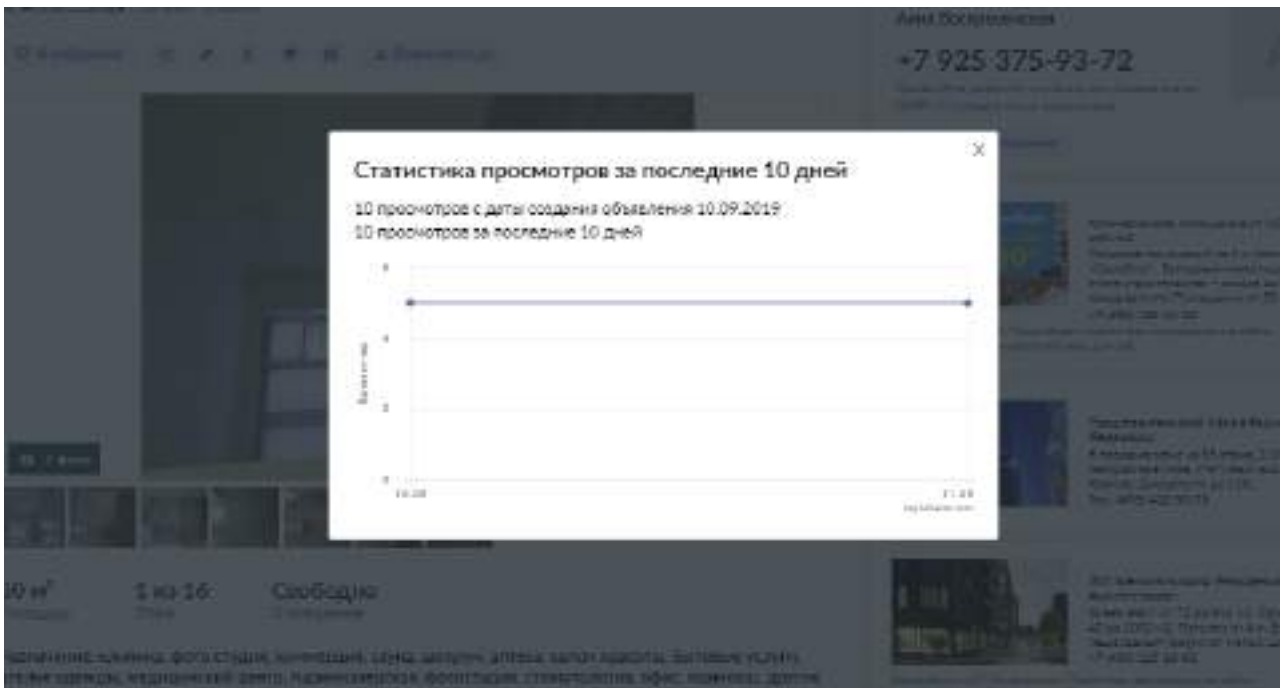
95 025 Р/мес. +
 12 204 Р/м² в год
 ИД: 165800
 Бух. 10 объектов
+7 915 381-45-25

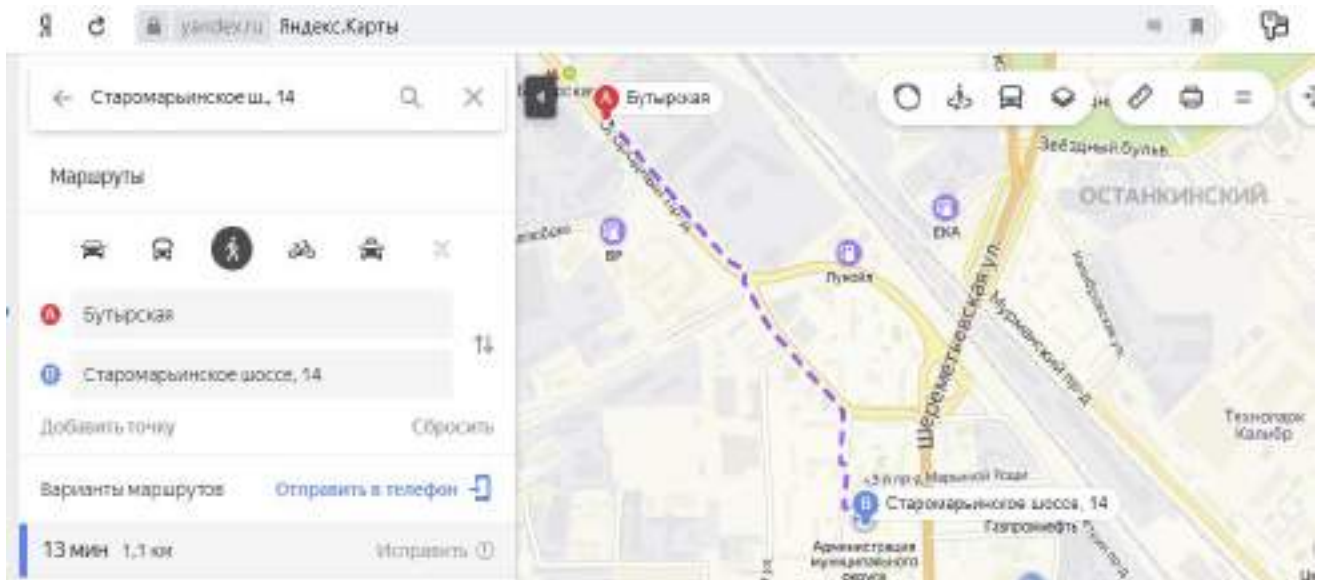
ОСД составляется на будущее жилье.
 Пожалуйста, сообщите, что вы рассматриваете ЦИАН, и мы поможем вам в поисках.

Юридический адрес: Предоставляется
Вход: Общедоступный
Состояние: Требуется ремонт

Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17.
 Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.
 Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.
 Марьино, проезд 3-й Ямская ул., 15/17. Не сдается.







Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214479039/>

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 80м² ул. Сушлевский Ва...

Москва СВАО р-н Марьино район ул. Сушлевский Вал 34/22к3 на карте
 ул. Савеловская - 10 мин. пешком | Марьино район - 12 мин. пешком
 д. Менделеевская - 15 мин. пешком

Свободное назначение, 80 м²

130 000 Р/мес. +

История изменений цены

в августе 18.08	120 000 Р	+10 000 Р
в августе 18.08	130 000 Р	

Масим Тюрлов
 Спец. рейтинг Бизнес 3.0/5.0
 Выб. 21 объявление

+7 916 670-15-44

Помогите другим, сообщите об ошибке объявления
 100% и получите дополнительный балл

Написать объявлению

0.18 фото

80 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

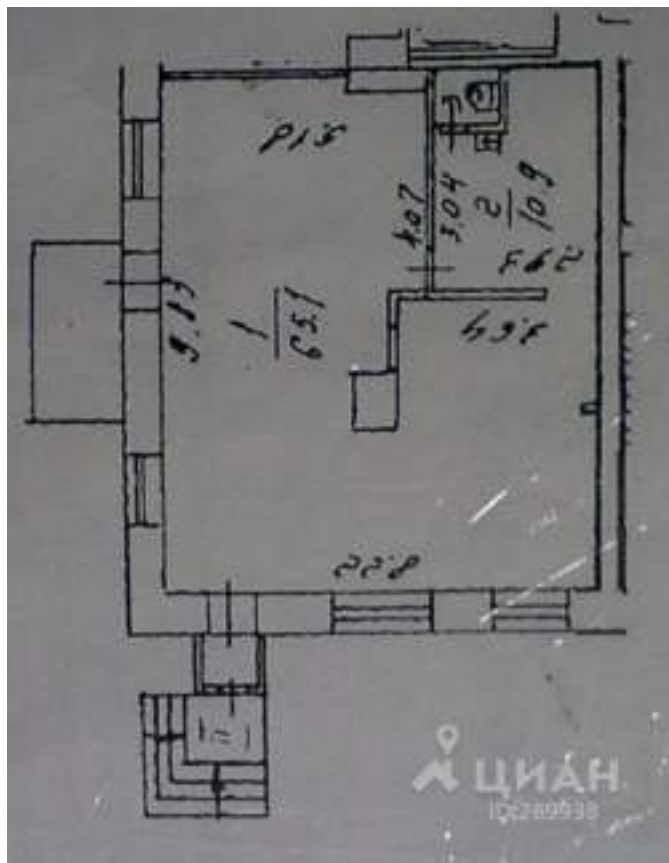
Насколько свободно назначение, торговая зона, салон красоты, бытовые услуги, услуги, торговая площадь, кофейня, кондитерская, химчистка, медицинский центр, стоматология, маникюр, банк, туристическое агентство, шоурумы, аптека, оптика, аптека одежды, магазин, детский магазин, интернет-магазин, складской офис

Светло-нейтрное Помещение Свободного Назначения 80 кв. м., ул. Сушлевский Вал д. 34/22 к. 3, Метро Марьино район - Савеловская, пешая доступность, Замытый район СВАО г. Москвы с высокой деловой активностью и покупательной способностью населения. 1-й этаж дома, первый этаж жилого дома, залитая плита перекрытия, 2 отдельные входа. Сантехн. ремонт. Ядерн Обогрев; хорошая проветриваемость; Световой подиум; деловая деятельность поддерживается под это место. Правая аренда от собственника, без комиссии! Цена 130 тыс. мес. Коммуналы входят в стоимость! Максим.

Коммерческое предложение от ООО «СВ»
 Помещение площадью 80 кв. м. в СВАО г. Москвы. Будущая реконструкция на уровне многоквартирного дома до 120 кв. м. (срок 60 лет). Планировка от 2014 г. +7 916 670-15-44

Домашнее строительство недвижимости от ООО «СВ»
 От 40 000 кв. м. в районе СВАО. Планировка от 2014 г. +7 916 670-15-44

ООО «СВ» предлагает аренду Помещения площадью 80 кв. м. в СВАО г. Москвы. Цена от 130 кв. м. +7 916 670-15-44



www.dpad.ru Снять помещение свободного назначения 80м² ул. Суцеский Ва...

Свободное назначение, 80 м²

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 670-15-44
 Показать больше объявлений, связанных с этим объявлением

Условия сделки

Цена	130 000 руб/мес	Тип аренды	Прямая аренда
Сроки	19 500 руб в кв. год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включено 21 600 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Архивные платежи	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Канцелярия и печать	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Юридический адрес: Предоставляется
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Чистый ремонт
 Количество парковочных мест: 1

Москва, СВАО, р-н Марьино роса, ул. Суцеский Вал, 14/22х3
 М. Савковская 10 мин. пешком М. Марьино роса 12 мин. пешком М. Менделеевская 15 мин. пешком

130 000 руб/мес.
 19 500 руб в кв. год

Максим Токсов
 12 отзывов 3 отзыва
 Опыт работы более 3 лет
 Снять 11 объектов

+7 916 670-15-44

СМС доставлено на Ваш телефон

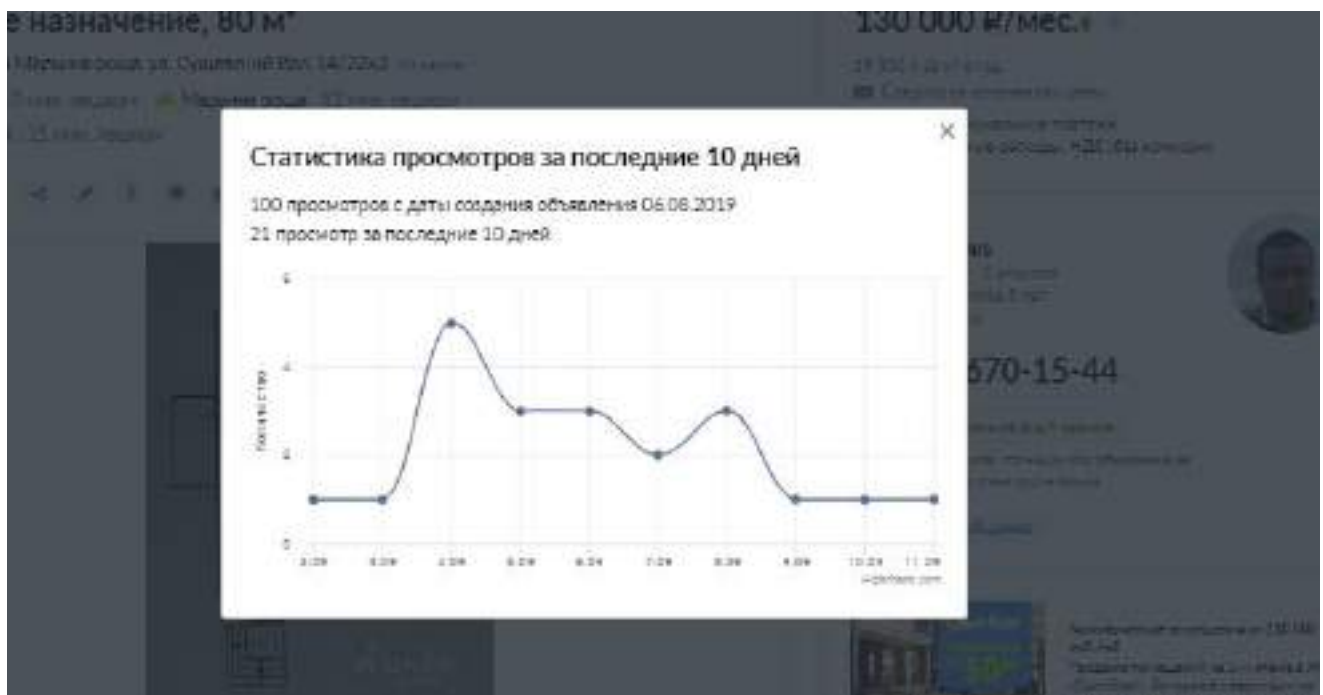
Позвоните владельцу, чтобы узнать больше об объявлении 22024. В среднем время поиска объекта

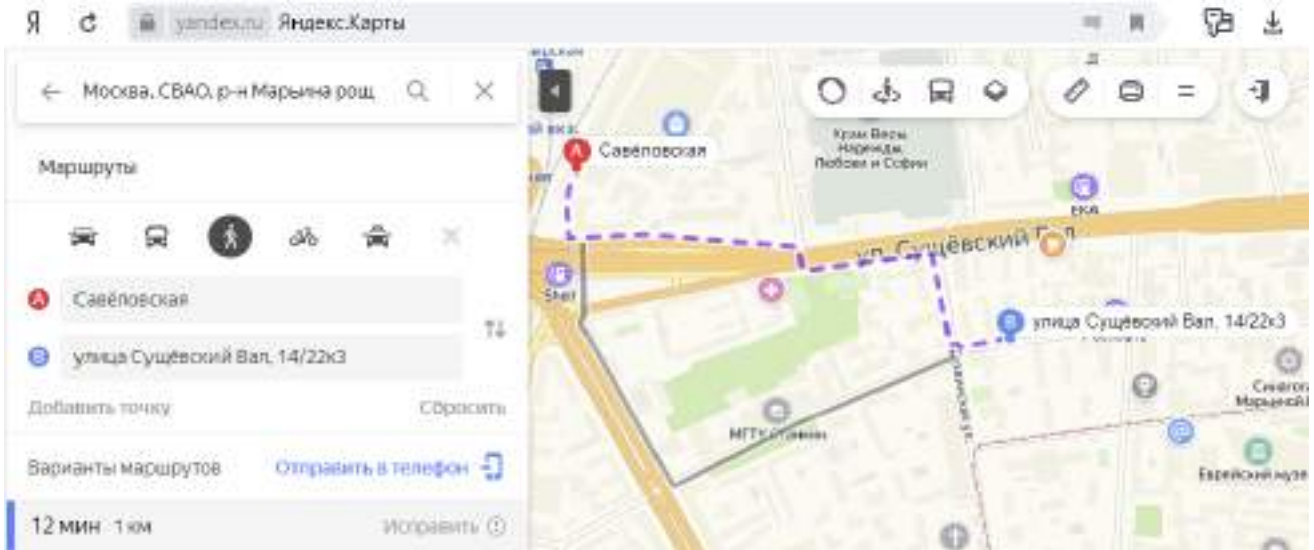
[Позвонить бесплатно](#)

Снять Помещение от 100 000 руб/мес
 Помещение площадью 1 кв. метр в ЖК «ОдинВан». Включены коммунальные платежи – аренда до 30% от общей суммы! Помещение от 50 кв. м.
 Скидки до 50,00 руб! Подарочный сертификат на авто-защитку АКП! Гарантия на все работы.

Дача Комплексный подход к услугам от 8000 руб/мес
 От 40 000 руб в месяц с НДС! Помещение на первом этаже.
 +7 (495) 134-88-79

Застрахован ООО «А30». Заключены страховочные. Полностью оборудован на 100% цена от 25 руб.





14.3. Скрины источников для расчета корректировок

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

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%

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

Таблица 15

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

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

Таблица 35

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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости (публиковано 12.04.2019 г.)
(каталог-публикации-на-01-04-2019/коэффициенты-капитализации-недвижимости)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предлагаемой продажи и основные технико-экономические характеристики.

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

Наiveau и верхняя границы анализа обусловлены различиями технико-экономических параметров (общая площадь, высота здания, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, прозрачные места, красная линия, близость зеленых зон, глубина застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и менее выгодное здание, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (см. [Статья: Риск при инвестировании в недвижимость \(подробный обзор\) \(19-03-2019\)](#) и [Методика определения коэффициента капитализации](#)) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчетов: DataFy (http://www.datafy.ru/) на основе рыночных данных за отчетный квартал

	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A), в основном или исключительно на окраинах, расположенные на краевой линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в непосредственной близости от центра, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,13	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,13	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

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

Таблица 5

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

Значения 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	0,85
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	0,85	0,74	0,95
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	0,88
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

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

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

Таблица 86

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стилизованной парковкой	0,91	0,88	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стилизованной парковкой	1,11	1,08	1,16

Матрица коэффициентов

Таблица 83

Цены/арендные ставки объекто-портфель объектов		аналог		
		без парковки	стилизованная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,92
	стилизованная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

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

Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

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

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

Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки

sk-praktik.com/remont-ofisa_mazda.html

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

ПРАКТИК

8 (495) 151-22-51

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать благоприятную рабочую атмосферу и функциональный стиль в офисе?

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

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

*Стоимость разработки проекта включается в стоимость работ по смете, но не более 10%

ГАРАНТИЯ на выполненные работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ

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

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

- Лаборатория Кастерского
- ВТБ Управление проектами
- Деловые Кари
- Профицентр
- Акцион
- ДАБ "Атомэнерготранс"

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



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

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения

1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

8 (499) 703-33-96

8 (929) 994-23-58

Заказать звонок

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

Гарантия 24 месяца

Работаем без предоплаты

Более 10 лет опыта

Лицензия ISO

3-ой уровень контроля

Соблюдение сроков

Калькулятор

Заявка на ремонт

Ремонт

- Стандартный ремонт
- Евроремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт в новостройках
- Ремонт в ЖК/офисах
- Ремонт коттеджей
- Отделка домов
- Ремонт офисов

Наши преимущества

Улаживаемся в срок

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ



Косм. от 2490 р

Евро от 5490 р

Евро Люкс от 7490 р

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

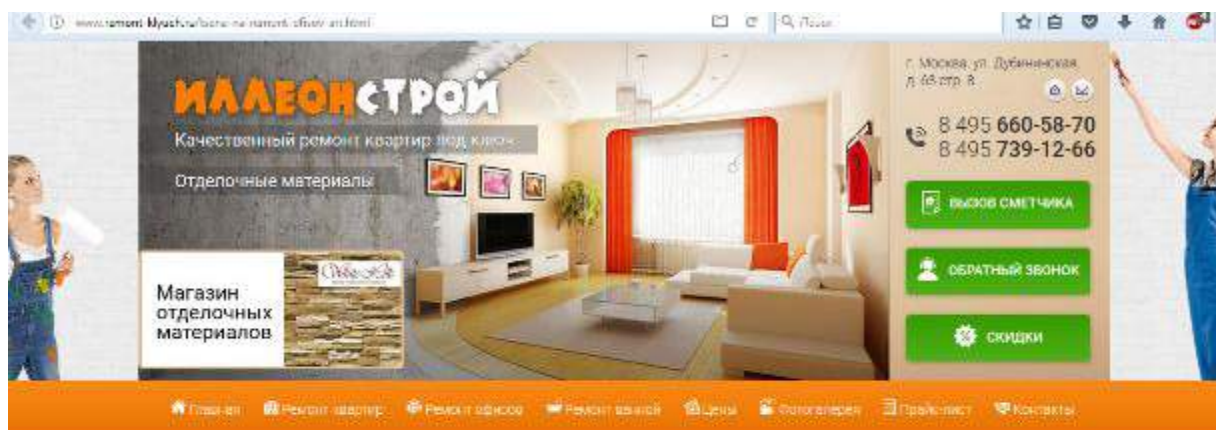
Ремонт офиса – это важно и не только. Вне зависимости от того, какой задачи стоит перед вами – капитальный ремонт офиса или сервисный ремонт, есть данные мероприятия:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- реализовать уникальный дизайн – специально подстроив под деятельность компании и учесть все ее составляющие.

Привлекательный и организованный дизайн, комфортность обстановки – важные элементы из потенциальных элементов и золотых правил

Задать вопрос! Мы Online!

- Бесплатная консультация
- Обратный звонок
- Консультация дизайнера



КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Разделы

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

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

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

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

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

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

- ванной под ключ
- офисов
- Как формируется стоимость
- Примеры наших работ
- Смета
- Техническое задание
- Фотогалерея ванных комнат
- Фотогалерея
- Дизайн
- Дополнительные услуги
- Связь
- Технологии отделочных работ
- Валюсы
- Реквизиты
- Обратная связь
- Политика конфиденциальности

Адрес

г. Москва, ул. Дубининская, д.63, стр. 8, офис 1
(М.Троцкая, М.Тульская)
info@illeanstroy.ru

тел. (Москва) (495) 714-1746
(495) 660-58-70
E-mail: info@illeanstroy.ru

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

КРЕДИТ

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

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

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

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

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

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

www.stroy.com Мухоморова по ремонту офисов - 40.html

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


КРЕДИТ
На ремонт квартир
от 13,4%
СРОК ИПОТЕКИ до 7 лет
СУММА до 5 000 000 руб.

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

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

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

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ);
3. Устройство выравнивающей стяжки;
4. Электромонтажные и сантехнические работы под ключ;
5. Утепление помещения;
6. Монтаж подвесных потолков из ГКЛ сложной геометрической формы с подсветкой;
7. Устройство декоративных элементов из ГКЛ (ниши, перегородки, арки);
8. Выравнивание стен под обои, облицовку плиткой или под окраску;
9. Выравнивание 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](#), при этом поставив свои значения в графу количество, а таблица автоматически посчитает приблизительную стоимость или воспользоваться **калькулятором ремонта**. Обращаем Ваше внимание, что стоимость будет приблизительной. Более точно смету может рассчитать только специалист.


www.stroy.com

ИС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок Работаем с 1991 года

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

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



Вызов специалиста
+7 (495) 870-48-4
info@stroy.com

Секретариат
+7 (495) 127-46-4
stroy@stroy.com

Отдел снабжения
+7 (495) 670-06-4
stroy@stroy.com

Управляющий
+7 (495) 870-03-4
stroy@stroy.com

Сметный отдел
+7 (495) 870-12-4
stroy@stroy.com

Бухгалтерия
+7 (495) 127-46-4
stroy@stroy.com

Телефон: 8 (495) 2 05-12 35
E-mail: info@stroy.com

У нас:

- Сроки определяются на технологический процесс;
- Цена зависит от трудоемкости;
- Качество гарантировано специалистами и материалами.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

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

Мы не в сети, напишите нам!

Достоинственно соорудить, что в случае заочности с нами договор на выполнение косметического или капитального ремонта офиса, весь необходимый нам строительный материал будет передан вам по звуковой связи с предоставлением всех соответствующих счетов.

Достоинственно невысокая стоимость строительного материала, жесткое и профессиональное, а также профессиональный подход с реально заданной оплатой нам выполнять ремонт помещений по вашим ценам с сохранением неизменно высокого качества.

Стоимость работ по полу за 1м²

2000 руб. за 1м ²	6000 руб. за 1м ²	7000 руб. за 1м ²	10000 руб. за 1м ²
Материалы работы без подготовки.	Материалы работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, штукатурка, зачистка поверхности.	Полный цикл материалов, операции, включая штукатурку.	Полный цикл материалов работ, с применением нестандартных материалов.
Замена дверей, фурнитуры, наличники, покрытия без подготовки.	Замена наличники, покрытие с выравниванием пола, устройство наличников, дверей.	Перепланировка помещений, перегородки, перегородки.	Полная демонтаж рабочих помещений, с заделкой косяков и вставкой в косяки дощ.
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.	Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции, замена сантехники, электромонтажные работы.	Усиление несущих конструкций, прокладка кровельных систем, замена системы отопления, канализации.	Поднятие полов, оформление всех рабочих мест, офисных помещений с применением всех современных 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 офиса вы можете связавшись с нами и заказав бесплатный расчет (необходимо указать растительность сколько стоит строительные материалы и работы именно в вашем случае).

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

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

Каждая наша услуга состоит из ряда работ:

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

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ | **Время работы:** Пн - Пт: 10 - 12 | **Тел:** +7 (916) 303-74-47 | **Почта:** mail@elit.ru

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт салонов красоты
- Отделка фасадов
- Специальные цены
- Перепланировка
- Штробы, электрокабели
- Цены
- Пресс-релиз

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дома и коттеджи
- Салоны красоты
- Фасадный ремонт
- Сараи
- Банки
- Банкетные залы
- Пестники
- Косметика

ЦЕНЫ

РЕМОНТ ОФИСОВ
 Ремонт квартир
 Ремонт и отделка домов
 Строительство домов

ЕДИНИЦНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

полы, потолки
 стены, штукатурка
 двери, сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ
 стены, оконные откосы
 монтаж сайдинга

СТАТЬИ

- Дом мечты
- Квартира без моды
- Кирпичная кладка
- Нюансы отделки
- Планы
- Идеи и вдохновение в интерьере
- Фундамент
- Лифты и грузоподъемники
- Цоколи и отмостки
- Полы из камня

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно успешно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не подразумевают полную стоимость, так как много комплексных работ, а также зачастую выполняемых параллельно работ, за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу	
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб. / кв.м. работа от 3 300 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса
Бюджетный ремонт	от 4 500 руб. / кв.м. работа от 3 800 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса
Капитальный ремонт	от 7 600 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса

1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.
 2) Материалы работы без подготовительных работ.
 3) Замена дверей, фурнитуры, наличников покрытий без подготовки.

1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.
 2) Снятие старого покрытия, штукатурка, зачистка поверхностей.
 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.
 4) Материалы работы с подготовительными работами.
 5) Замена дверей, фурнитуры, наличников покрытий без подготовки.
 6) Замена сантехники.

1) Перепланировка.
 2) Усиление несущих конструкций, прокладка кровельных систем.
 3) Замена системы отопления, канализации.
 4) Полный цикл материалов работ, включая штукатурные работы.

Стоимость работ ремонта и отделки офисов

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории условны, так как определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, в таблице наглядно показывается порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб./ кв.м. работы от 1 300 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материалы работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 000 руб./ кв.м. работы от 3 900 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Замена старого покрытия, штукатурки, замена перегородок. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материалы работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена потолка.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб./ кв.м. работы от 4 900 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка. 2) Удаление ненужных конструкций, проемов проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
Элитный ремонт	от 10 900 руб./ кв.м. работы от 8 900 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Полное удаление работам помещений с закладкой тепла и воздуха в закладку пола. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

Каталог услуг

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

Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт офиса

Стоимость капремонта офиса за квадратный метр

Наша компания выполняет капитальный ремонт офисов под ключ в Москве. В портфолио есть проекты любой сложности. Мы преобразуем обычные помещения в визитные карточки компаний. И это не просто создание интерьера, наши специалисты выполнят перепланировку помещений, монтаж коммуникаций и инженерных систем. Гарантия на все работы – от 3 лет. Чтобы заказать такой ремонт, звоните или оставляйте заявку. Качество от профессионалов гарантировано!

Виды ремонта офисов

Косметический ремонт	Капитальный ремонт
от 3 000 руб./м ²	от 6 000 руб./м ²
<p>Перечень основных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки уборка и вывоз мусора доставка материалов комплексная отделка стен (покрытие, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка панелями) подвеска окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покрытие, 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 смонтирование (электрока, сантехника, отопление, водопровод и пр.) чистовая отделка под ключ и уборка помещений сборка мебели, подключение оборудования оформление интерьера <p>Сроки проведения ремонта:</p>

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

10 лет компании | г. Москва | 1-й Восточный проезд, 1 ст. 8 | СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | +7 (495) 723-54 | info@td-tsk.ru

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

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

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

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

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.

Расценки:

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

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

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

Расценки:

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

Отправить нам сообщение | yvoiste

10 лет компании | г. Москва | 1-й Восточный проезд, 1 ст. 8 | СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | +7 (495) 723-54 | info@td-tsk.ru

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

Капитальный ремонт

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

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

Расценки:

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

Элитный ремонт

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

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 квал

Отправить нам сообщение | yvoiste

10 лет компании

г. Москва
1-й Богородский проезд 1с1/8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

1. Малярные работы любой сложности.

2. Разделение рабочих зон с индивидуальным подделением воздуха и холода в каждую из них.

3. Отделка и оформление всех рабочих мест офиса с применением материалов высокого качества.

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9000 рублей за 1 м².

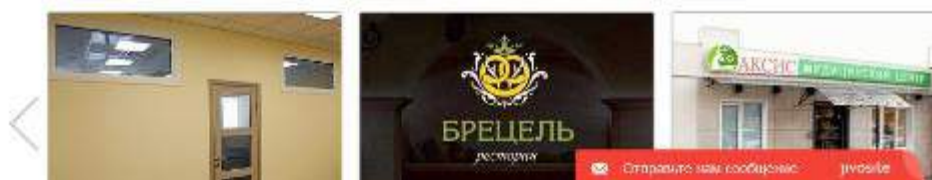
Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

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

- 70 – 60 м² – от 10 дней до 2 месяцев;
- 60 – 120 м² – от 1 до 3 месяцев;
- 120 м² – 300 м² – от 2 до 3,5 месяцев;
- свыше 300 м² от 3 месяцев.

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

Примеры реализованных проектов



https://аксти-строй.онлайн/.../id=234445013113029078

+7 (495) 280-73-14

Facebook, Twitter, VK, Odnoklassniki, YouTube, Instagram icons

ВИДЫ РЕМОНТА

КЛАСС Б	КЛАСС Б+А	КЛАСС А+	ПРЕМИУМ
<p>Стоимость работ от 2 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 1 500 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 4 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 3 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 7 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 4 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 10 900 руб/м²</p> <p>Материалы от 9 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>

ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"



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

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР

Цены на ремонт квартир

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

От чего зависит стоимость услуги

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

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

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

Наименование ремонта	Стоимость материалов, руб./м ²	Стоимость работ, руб./м ²
Косметический	от 1000	от 2000
Бюджетный	от 1000	от 2000
Капитальный	от 2000	от 5000
Евроремонт	от 3000	от 6300
Дизайнерский	от 3000	от 6300
Элитный	от 3000	от 6300
Ремонт и новостройки	от 1500	от 4000

Мы работаем как с вашим, так и со своим строительным материалом. Комплектуем объекты полностью или частично.
Цены по видам работ:

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА КВАРТИР

КАК МЫ РАБОТАЕМ:

1. Вы звоните или оставляете заявку на сайте.
2. К Вам бесплатно выезжает сметчик для расчета точной стоимости работ.
3. При положительном решении заключаем договор.
4. Мы выполняем работы согласно графику и в рамках сметы.

ВЫЗВАВ СМЕТЧИКА ВЫ ПОЛУЧИТЕ

Бесплатную консультацию по любым вопросам.

www.remontmaku.ru/?page=faq.html

Главная / Прайс-лист

Стоимость ремонта

Услуги под ключ

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

Подробный прайс на отдельные услуги

- Под ключ
- Под ключ
- Под ключ
- Под ключ

РАСЧЕТ ЦЕН РЕМОНТА

ЗАКАЗАТЬ

НАМ ДОВЕРЯЮТ

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

14.4. Копии документов Заказчика**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-я Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412548, ОГРН 1037739510423,
ИНН КПП 7705031674/770301001

Департамент экономической
политики и развития города Москвы

03.09.2019 № 33-6-138516/18-(3)-1

на № _____ от _____

О проведении оценочных
мероприятий

Департаментом городского имущества города Москвы (Департамент) к продаже на торгах в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» подготовлен объект недвижимости, находящийся в собственности города Москвы и расположенный в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Москва, Марьиной Рощи 2-я ул., д. 20, общей площадью 16,7 кв.м (кадастровый номер 77:02:0024014:1512) (характеристика помещения указана без учета имеющихся перепланировок (переустройств) (информация об объекте размещена в ИАС «Недвижимость-2» и ИС «РЕОН»).

Учитывая изложенное, Департаментом направляется комплект документов для дальнейшей организации мероприятий по оценке его рыночной стоимости в существующем положении.

После проведения оценки рыночной стоимости данного объекта необходимо передать в Департамент (Управление приватизации городского имущества Департамента) 1 экземпляр указанного отчета в электронном виде посредством СПД с последующей его передачей на бумажном носителе.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Начальник Управления приватизации
городского имущества Департамента
городского имущества города Москвы

С.И. Файнгерш

Подписано электронной подписью 03.09.2019
Серийный номер сертификата ключа подписи: 482B4F771500FB8DE811BEB16B0AAA0F

Пауляжков О.А.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
23.08.2019 № 99/2019/279883829			
Кадастровый номер:		77:02:0024014:1512	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0024008
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 79894, Инвентарный номер: 882/1
Адрес:	г.Москва, ул.Марьиной Рощи 2-Я, д.20
Площадь:	16.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1008697.03

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
23.08.2019 № 99/2019/279883829			
Кадастровый номер:		77:02:0024014:1512	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0024008:1004		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
23.08.2019 № 99/2019/279883829			
Кадастровый номер:		77:02:0024014:1512	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 1, помещение I - комнаты с 2 по 4 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
23.08.2019 № 99/2019/279883829	
Кадастровый номер:	77:02:0024014:1512
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/02-929/2003-96 от 01.12.2003
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 305108 от 06.05.2019 г.	
--	--

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЗТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, дом 20



стр. 1

Помещение №1 Тип: Нежилое
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 1-3)

ф. 25

Этаж	МНН 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		
1	1	кабинет	15,3	15,3				250	учрежд. 28.05.2019 г.	
	2	помещение подобное	5,3		5,3				учрежд. 28.05.2019 г.	
	3	санузел	1,5		1,5				учрежд. 28.05.2019 г.	
Итого			22,1	15,3	6,8					
Нежилые помещения всего			22,1	15,3	6,8					
в т.ч. Учрежденные			22,1	15,3	6,8					

Экспликация на 1 странице

17.06.2019 г.

Исполнитель

Баринов А. А.

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



02 98 19 0000949

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>2-я ул. Маршиной Роши</u>	
домовл. (вл.) _____	дом <u>20</u>
корпус _____	строение (сооружение) _____
на часть <u>1</u> этажа помещ. (квартира) <u>1</u>	
квартал № _____	СВАО г.Москвы

1 ЭТАЖ

№4
 Управление
 централизованных
 работ ГБУ МосгорБТИ

Разрешение на произведенное переоборудование

В _____ № 1

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 28 " мая 2019 г.

Исполнитель Баринев А.А.

Проверил Полова В.И.

поэтажный план составлен по состоянию на
 " 28 " мая 2019 г.
 П/план снял Баринев А.А.
 Проверил Полова В.И.
 " 17 " июня 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 305108 от 08.05.2019 г.		

Форма 6

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	17.06.2019 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	882/1	Квартал № 882	

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Северо-Восточный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Марьино Роща		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	2-я улица Марьиной Рощи		
дом	20	корпус	- строение -
Иное описание местоположения			
Помещение №	-		
Примечание:			

Состояние объекта

Общий процент износа, %	22	на	1997	Год постройки	1977
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В, Скрытая проводка; Напольные электроплиты - да; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 4 шт.; Лифты грузопассажирские - 4 шт.				
Высота потолков, м.	техподполье = 2,05; 2,50; 1 этаж = 2,50; 2 этаж = 2,50; 3 этаж = 2,50; 4 этаж = 2,50; 5 этаж = 2,50; 6 этаж = 2,50; 7 этаж = 2,50; 8 этаж = 2,50; 9 этаж = 2,50; 10 этаж = 2,50; 11 этаж = 2,50; 12 этаж = 2,50; 13 этаж = 2,50; 14 этаж = 2,50; 15 этаж = 2,50; 16 этаж = 2,50;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

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

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

Баринев А. А.

М.П.

17.06.2019 г.



02 98 19 0000950

14.5. Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2019г.

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



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



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

Код подразделения: 160-006

включен в реестр СРО «СФСО»:

29.06.2018, регистрационный № 628

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июля 2019г.



М.А. Скатов

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013С80-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Петровой Аиде Ильгизовне

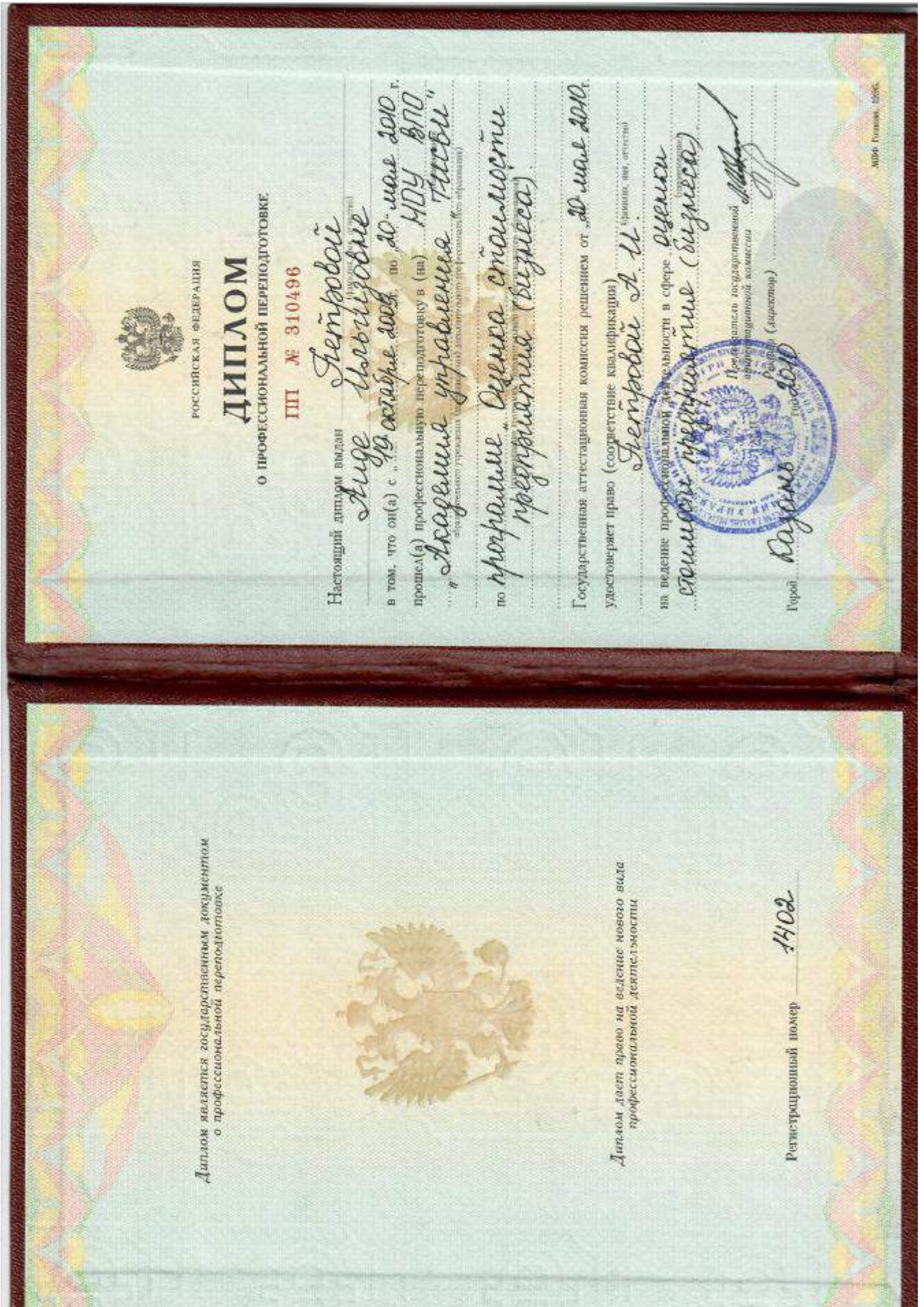
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Буйкин

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 310496

Настоящий диплом выдан

Лиде Михайловне

в том, что он(а) с *19 октября 2009* г. по *20 мая 2010* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *МДУ ВПО*

«Академия управления «Тисби»

по *программе «Оценка стоимости*
предприятия» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *20 мая 2010*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Гейтровой А. И.*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
стоимости предприятия (бизнеса)



Вайанс

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Город *Вайанс* *2010*

МФЮ: Г/оценки, 2010г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1402*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000018

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0119 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика не позднее «01» апреля 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2019 г.	по «31» марта 2020 г.



Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/ С.Ф. Луговщина /

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи 01.04.2019 г.