

## Отчет №А361-19

Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда свободного назначения, общей площадью 126 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А и права пользования им на условиях договора аренды

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города  
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 23.07.2019 г.

Дата составления отчета: 24.07.2019 г.



# ООО "Оценка и Консалтинг"

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

В Департамент экономической политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда и рыночную стоимость объекта нежилого фонда, общей площадью 126 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А.

Дата оценки: 23.07.2019 г.

Срок проведения оценки: 18.07.2019 г. – 24.07.2019 г.

Дата составления отчета: 24.07.2019 г.

Порядковый номер отчета: №А361-19.

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

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А361.

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

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

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

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А	126	5 251,67	6 302,00	661 710,42	794 052,00
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок</b>					
<b>руб., без учета НДС</b>			<b>руб., с учетом НДС</b>		
9 843 646			11 812 375		

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

## Содержание

Содержание.....	- 3 -
1. Основные факты и выводы.....	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	- 5 -
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки .....	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	- 6 -
2. Задание на оценку.....	- 7 -
3. Заявление о соответствии .....	- 8 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия.....	- 9 -
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.....	- 13 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	- 15 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	- 16 -
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	- 16 -
8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки.....	- 18 -
8.3. Имущественные права и обременения .....	- 24 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ).....	- 24 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....	- 32 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- февраль 2019г.....	- 32 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-февраль 2019 г.....	- 34 -
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	- 35 -
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам января 2019 года -	38 -
9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.....	- 44 -
9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.....	- 50 -
9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.....	- 55 -
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	- 60 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки .....	- 86 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ .....	- 86 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке .....	- 87 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 87 -
10.4. Затратный подход.....	- 87 -
10.5. Сравнительный подход .....	- 89 -
10.6. Доходный подход .....	- 91 -
11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом.....	- 93 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом.....	- 93 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов.....	- 93 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения .....	- 94 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 95 -
12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда .....	- 102 -
13. Выводы и анализ результатов оценки .....	- 109 -
14. Приложения .....	- 110 -

14.1. Аналоги по аренде помещений .....	- 110 -
14.1. Данные, используемые для расчета. ....	- 118 -
14.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки-	122 -
14.3. Копии документов Заказчика .....	- 130 -
14.4. Копии документов Оценщика .....	- 146 -

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 126 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А и право пользования им на условиях договора аренды.

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

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

**Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов**

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	126	не применялся	0,0	5 251,67	1,0	не применялся	0,0	5 251,67
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	126	9 843 646	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	9 843 646

### 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А	126	5 251,67	6 302,00	661 710,42	794 052,00
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок</b>					
<b>руб., без учета НДС</b>			<b>руб., с учетом НДС</b>		
9 843 646			11 812 375		

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

### 1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А361.

### **1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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



## 2. Задание на оценку

### Задание на оценку № А361

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

г. Москва

17.07.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда общей площадью 126 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А, право пользования им на условиях договора аренды (свободного назначения).
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:**
  - 4.1. Право пользования на условиях договора аренды, обременения, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
  - 4.2. Актом технического состояния от 26.06.2019 № ДКН-16-44-716/9.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 15.07.2019 № 33-6-335604/17-(6)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):** определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1, определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок для постановки на баланс.
9. **Дата(ы) оценки:** на дату осмотра.
10. **Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания:** расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта нежилого фонда	Количество объектов оценки	Стоимость единицы, руб.	Стоимость услуг всего, руб.
1	г.Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А, общей площадью 126 кв. м	1	11 847,40	11 847,40

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

11. **Срок проведения оценки:** с 18.07.2019 по 24.07.2019.

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

13. **Приложения:** пакет документов.

От Государственного заказчика:  
Начальник Управления оценки



В.В. Васильев

От Исполнителя:  
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»



Евсеев Е.В.

*Евсеев*

### 3. Заявление о соответствии

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

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

**Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования**

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

Оценщик

Петрова А.И.



## **4. Сделанные допущения и ограничительные условия**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);

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

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

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

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

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

## **6. Перечень использованных при проведении оценки данных**

### **6.1. Источники рыночной информации**

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

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

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [apex-realty.ru](http://apex-realty.ru), [fortexgroup.ru](http://fortexgroup.ru), [bazametrov.ru](http://bazametrov.ru), [officevmoskve.ru](http://officevmoskve.ru) и др.

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

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

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

- Задание на оценку;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Описание объекта права;
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Выписка из ЕГРН;

- Акт технического состояния объекта культурного наследия;
- Акт осмотра.



## 7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Заказчик оценки** - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

**ОГРН** 1027739830161 от 25.12.1995 г.

### **Оценщик, работающий на основании трудового договора:**

*ФИО:* Петрова Аида Ильгизовна;

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

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

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

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

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

*Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.*

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

### **Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:**

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

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

**ОГРН** – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

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

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

### 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 126 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А и право пользования им на условиях договора аренды. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

**Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения<sup>1</sup>**

Объект оценки	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения
Адрес	г.Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	126,00
- основная площадь, кв.м	126,00
- вспомогательная площадь, кв.м	0,0
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Не используется
Существующие обременения или ограничения	Установлены пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Акт технического состояния от 26.06.2019 № ДКН-16-44-716/9
Округ	ЮВАО
Район	Южнопортовый
Ценовая зона	между Садовым кольцом и ТТК;
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Пролетарская
Удаленность от станции метро, м	460 м.
Удаленность от станции метро, мин	5 минут пешком
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора
Тип доступа	Свободный доступ
Тип входа	Отдельный вход
Этаж расположения объекта нежилого фонда	Подвал
Высота потолков, м	2,6
Состояние помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие санузла	Есть
Наличие витринных окон	нет витринных окон
Тип парковки	Стихийная
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки.
Тип здания	Жилое здание
Год постройки здания	1928
Общая площадь здания, кв. м	7835,4
Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	5

<sup>1</sup> Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком, [https://www.moscowmap.ru/adress\\_all.asp?dom=54701](https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=54701)

Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда	1, в том числе техподвал
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Хорошее, по данным <a href="https://flatinfo.ru/">https://flatinfo.ru/</a>
Дополнительная информация	Нет информации

## Фото объекта оценки







Внутренние помещения











## 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

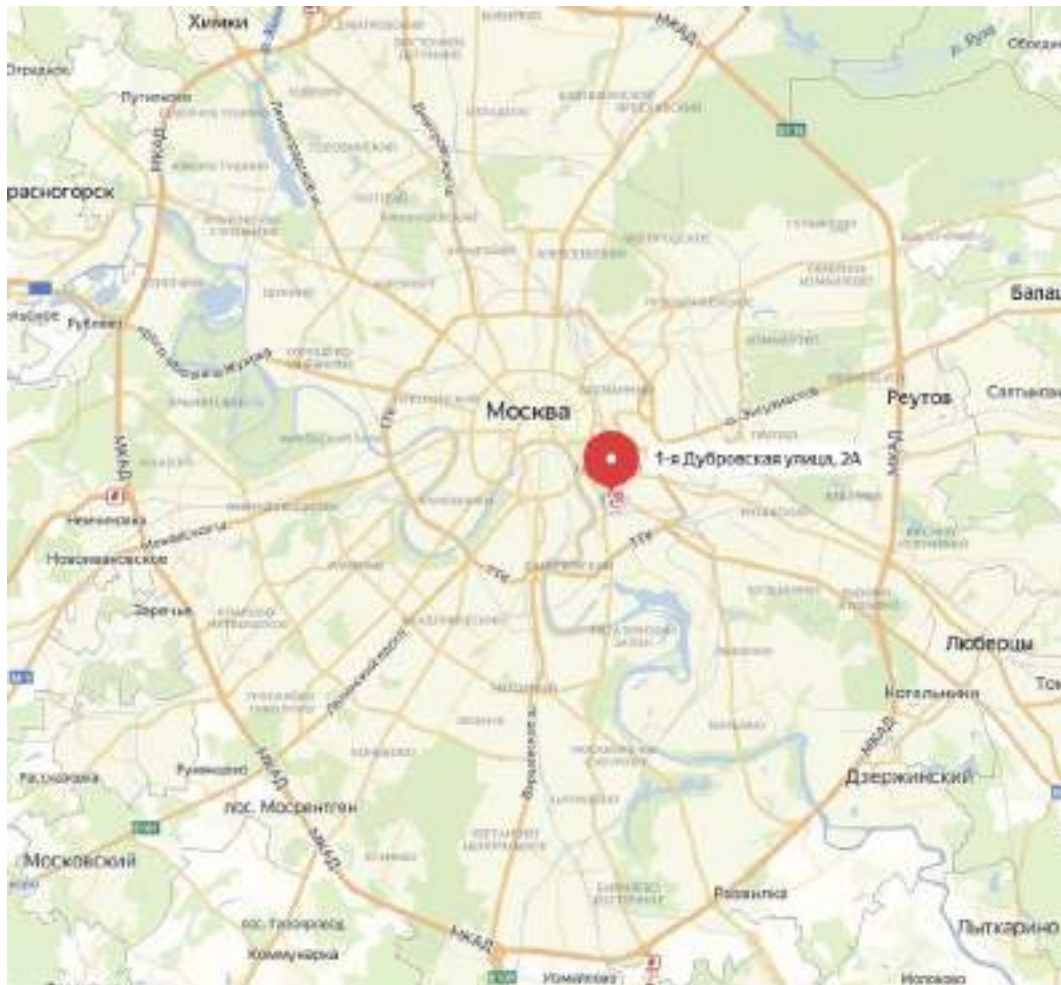


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

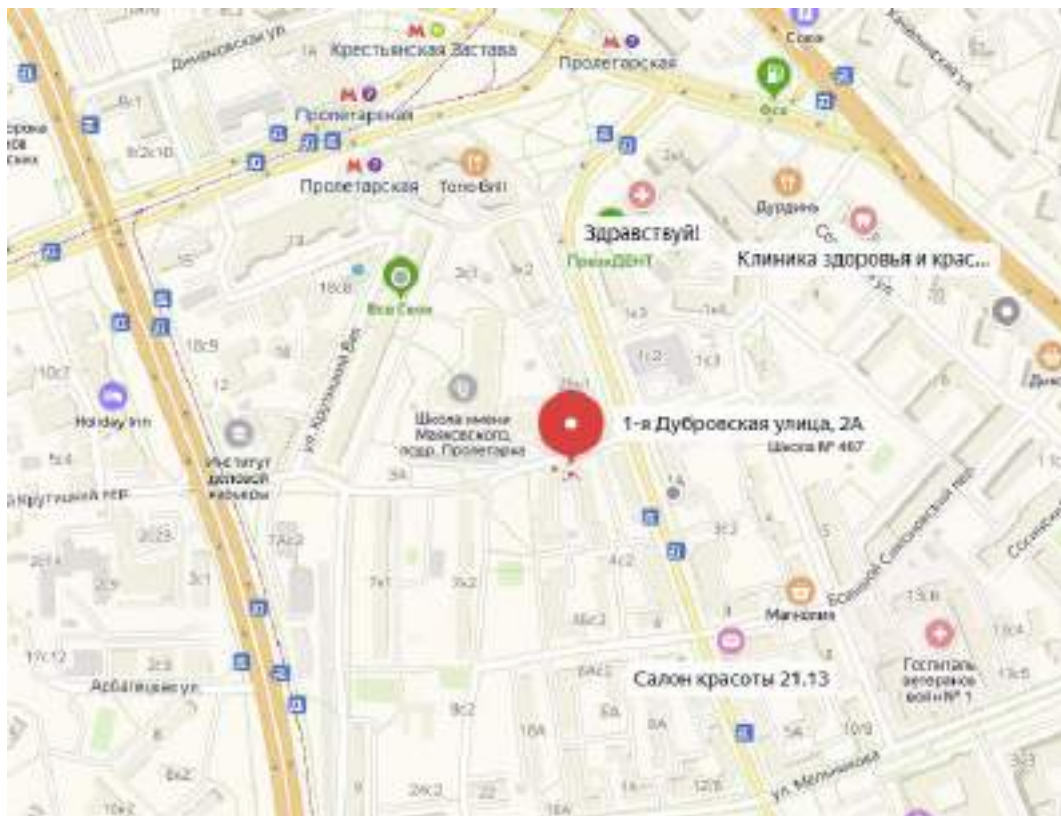
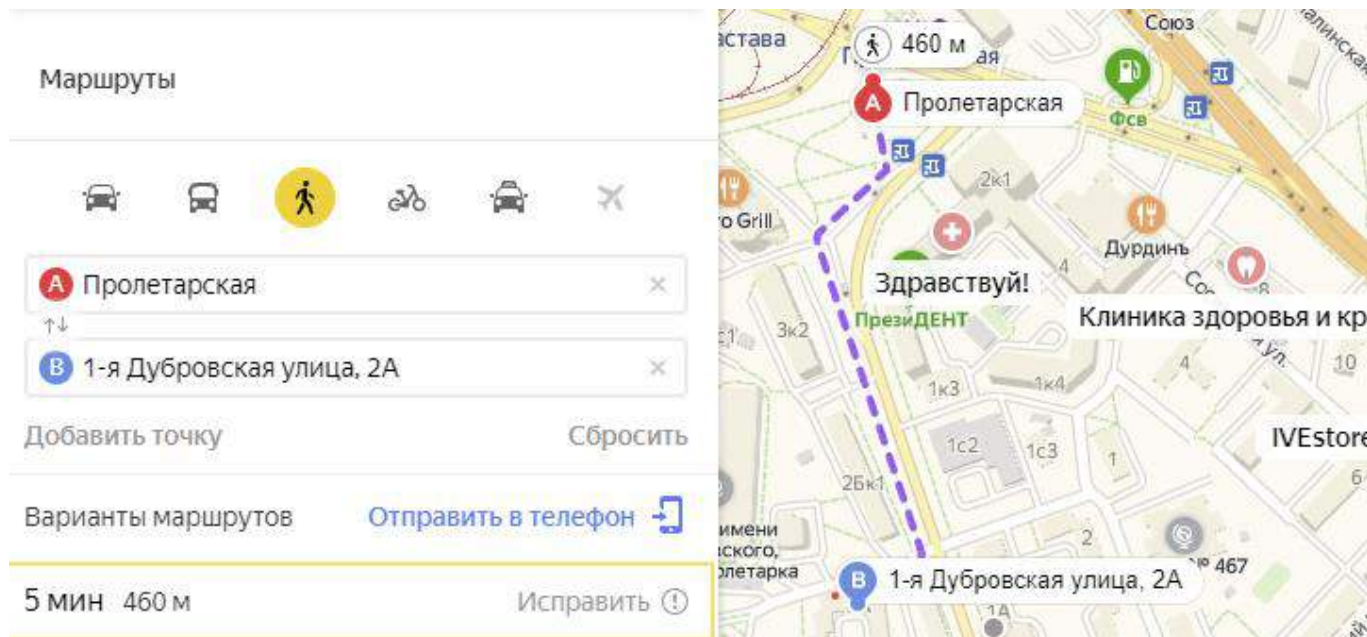
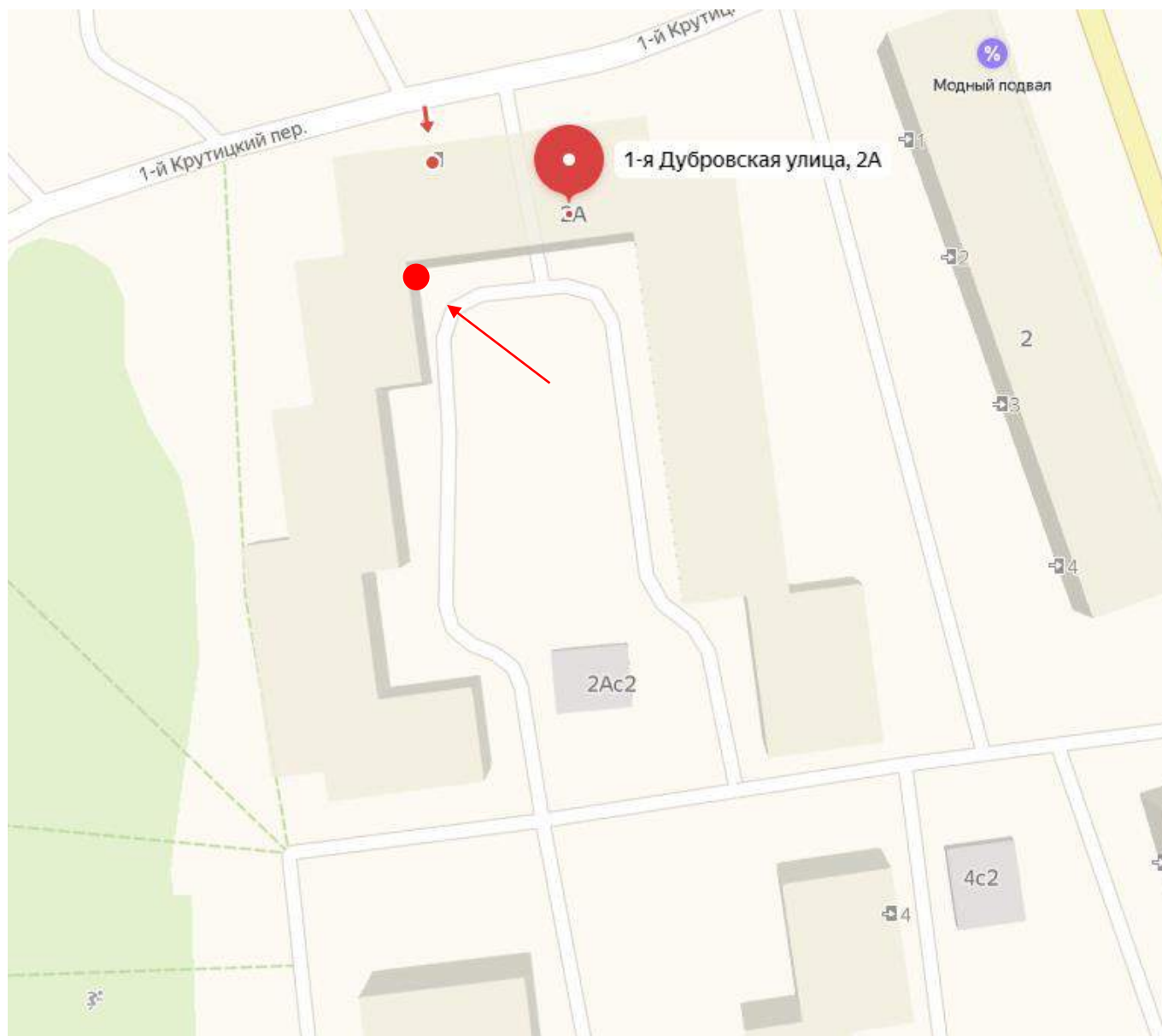


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки



**Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро**



**Рисунок 4. Вход в Объект оценки на карте**



### **8.3. Имущественные права и обременения**

Объект оценки является собственностью города Москвы.

### **8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)**

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

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

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

#### **Анализ земельного участка как условно свободного**

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

#### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

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

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

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

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

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

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

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

### **Правовая обоснованность**

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

### **Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

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

### **Максимальная эффективность**

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

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

**Таблица 4. Определение факторов наиболее эффективного использования**

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

**Вывод:** На дату осмотра нежилое помещение используется под помещения охраны, подсобные помещения. 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.

### **Влияние статуса памятника архитектуры**

В Российской Федерации памятники культурного наследия находятся под государственной охраной и подлежат государственному контролю над их сохранением и использованием. Отношения, возникающие в области сохранения и использования объектов культурного наследия, а также особенности владения, пользования и распоряжения ими как особым видом недвижимого имущества регулируются Федеральным законом от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон).

В соответствии со ст. 3 Закона к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2013 N 245-ФЗ, от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

В зависимости от особого значения для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования ст. 4 Закона определяются соответственно следующие категории историко-культурного значения объектов культурного наследия:

- объекты культурного наследия федерального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

- объекты культурного наследия регионального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации;

- объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования.

В соответствии со ст.3 Закона к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся:

- объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства,



объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2013 N 245-ФЗ, от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

Краткое описание особенностей оценки зданий-памятников приведено ниже.

1. В силу ограничений, установленных государственными органами контроля и охраны, здания, представляющие историческую (историко-культурную) ценность в большинстве случаев относятся к числу объектов недвижимости, используемых неоптимальным образом (с инвестиционной точки зрения). Наиболее ярким примером влияния сервитута на стоимость объекта недвижимости являются охранные обязательства, накладываемые государственными органами на здания-памятники как на объекты культурного наследия.

2. Высокая степень накопленного износа (прежде всего, физического и функционального), характерная для исторических зданий, влияет на риски инвестирования денежных средств в приобретение в собственность или в аренду таких объектов, и тем самым в значительной степени снижают их стоимость.

3. Высокие риски инвестиций, обусловленные наличием жестких требований по сохранению внешнего облика, фасадов, интерьеров, использованию технологий и т.д., сложностью и продолжительностью работ по воссозданию или реставрации памятника, необходимостью проведения комплекса экспертиз и исследований с привлечением высококлассных специалистов и др.

4. Необходимость учитывать ценообразующий и при этом в значительной степени субъективный фактор «престижности» (престижности владения, пользования, распоряжения), обусловленный имиджевой составляющей (например, при размещении в историческом особняке представительства компании или при покупке «исторической» квартиры с роскошными интерьерами), местоположением (как правило, в непосредственной близости от центров деловой активности), а также иные нематериальные факторы (нематериальные активы), повышающие (или понижающие) потребительские свойства объекта культурного наследия по сравнению с «типичными» объектами недвижимости (историческая, мемориальная, художественная или иная ценность, авторство памятника, роль в архитектурном ансамбле и др.).

Таким образом, здание-памятник со всеми своими предметами декоративно-прикладного искусства (далее – ДПИ) и историческими событиями, связанными с этим памятником, обладает определенной дополнительной коммерческой привлекательностью как исторический объект. Эта привлекательность формирует определенную нематериальную составляющую здания-памятника как актива в целом и позволяет, например, при сдаче в аренду здания увеличить арендную ставку на определенный процент – на престижность. Сложность оценки этих дополнительных элементов доходного потенциала состоит в том, что сегодня в России нет рынка исторических зданий, который мог бы ответить на все вопросы, связанные с вкладом предметов ДПИ в рыночную стоимость здания-памятника.

Задача оценщика в данном случае – определить, является ли наличие предметов ДПИ в интерьерах здания-памятника фактором, повышающим или понижающим ценность здания (количественный анализ реализации принципа вклада – суммы, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта

вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента). В этой связи, по мнению авторов, предметы ДПИ могут быть условно отнесены к нематериальному активу в составе объекта оценки.

Таким образом, при оценке зданий-памятников имеются как факторы снижения, так и факторы повышения его стоимости. Итоговый результат зависит от того насколько весом вклад этих разнонаправленных факторов в стоимость объекта оценки.

Исследование влияния ценопонижающих и ценоповышающих факторов как на идентификацию объекта как памятника, так и на его стоимость представлено в статье к.т.н. Яскевича Е. Е., «Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия».

В данном исследовании выделяются 5 основных групп факторов, определяющих идентификацию зданий как памятников (время создания, авторское решение, конструкционное воплощение, внешние факторы воздействия, местоположение), а также перечислены основные факторы, влияющие на стоимость при оценке исторических памятников.

В таблицах ниже приведены вышеупомянутые факторы и их влияние как на идентификацию объекта как памятника, так и на саму стоимость, а также приводится градация стоимости престижности зданий-памятников.

**Таблица 5 Факторы, влияющие на стоимость памятников**

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость зданий – памятников	Влияние на стоимость	Увеличение (+) и уменьшение (-) стоимости
1	Факторы, используемые для идентификации здания как памятника		
1.1	Время создания	Количество объектов; Функциональная ориентация помещений; Наличие реконструированных, реставрированных элементов; Статус памятника	+ (-)
1.2	Авторское решение	Статус памятника	+
1.3	Конструкционное воплощение	Уникальность памятника; Градостроительная роль; Историческая подлинность; Характер декора фасадов, интерьеров; Планировочная структура	+ (-)
1.4	Внешние факторы воздействия	Исторические; культурные, религиозные и т.п.	+
1.5	Местоположение	Статус	+ -
2.	Ценообразующие факторы		
2.1.	Сервитуты	Запрещения по переделке планировочного решения здания; Нормативная колеровка фасадов; Запрещение по возведению пристроек, надстроек и подвалов; Запрещение по изменению внешнего благоустройства и т.д.	-
2.2.	Престижность	Связанная с местоположением; Связанная с социальной градацией общества; Связанная с ликвидностью и ростом стоимости объектов	+
2.3	Местоположение	Связано с наличием прибыли предпринимателя; Связано с наличием внешнего износа	+ -

Источник информации: <http://срса.ru/Publications/021/>

**Таблица 6. Диапазоны стоимости престижности**

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности
1	Отсутствие престижности	$C = C_{аз} - PV$ (Спец – $C_0$ ) Здание памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя за вычетом приведенных дополнительных расходов, связанных с сервитутом	$- PV$ (Спец – $C_0$ )
2	Появление реальной минимальной престижности (Стоимость престижности больше нуля)	$C = C_{аз}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя	0

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)	$C > C_{аз}$ Здание – памятник может быть продано выше стоимости аналога – заместителя на 20...30 %.	0,2...0,3 * C <sub>аз</sub>
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв) (Стоимость престижности средняя)	$C = C_{бв}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя более высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса (например, Скласса «В» – Скласса «С»)
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий (Смакс) (Стоимость престижности высокая)	$C = C_{макс}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью самого высокого класса (например, Скласса «А» – Скласса «С»)
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)	$C > C_{макс}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса с повышающим коэффициентом 1,2...1,3	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса с повышающими коэффициентами 1,2...1,3 (например, 1,2*Скласса «А» – Скласса «С»)

где:

**C** – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

**C<sub>аз</sub>** – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

**PV (Сспец – Со)** – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

**Сспец** – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

**Со** – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

**Сбв** – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);

**Смакс** – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».

Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в действующей на дату оценки редакции) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» накладывает следующие ограничения на коммерческое использование объектов культурного наследия:

### **«...Статья 33. Цели и задачи государственной охраны объектов культурного наследия**

1. Объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий ...

### **... Статья 40. Сохранение объекта культурного наследия**

Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

2. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном статьей 45.1 настоящего Федерального закона, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 245-ФЗ)

3. Изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения предусмотренных настоящим Федеральным законом работ по сохранению объекта культурного наследия.

(п. 3 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

4. Работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

(п. 4 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

### **Статья 41. Консервация объекта культурного наследия**

(в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожает быстрое разрушение, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

### **Статья 42. Ремонт памятника**

Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

### **Статья 43. Реставрация памятника или ансамбля**

Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

## **Статья 44. Приспособление объекта культурного наследия для современного использования**

(в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

## **Статья 47. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия**

1. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

2. Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств федерального бюджета принимается Правительством Российской Федерации по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия, основанному на заключении историко-культурной экспертизы и согласованному с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, определенным законом данного субъекта Российской Федерации, с учетом общественного мнения, а также в случае воссоздания памятника или ансамбля религиозного назначения с учетом мнения религиозных организаций.

3. Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации принимается в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации.

(п. 3 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

4. Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств бюджета муниципального образования принимается в соответствии с муниципальным правовым актом муниципального образования, на территории которого находился такой объект культурного наследия.

(п. 4 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)...

Оценщиком был проведен анализ информации об объекте нежилого фонда, имеющейся в открытых источниках. В результате анализа не было выявлено данных, подтверждающих престижность данного объекта на рынке, способную повлиять на его рыночную стоимость. Визуальный осмотр выявил, что объект нежилого фонда находится в хорошем состоянии.

Таким образом, учитывая отсутствие дополнительного престижа объекта нежилого фонда на рынке, связанного с наличием статуса памятника культурного наследия, по сравнению с имеющимся предложением, учет имеющегося обременения, накладываемого на объект нежилого фонда Охранным обязательством, приведет к необоснованному завышению рыночной стоимости объекта нежилого фонда и, следовательно, к отсутствию спроса на данный объект ввиду более высокого уровня арендной ставки по сравнению со среднерыночными показателями.

На основании вышесказанного, Оценщик делает вывод об отсутствии влияния охрannого статуса памятника архитектуры на рыночную стоимость объекта оценки, и при дальнейших расчетах данное обременение не учитывается



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

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

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

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-феврале 2019г. - 101,8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в январе 2019г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,3 млрд. долларов США (3116,4 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд.долларов (2008,2 млрд.рублей), импорт - 16,5 млрд.долларов (1108,2



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

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

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

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2019г. составила 15797,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 1,5%).

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

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1</sup>) в феврале 2019г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%.

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

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

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2019г. составила 2556 млн.рублей и по сравнению с 1 февраля 2019г. снизилась на 155 млн.рублей (5,7%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безработица. В декабре 2018 – феврале 2019г. по итогам обследования рабочей силы 89.5 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

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

### 9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 7. Классификация рынков недвижимости**

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

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

### **Офисная недвижимость**

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

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

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

### **Торговые помещения**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Помещения свободного назначения**

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

### **Производственно-складская недвижимость**

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

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

### **Вывод:**

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: помещения свободного назначения.



## 9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам января 2019 года

### Продажа

#### Объем предложения

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

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

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

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

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

#### Торговая недвижимость

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

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

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

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

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

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

## Торговые помещения вне Садового Кольца

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

### Офисная недвижимость

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

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

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

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



## Офисные помещения внутри Садового Кольца

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

## Офисные помещения вне Садового Кольца

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

## Производственно-складские помещения

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

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

## Производственно-складские помещения

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

## Помещения свободного назначения

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

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

## Аренда

### Объем предложения

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

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

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

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

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

### Торговая недвижимость

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

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

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

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

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

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

## Торговые помещения вне Садового Кольца

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

**Офисная недвижимость**

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

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

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

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

## Офисные помещения внутри Садового Кольца

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

## Офисные помещения вне Садового Кольца

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

**Производственно-складские помещения**

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

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

## Производственно-складские помещения

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

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

9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на январь 2019 г.<sup>2</sup>

## IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость  
Москвы

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

## Общая ситуация на рынке



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



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

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



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

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



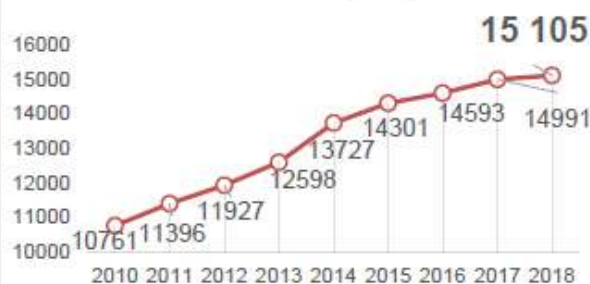
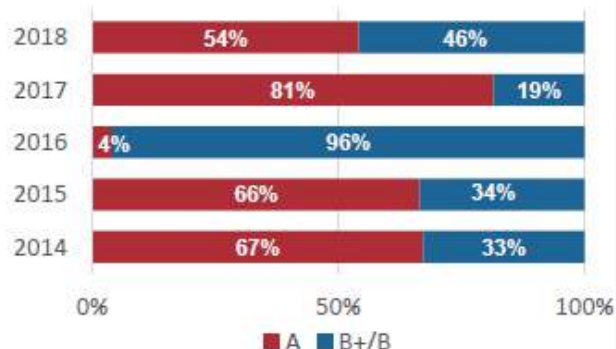


**IV квартал 2018 года**
**Предложение**
**Динамика объемов ввода БЦ  
(классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)**


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

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

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

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

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


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

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



## IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость  
Москвы

## Спрос

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

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

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

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

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

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

Крупнейшие сделки 2018 года:

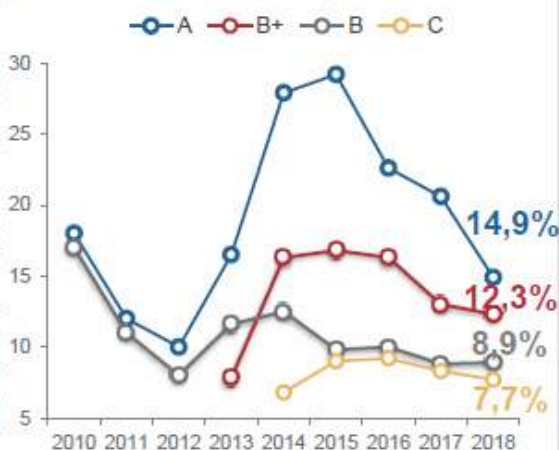
- ✓ 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- ✓ 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Верейская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- ✓ 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- ✓ 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

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

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

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

Динамика уровня вакансии по классам, %



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

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

## IV квартал 2018 года

### Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв.м/мес<sup>1</sup>.

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

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

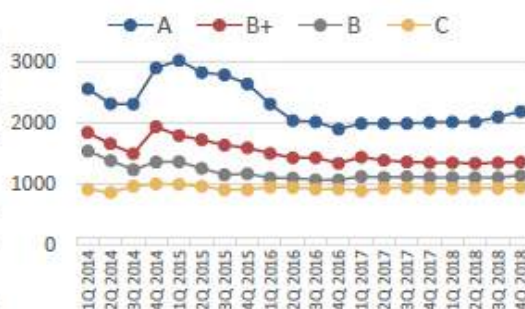
- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..
- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

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

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

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

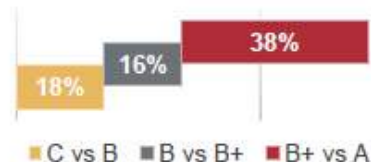
Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



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



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %





## IV квартал 2018 года

**Офисная недвижимость  
Москвы**
**Выводы и прогноз развития**

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

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

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

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

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

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

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


**ИСКРА ПАРК**

**СТРАТОС**
**Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.**

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

## III квартал 2018 года

Офисная недвижимость  
Москвы

## Движение рынка за 2017-2018 гг.

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



9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на январь 2019 г.<sup>3</sup>

## IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость  
Москвы

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

## Общая ситуация на рынке



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



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

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



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

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

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

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

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

<sup>i</sup>На основании данных об индексе потребительской активности Watcom.



**IV квартал 2018 года**
**Предложение**


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

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

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

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

**Объекты, введенные в 4 кв. 2018 г.**

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

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

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

## IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость  
Москвы

## Спрос

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



## IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость  
Москвы

## Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

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

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

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

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

## Выводы и прогноз развития

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## IV квартал 2018 года

**Торговая недвижимость  
Москвы**
**Выводы и прогноз развития**

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

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

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

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

**Примеры объектов, планируемых ко вводу в 2019 г.**

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

### 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.<sup>4</sup>

#### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2019 г. было введено в эксплуатацию около 125 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, более 70% из них являются объектами, ввод которых перенесен с конца 2018 г.

Доля вакантных площадей в I квартале 2019 г. составила 4,1%, или 588 тыс. м<sup>2</sup>.

Общий объем сделок по аренде и покупке складских площадей в I квартале 2019 г. составил 383 тыс. м<sup>2</sup>.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А составила 3 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.



**Сергей Кузичев**

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

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

В начале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона наблюдался рост арендных ставок. В связи с сокращением вакантных площадей на фоне высокого спроса, рост ставок происходил быстрее, чем мы прогнозировали. Также важно отметить, что в наиболее качественных складских комплексах Московского региона средний диапазон ставок аренды уже сейчас составляет 3 800–4 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net».

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

#### Основные показатели. Динамика

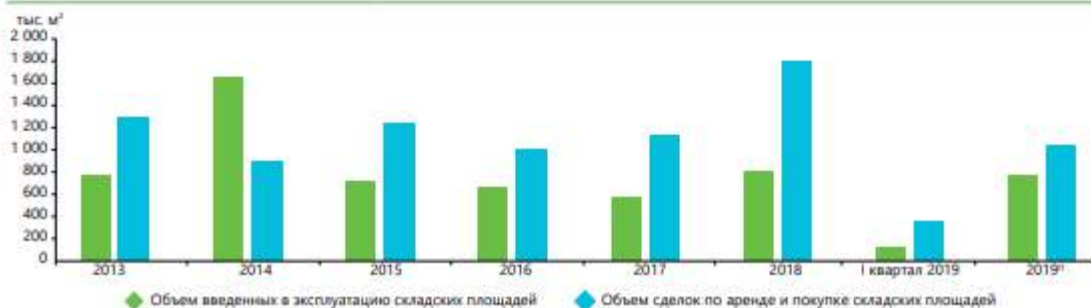
	I квартал 2018	Итоги 2018	I квартал 2019
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	13 437	14 180	14 305 ▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	78	805	125 ▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	420	1 806	383 ▼
сделки по аренде и покупке в готовых объектах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

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

#### Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



## Предложение

По итогам I квартала 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 125 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что на 60% выше показателя ввода за аналогичный период в 2018 г. Однако, более 70% от общего объема введенных складских площадей пришлось на объекты, ввод которых был перенесен с IV квартала 2018 г. Общий объем предложения складской недвижимости в Московском регионе к концу I квартала 2019 г. достиг 14 305 тыс. м<sup>2</sup>.

Около 51% (или 64 тыс. м<sup>2</sup>) от общего объема введенных в I квартале 2019 г. объектов построены для дальнейшей сдачи в аренду, остальные 49% (или 61 тыс. м<sup>2</sup>) построены под заказ.

Крупнейшим объектом, построенным под заказ и введенным в I квартале 2019 г., является 1-ая очередь распределительного центра Wildberries площадью около 49 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим спекулятивным объектом стал складской комплекс «Свитино» площадью около 27 тыс. м<sup>2</sup>, а также корпус 5 в складском комплексе «ВС-Логистик», Ногинск площадью около 15 тыс. м<sup>2</sup>.

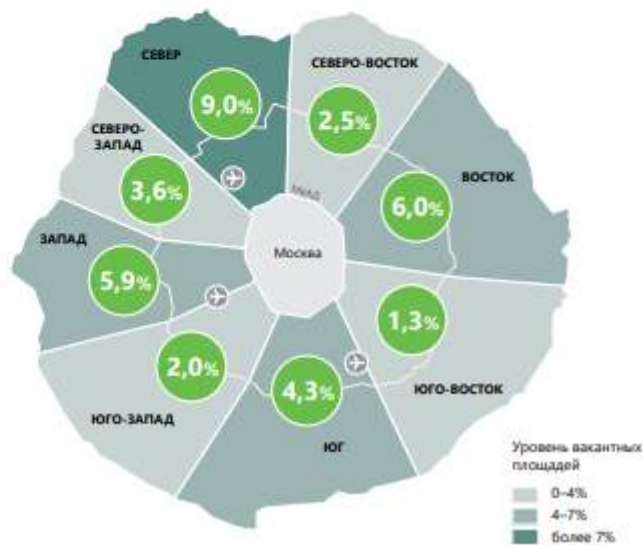
Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2019 г. незначительно снизилась по сравнению с итоговим показателем за 2018 г. и составила 4,1%, что в абсолютном выражении равно 588 тыс. м<sup>2</sup>. Такое незначительное снижение связано, в том числе, с тем, что в начале 2019 г. у ряда крупных арендаторов закончились договоры аренды, что привело к выходу на рынок вакантных складских площадей.

### Распределение введенных складских комплексов по типу строительства



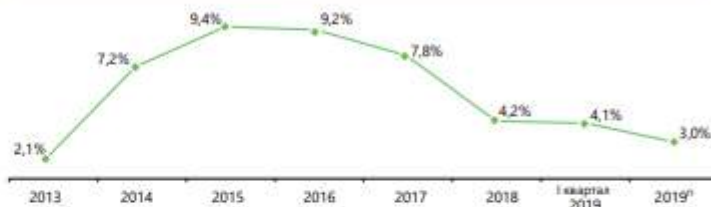
Источник: Knight Frank Research, 2019

### Распределение вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Динамика доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по типу



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

### Спрос

По итогам I квартала 2019 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил 383 тыс. м<sup>2</sup>, что на 9% ниже аналогичного показателя за I квартал 2018 г.

Около 66% (или 253 тыс. м<sup>2</sup>) от общего объема сделок – аренда складских площадей в готовых зданиях. Средний размер сделки по аренде готового здания площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup> в I квартале 2019 г. составил 18,6 тыс. м<sup>2</sup>, средний размер сделки площадью менее 10 тыс. м<sup>2</sup> составил 5,6 тыс. м<sup>2</sup>.

Около 29% (или 112 тыс. м<sup>2</sup>) от общего объема сделок в I квартале 2019 г. пришлось на покупку складских площадей в готовых зданиях, остальные 5% (или

около 18 тыс. м<sup>2</sup>) пришлось на сделки по строительству складских комплексов в формате BTS на продажу.

Наибольший объем сделок в I квартале 2019 г. был заключен на наиболее востребованном южном направлении Московского региона – около 41%, или 158 тыс. м<sup>2</sup>. Наименьший объем сделок в I квартале 2019 г. был заключен на северо-западе (около 18 тыс. м<sup>2</sup>), западе (около 17 тыс. м<sup>2</sup>) и юго-востоке Московского региона (около 16 тыс. м<sup>2</sup>).

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



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



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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

ся только на 3-м месте – 22%, или 86 тыс. м<sup>2</sup>. Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда компанией «Спортмастер» около 35 тыс. м<sup>2</sup> в индустриальном парке «Холмогоры», аренда компанией DNS около 15,6 тыс. м<sup>2</sup> в складском комплексе «Бритово».

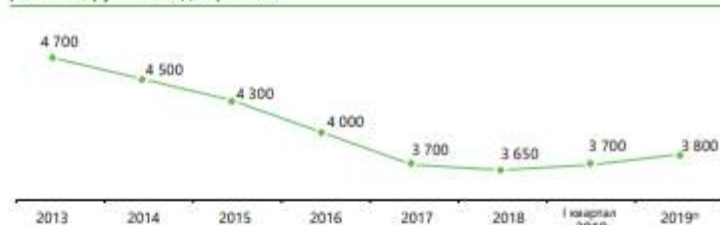
## Коммерческие условия

По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А выросла на 1,4% по сравнению с концом 2018 г. и составила 3 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Незначительное увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды связано, в том числе, с тем, что в конце 2018 г. в рамках некоторых крупных объектов освободились складские площади, предлагаемые на рынок по ставкам 3 800–4 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Наиболее низкий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в I квартале 2019 г. наблюдался на востоке Московского региона – 3 200 руб./м<sup>2</sup>/год triple net, наиболее высокий – на юге и западе, где составил 4 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

## Прогноз

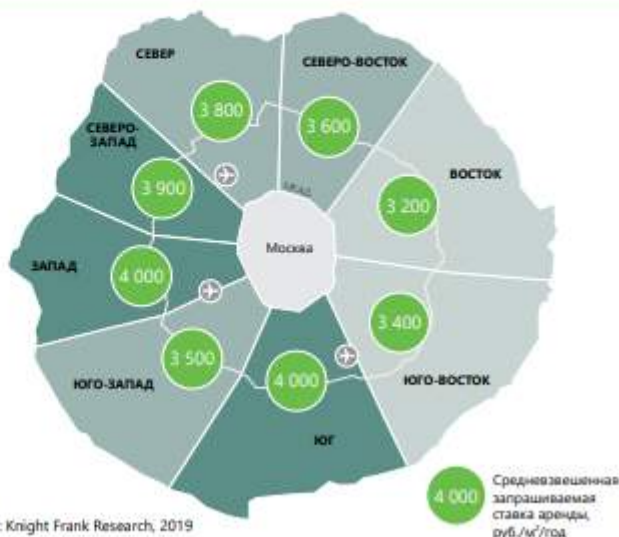
По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2019 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 900 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 60% будут построены под заказ, остальные 40% – для последующей сдачи в аренду.

### Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

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

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на действующие складские ком-

плексы в 2019 г. по нашим прогнозам достигнет 3 800 руб./м<sup>2</sup>/год, а на строящиеся складские комплексы может составить 3 800–4 000 руб./м<sup>2</sup>/год (данное увеличение связано в том числе с выросшей стоимостью строительства).

### Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2019 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2019



### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### Сергей Кузичев

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

### ИССЛЕДОВАНИЯ

#### Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ  
[olga.shirokova@ru.knightfrank.com](mailto:olga.shirokova@ru.knightfrank.com)



© Knight Frank LLP 2019 - Этот отчет является публикацией собственности заказчика. Материал подготовлен с применением высших профессиональных стандартов, однако информация, анализ и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для принятия к юридической ответственности компании Knight Frank и ее связанных с ней третьих лиц, а также не являются регуляторным отчетом.

Публикация данных не отменяет цели или наличия интересов третьих лиц, указанных в отчете Knight Frank как источника данных.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

### **Передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае в качестве аналогов использовались объекты с передаваемыми имущественными правами в виде права аренды. Введение корректировки не требуется.

### **Финансовые условия**



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

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

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

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

### **Условия продажи**

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

### **Дата продажи/предложения**

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

### **Состав расходов**

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

Таблица 1.6.1

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

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

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 5. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.

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

**Таблица 8. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м<sup>5</sup>**

Назначение\Класс	А	В	С
<b>Офисные помещения:</b>			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	5 530	4 230	2 840
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 547	2 934	1 798
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	983	1 296	1 042
<b>Торговые помещения:</b>			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	6 480	5 120	3 920
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 648	3 598	2 772
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 832	1 522	1 148
<b>Складские помещения</b>			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 410	1 990	1 470
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 040	1 656	1 237
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	370	334	233

### Факт сделки (торг)

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

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

**Таблица 9. 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
<b>Офисы (среднее значение диапазона)</b>	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
<b>Торговые (среднее значение диапазона)</b>	9,00%	7,00%	10,00%	9,60%

<sup>5</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 23, ноябрь 2018 г.). Показатели указаны без учета НДС, расчеты оценщика

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

### Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

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

Таблица 10. 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

### **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)<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

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

### **Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)**

<sup>6</sup> RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

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



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 объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, полученные из следующих баз данных: <http://www.cian.ru/>; <http://www.magazan.ru/>; <http://realty.dmir.ru/>.

**Таблица 11. 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	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/</a>
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/</a>
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/">http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/</a>
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонекский проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/</a>
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/</a>
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухареvский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1371">http://www.cian.ru/sale/commercial/1371</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/</a>
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/</a>
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/">http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/</a>
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/</a>
Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>
Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Нагатинно-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/">http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/</a>
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>
Марьино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/</a>
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/</a>
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>
Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1394">http://www.cian.ru/sale/commercial/1394</a>
Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/</a>

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	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Тверской	г. Москва, Малый Гнездиновский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Лесфортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>



Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/</a>
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>
Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>
Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>
Марьяна Роща	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Таганский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Красносельский	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Соколиная гора	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Сокольники	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Тверской	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Басманный	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Южнопортовый	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Басманный	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Южное Медведково	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Строгино	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/</a>

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

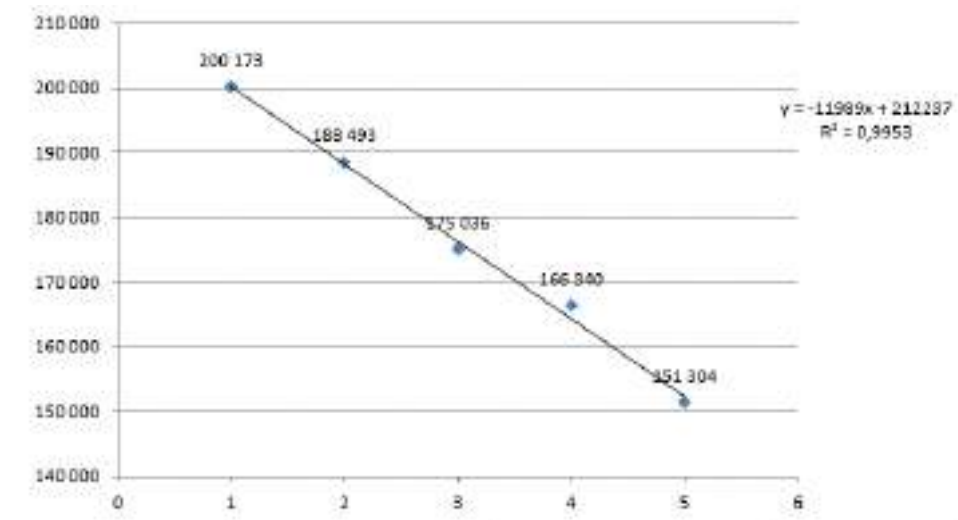
Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись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

Далее приведены характеристики расчетных интервалов.

**Таблица 12. Характеристика расчётных 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 6. 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 13. Значения корректировок на удаленность от метро<sup>8</sup>**

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%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%

<sup>8</sup> 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
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: Расчеты оценщика

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

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

**Таблица 14. Значение корректировки на тип объекта**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	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 15. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %**

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

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

**Таблица 16. Значение корректировки на тип объекта**

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

**Таблица 17. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %**

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



Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	10%	0%
--	-----	----

### Расположение выхода на красную линию

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

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

**Таблица 18. 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 19. 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 20. Корректировка на местоположение относительно красной линии**

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

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

### Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

Таблица 21. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов для г. Москвы

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

Рисунок 7. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

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

**Оценщики и эксперты**  
Профессиональная сеть

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Таблица 22. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок производственно-складских объектов

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

### Этаж расположения

<sup>9</sup> Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

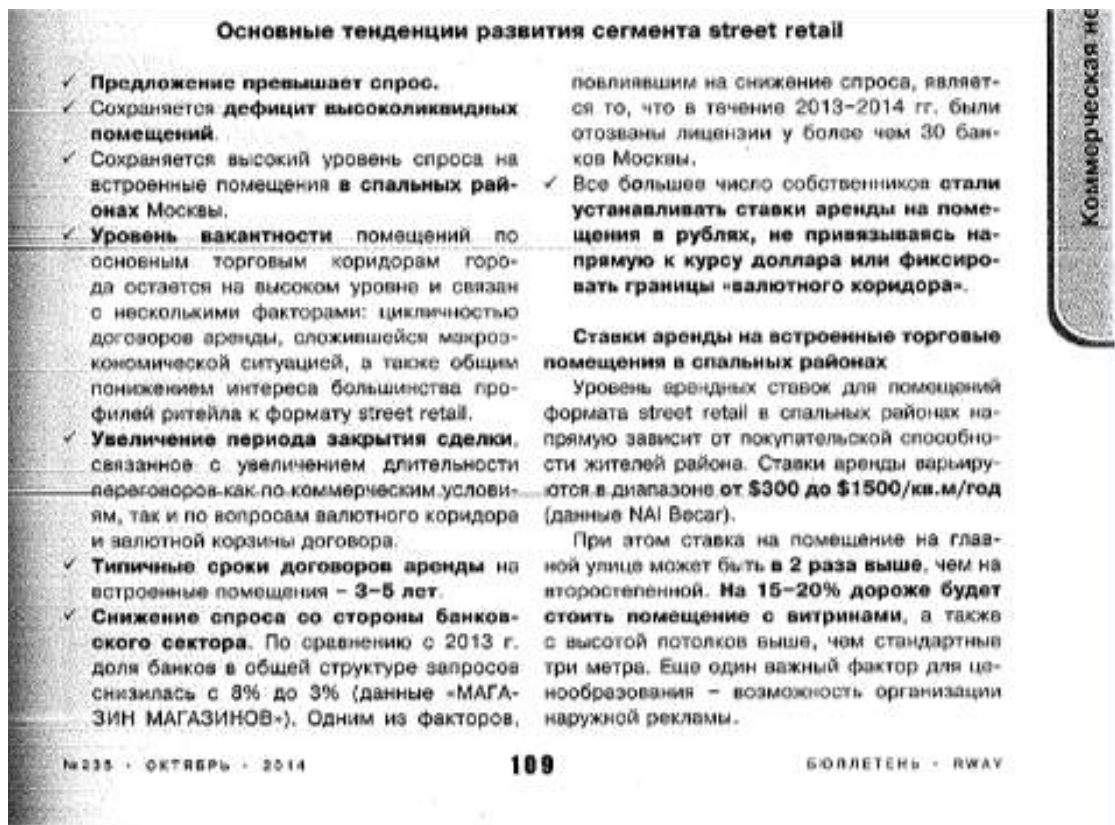
**Таблица 26. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок производственно-складских объектов**

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

### **Наличие витринных окон<sup>10</sup>**

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%.

<sup>10</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды



### Площадь объекта

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

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

Таблица 100

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

Рисунок 8. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов



Таблица 75

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

Рисунок 9. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 27. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

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

Таблица 28. Корректировка на общую площадь для арендных ставок производственно-складских объектов

Площадь, кв.м		Арендная ставка					
		Объект-аналог					
		0-300	300- 500	500 - 1000	1000-5000	5000 - 10000	> 10000
Объект оценки	0-300	<b>0%</b>	9%	15%	30%	41%	45%
	300 - 500	-8%	<b>0%</b>	6%	19%	29%	33%
	500 - 1000	-13%	-5%	<b>0%</b>	13%	22%	26%
	1000 - 5000	-23%	-16%	-11%	<b>0%</b>	8%	11%
	5000 - 10000	-29%	-23%	-18%	-8%	<b>0%</b>	3%
	> 10000	-31%	-25%	-20%	-10%	-2%	<b>0%</b>

### Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или

подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.<sup>11</sup>

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.<sup>12</sup>

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

**Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки**

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

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

**Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки**

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

**Таблица 31. Корректировка на тип парковки, %**

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-10%	-20%
Стихийная	11%	0%	-11%
Организованная	24%	12%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### **Наличие санузла**

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования

<sup>11</sup> «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)

<sup>12</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

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](http://www.slrealty.ru/), тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

**Таблица 32. Корректировка на наличие санузла**

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

Источник: данные АН

### Наличие вспомогательных помещений

Корректировка применяется в том случае, если у объекта оценки помимо основной площади имеются площади вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади составляет 0,68<sup>13</sup>.

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

**Рисунок 10. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений**

### Состояние внутренней отделки объекта

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

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

<sup>13</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год. с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

**Таблица 33. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

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

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

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

**Таблица 34. Данные о стоимости строительных материалов**

<b>Наименование</b>	<b>Требующиеся материалы</b>	<b>Источник информации</b>	<b>Стоимость за 1 кв.м площади по полу</b>	<b>Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)</b>
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	2500	2 700
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	3000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	7200	7 400
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	8000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	7000	



Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
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	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	16500	17 500
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	18000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	8400	9 000
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	10000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	8600	

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

**Таблица 35. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м 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 в год, с учетом НДС
Капитальный ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	7 400	9000	16 400	15920	995
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	7 700		16 700		
	<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	5 000		14 000		
	<a href="http://evdom.ru/remont/types/major/">http://evdom.ru/remont/types/major/</a>	7 500		16 500		
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	7 000		16 000		
Косметический ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	2 400	2700	5 100	5023	314
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	2 000		4 700		
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	2 400		5 100		
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	2 490		5 190		
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	4 900	7400	12 300	12398	775
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	4 600		12 000		
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	5 490		12 890		
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	5 000		12 400		
Улучшенная отделка	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	11 400	17500	28 900	26723	

(евроремонт)	<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	8 000		25 500		
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	7 490		24 990		
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	10 000		27 500		

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

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

где:

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

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

$K$  – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 7,75%, как безрисковой ставки доходности.

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

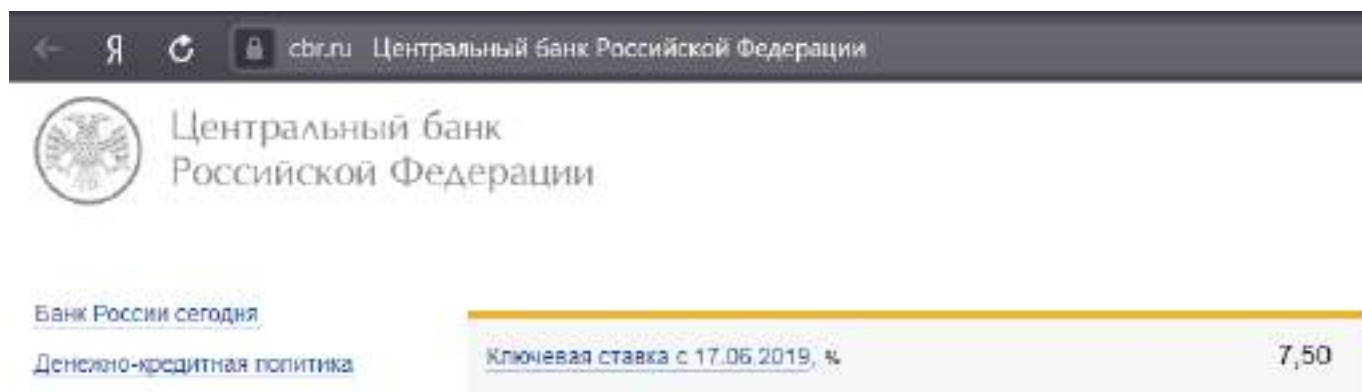


Рисунок 11. Ключевая ставка ЦБ РФ<sup>14</sup>

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:

<sup>14</sup> Источник: <http://www.cbr.ru>

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

где:

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

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

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

**Таблица 36. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без НДС, руб./кв.м в год**

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

### **Инженерные коммуникации**

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

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

## на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

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



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствующие инженерные коммуникации и оборудование - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

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

Итоги расчетов Статриплат на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые* / отопляемые здания и помещения	0,61	0,81	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97

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

**Рисунок 12. Значение корректировки на инженерные коммуникации**



## **10. Описание процесса оценки объекта оценки**

### **10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ**

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

## 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 13).



**Рисунок 13. Методическая структура определения рыночной стоимости**

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

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

## 10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

## 10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

#### Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объект-аналог) с соответствующей индексацией в текущий уровень цен. Применение сметного метода позволяет определять стоимость строительства с наибольшей степенью достоверности по сравнению с другими методами, так как в сметной документации учитываются все проектные решения конкретного объекта;

- метод сравнительной стоимости единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м, 1 пог. м) аналогичного объекта недвижимости. Для расчета стоимости строительства оцениваемого объекта стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения;
- метод разбивки по компонентам (сметный метод) отличается от предыдущего тем, что стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамента, стен и пр. Стоимость каждого компонента получают, исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для его устройства;
- метод индексации затрат предусматривает индексацию суммы первоначальных затрат на строительство данного объекта по индексу изменения стоимости строительства.

#### Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

### **10.5. Сравнительный подход**

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по сдаче в аренду объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой



- при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, сданных в аренду или сдаваемых в аренду на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
  4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

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

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

#### Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

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

#### Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует<sup>15</sup>. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, сравнительный подход не применялся.

---

<sup>15</sup> За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

## 10.6. Доходный подход

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

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

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

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

$PC$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$ЧОД$  – чистый операционный доход;

$СК$  – ставка капитализации.

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

$$Д = PC \times СК,$$

где:

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

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

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

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

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

### Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

#### Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости объект нежилого фонда

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. На рынке аренды нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании доходного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует<sup>16</sup>. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, доходный подход не применялся.

#### **Вывод**

Руководствуясь п.24 ФСО №1, которое гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда был использован только сравнительный подход, а для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда – затратный подход.

---

<sup>16</sup> За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

## **11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом**

### **11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом**

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

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

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

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

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

### **11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов**

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

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



**Таблица 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения**

Характеристика объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/21136 6905/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/21136 6905/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/208783 842/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/208783 842/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/191774 283/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/191774 283/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/204677 846/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/204677 846/</a>
Контакт	7 910 180-29-85	7 903 244-51-51	7 915 202-17-19	7 985 560-49-46
Адрес	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Краснохолмская наб., 11С1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 1-я Дубровская ул., 6Б	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Дубининская ул., 11/17С1
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЮАО	ЮАО	ЮВАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Дубровка	Таганская	Пролетарская	Павелецкая
Удаленность от метро	14 минут пешком 10-15 минут пешком	10 минут пешком 5-10 минут пешком	8 минут пешком 5-10 минут пешком	6 минут пешком 5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Подвал
Диапазон значений	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Подвал
Наличие витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Общая площадь	71,4	105	196	140,2
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется капитальный ремонт
Цена предложения	16 044	11 040	9 600	8 480
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	1798	0	1798
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	1042	0	1042
Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	16 044	8 200	9 600	5 640

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

### 11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на

рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

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

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

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

#### **11.4. Обоснование и расчет корректировок**

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

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

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на материал стен;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

##### **Поправка дату предложения**

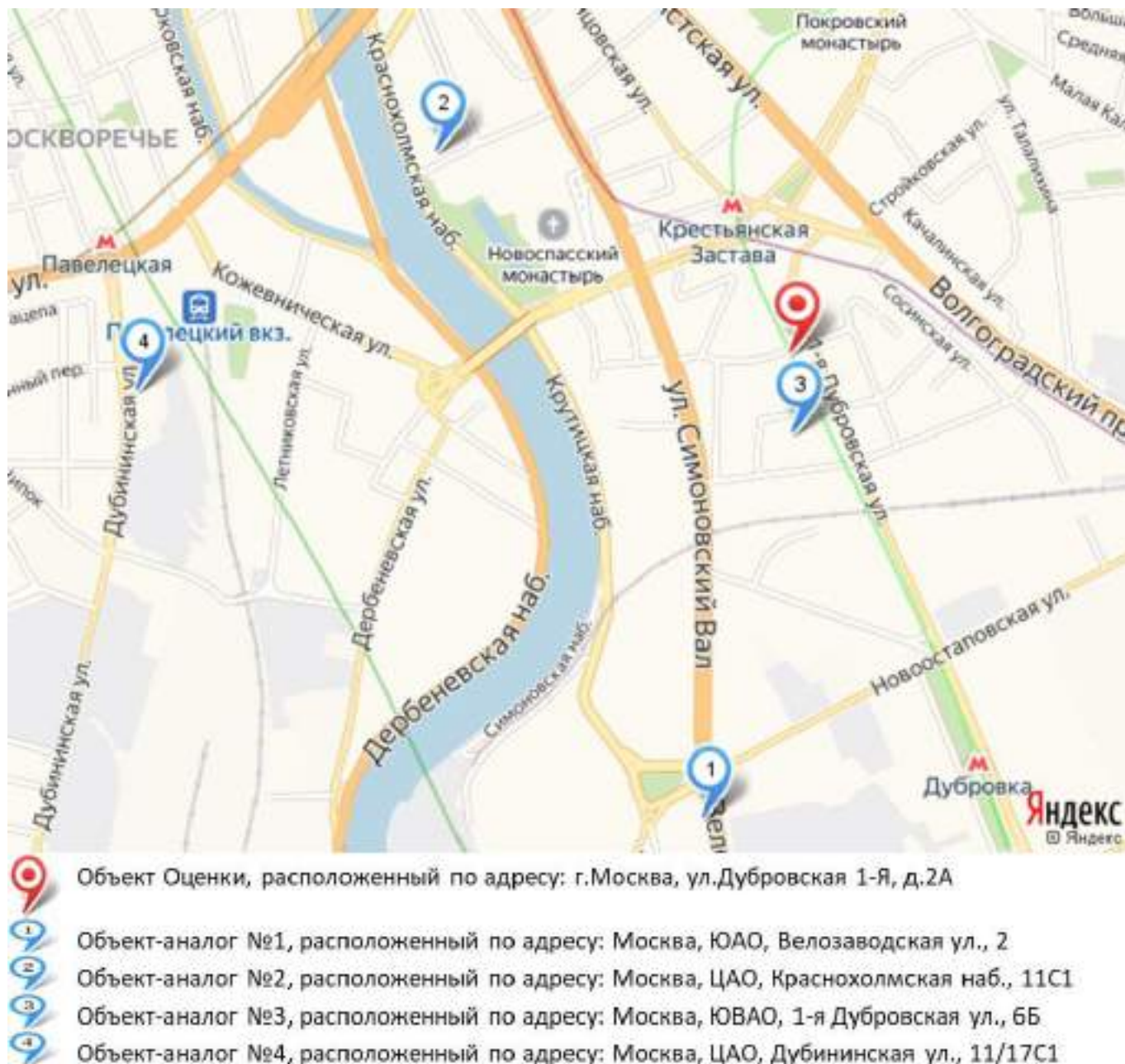
Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

### Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

### Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.



**Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**

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

### Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

### Поправка на тип доступа (расположение на закрытой территории/свободный доступ)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на наличие отдельного входа**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на этаж расположения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на наличие витринных окон**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на различие в площади**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на наличие парковки**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на материал стен**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на наличие санузла**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на наличие вспомогательных помещений**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Поправка на состояние внутренней отделки объекта**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

**Анализ достоверности ценовой выборки аналогов**

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

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

**Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов**

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



рассчитывается уровень доверия по каждому из признаков как доля суммарного отклонения по формуле:

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

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

$\Pi_i$  – отклонение  $i$ -го аналога;

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

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

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

### **Исключение из арендной ставки платежей за землю**

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных расходов<sup>17</sup>. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

---

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

**Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения**

Показатель	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		16 044	8 200	9 600	5 640
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на вид права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		16 044	8 200	9 600	5 640
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		16 044	8 200	9 600	5 640
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		16 044	8 200	9 600	5 640
Дата сделки (предложения)	-	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		16 044	8 200	9 600	5 640
Корректировка на торг		-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена		14 712	7 519	8 803	5 172
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		14 712	7 519	8 803	5 172
Административный округ, ценовая зона	ЮВАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО	ЦАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		14 712	7 519	8 803	5 172
Удаленность от метро	5 минут пешком	14 минут пешком	10 минут пешком	8 минут пешком	6 минут пешком
Диапазон значений	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		7,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		15 742	7 519	8 803	5 172
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		15 742	7 519	8 803	5 172
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/ вход со двора	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/ вход со двора	Внутриквартально/ вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		-20,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		12 594	6 391	8 803	5 172
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	15%	0%	0%
Скорректированная цена		12 594	7 350	8 803	5 172

Диапазон значений	Подвал	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Подвал
Корректировка на этаж расположения		-29%	-5%	-5%	0%
Скорректированная цена		8 942	6 983	8 363	5 172
Наличие витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 942	6 983	8 363	5 172
Площадь	126	71,4	105,0	196,0	140,2
Корректировка на площадь		-9%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 137	6 983	8 363	5 172
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 137	6 983	8 363	5 172
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 137	6 983	8 363	5 172
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 137	6 983	8 363	5 172
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется капитальный ремонт
Корректировка на состояние отделки		-995	-995	-995	0
Скорректированная цена		7 142	5 988	7 368	5 172
Коэффициент вариации	16,0%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		10%	7%	13%	24%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		55%	27%	23%	8%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		81%	87%	76%	56%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		51%	76%	80%	93%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		66%	82%	78%	75%
Весовой коэффициент		22%	27%	26%	25%
<b>Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС</b>			<b>6 389</b>		
<b>Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС</b>			<b>6 302</b>		
<b>Годовая арендная ставка 1 кв.м, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС (20%)</b>			<b>5 251,67</b>		
<b>Годовая рыночная арендная плата, руб, без</b>			<b>794 052,00</b>		

учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС	
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС (20%)	661 710,42



## 12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

где:

$PC$  – рыночная стоимость объекта капитального строительства;

$BC$  – восстановительная стоимость объекта капитального строительства;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

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

$I_{\text{вн}}$  – внешний износ;

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$BC$  – восстановительная стоимость здания, руб.;

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

$N$  – количество единиц сравнения (общая площадь здания);

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

Корректировка на наличие подвала – рассчитывалась как произведение объема подвала на сметную стоимость строительства подвала -7254 руб/куб.м

		свыше 4500	7 585
№	Описание конструктивного решения	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Сметная стоимость, руб./м <sup>3</sup>
1	2	3	4
<b>Подвалы бытового назначения</b>			
Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»:			
	без крепления котлована	до 300	13 190
		300-900	9 568
		900-1800	8 199
		1800-2700	7 759
		2700-4500	7 362
		свыше 4500	7 254

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

**Таблица 39. Определение высоты подвала**

Высота потолков по этажам, м	подвал	1 этаж	2 этаж	3 этаж	4 этаж	5 этаж
	2,15					
2,60	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Средняя высота потолков на этаже, м</b>	2,38	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Высота перекрытий, м</b>	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Высота здания без учета подвала с учетом перекрытий</b>	16,50					

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

Таблица 40. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента<sup>18</sup>

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

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

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

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

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

В настоящем отчете данный коэффициент принят в размере 1,37 (37%, среднее значение по типовому жилью) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в Справочнике расчетных данных (СРД-24), май 2019 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.

Таблица 41. Результаты сравнительных исследований ПП

Москва	Тип недвижимости	КС, класс	Рыночная прибыль предпринимателя %
			Май 2019 г.
Центр	Элитное жилье	1,3, "А"	52
Окраина	Элитное жилье	1,3, "В"	41
Середина	Типовое жилье	4, "С"	34-40

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

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

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

оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

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

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

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- нормативный.

#### Стоимостной метод определения физического износа

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

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

#### Определение физического износа зданий методом срока жизни

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

#### Нормативный метод расчета физического износа

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

В настоящем отчете физический износ здания определен методом срока жизни по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ФСС}}{\text{СЭЖ}},$$

где:

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

ФСС – фактический срок службы;

СЭЖ – срок экономической жизни.

В рамках данного отчета доли отдельных конструкций, элементов и систем в процентах были приняты по сборнику "КоИнвест". Состояние (степень изношенности) конструктивных элементов определено визуально. Общая



характеристика технического состояния объекта оценки определена согласно данным визуального осмотра.

Таблица 42. Расчет физического износа<sup>19</sup>

Конструктивные элементы	Описание повреждений	Удельный вес	Степень изношенности (физический износ)	Физический износ, %
Подземная часть включая фундаменты	Удовлетворительное состояние	7,41%	40,00%	2,96%
Каркас	Удовлетворительное состояние	0,00%	40,00%	0,00%
Стены наружные	Удовлетворительное состояние	13,86%	40,00%	5,54%
Стены внутренние	Удовлетворительное состояние	1,68%	40,00%	0,67%
Перекрытия и покрытия	Удовлетворительное состояние	3,76%	40,00%	1,50%
Крыши и кровли	Удовлетворительное состояние	5,57%	40,00%	2,23%
Лестницы, балконы, лоджии	Удовлетворительное состояние	0,56%	40,00%	0,22%
Проемы	Удовлетворительное состояние	10,77%	40,00%	4,31%
Полы	Удовлетворительное состояние	3,91%	40,00%	1,56%
Внутренняя отделка	Удовлетворительное состояние	15,56%	40,00%	6,22%
Прочие конструкции	Удовлетворительное состояние	1,03%	40,00%	0,41%
Особостроительные работы (лифты)	Удовлетворительное состояние	0,00%	40,00%	0,00%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	Удовлетворительное состояние	5,53%	40,00%	2,21%
Водоснабжение и канализация	Удовлетворительное состояние	4,75%	40,00%	1,90%
Электроснабжение и освещение	Удовлетворительное состояние	24,71%	40,00%	9,88%
Слаботочные системы	Удовлетворительное состояние	0,69%	40,00%	0,28%
Прочие системы	Удовлетворительное состояние	0,23%	40,00%	0,09%
<b>Итого (округленно)</b>		<b>100%</b>		<b>40%</b>

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

В сборнике КО-Инвест отсутствует прямой аналог для оцениваемого объекта, поэтому был подобран аналог максимально сопоставимый с оцениваемым объектом по объемно-планировочным и конструктивным характеристикам.

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

Таблица 43. Расчет стоимости объекта нежилого фонда по затратному подходу<sup>20</sup>

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	Выписка из технического паспорта БТИ	7 835,40
Площадь объекта оценки, кв.м	экспликация БТИ	126,00
Площадь застройки, кв.м	Выписка из технического паспорта БТИ	1 917,30
Высота здания, без учета подвала м. (+0,3 м. толщина перекрытий между этажами)	расчеты оценщика	16,50
Высота подвала, м (+0,3 м. толщина перекрытий между этажами)	расчеты оценщика	2,68
Общий объем здания без учета подвала, куб.м	расчеты оценщика	31 635,45
Общий объем подвала, куб.м	расчеты оценщика	5 138,36
УПСС для подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Стоимостные коэффициенты к сборникам Ко-инвест, 2016 (Подвал бытового назначения глубиной до 3 м, с отделкой "Standart", строительный объем 2700-4500 куб.м	7 254,0
Восстановительная стоимость подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. без НДС, руб.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	37 273 663,44
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	гнЖЗ.02.001.0347
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	КС-1
Общая площадь аналога, кв.м	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	от 1705
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	15 347,0
Корректировка на отсутствие внутренней отделки, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	0,0
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области с учетом корректировки на отсутствие внутренней отделки, руб. / ед. изм.	расчеты оценщика	15 347,0
К <sub>1</sub> – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога	расчеты оценщика	4,596
К <sub>2</sub> – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Жилые Дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	0,930
К <sub>3</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2017 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №98, 2017, табл. 2.2.2	1,219

<sup>20</sup> Источник: собственные расчеты оценщика

К <sub>4</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2017 и 01.01.2019 г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №106, 2019, табл. 2.2.2.1	1,285
К <sub>5</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.10.2018 года и 01.01.2019 г.	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №106, 2018, табл. 2.6.	1,01449
К <sub>6</sub> – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	СРД -24, май 2019	1,370
Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.	расчеты оценщика	1 020 278 442
Совокупный износ, %	метод срока жизни	40%
<b>Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.</b>	расчеты оценщика	<b>612 167 065</b>
Общая площадь объекта оценки, кв. м	расчеты оценщика	126,0
Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания	расчеты оценщика	0,01608
<b>Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.</b>	расчеты оценщика	<b>9 843 646</b>
<b>Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.</b>	расчеты оценщика	<b>11 812 375</b>

### 13. Выводы и анализ результатов оценки

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

**Таблица 44. Согласование результатов оценки**

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	126	не применялся	0,0	5 251,67	1,0	не применялся	0,0	5 251,67
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	126	9 843 646	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	9 843 646

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

**Таблица 45. Результаты оценки с учетом округления**

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А	126	5 251,67	6 302,00	661 710,42	794 052,00
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок</b>					
<b>руб., без учета НДС</b>			<b>руб. с учетом НДС</b>		
9 843 646			11 812 375		

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

Оценщик

Петрова А.И.



## 14. Приложения

### 14.1. Аналоги по аренде помещений

#### Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/211366905/>

23 мая, 15:55 181 просмотр, 1 закладка

**Свободное назначение, 71,4 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЮАО р-н Даниловский, Беловодская ул. 2 На карте  
 Дубровка - 14 мин. пешком Автозаводская - 15 мин. пешком  
 Волгоградский проспект - 23 мин. пешком

8 избранки

**95 462 Р/мес.**  
 20 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИРД  
**Сбербанк-АСТ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Бюджет объявлений

+7 910 180-29-85

СМС уведомление будет отправлено  
 Пожалуйста, помните, что наши объявления на ЦИАН.И.К. являются платными.

**Жилой комплекс "Городские"**  
 Продажа квартир от 20 кв. м от 16 «Сколково». От 200 тыс. руб. в м.  
 +7 (905) 230-84-77  
 Застройщик: ООО «Сколково Технологии». Подробная информация на сайте www.itskovo.ru.

**Пятиэтажный офис в БЦ "Федерация"**  
 В продаже офис на 21 этаже, с 195 м<sup>2</sup> полезной площ., статусной отделкой. Доходность до 11%.  
 Тел: (812) 222-60-78

**300 кв. м в торговом центре "Федерация"**  
 Деловый центр "Федерация"  
 Бизнес-центр от 75 кв. м от 196 кв. м. Офисы от 40 до 2000 кв. м. Площадь от 4 кв. м. Большой торговый торговый центр ЦАО.  
 +7 (495) 125-35-90  
 Застройщик: БТИ Девелопмент. Подробная информация на сайте: federation.ru. Бизнес-центр "Федерация" — уникальное предложение.

**71,4 м<sup>2</sup>** **1 из 9** **Свободно**  
 Площадь Этаж Назначение

Назначение: банк, офис, парикмахерская, кальчатая, аптека, продукты, другое.  
 Собственник (ПАО Сбербанк) предлагает в аренду:  
 нежилое помещение, площадью 71,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения IV комнаты с 1 по 7, с кадастровым номером 77/05/0002001/1535.  
 Адрес: г. Москва, ул. Беловодская, д. 2.  
 Помещение находится на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома.  
 Под постройки 1962 г.  
 Стены: кирпичные.  
 Высота потолков 2,5 м.  
 Отдельный вход с улицы.  
 Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэц, электричество.  
 Характеристики местоположения:  
 - расстояние до метро 1,1 км (10-15 минут пешком);  
 - линия застройки: 1 линия магистральной улицы.  
 Срок аренды: 5 лет, при этом с момента подписания сторонами договора аренды до его государственной регистрации договор действует как краткосрочный договор, заключенный сроком на 360 календарных дней.  
 По всем вопросам обращайтесь по телефону.

свал.ru/rent/commercial/211366905/

Свободное назначение, 71,4 м<sup>2</sup>

Условия сделки

Цена	95 462 ₽/мес.	Тип аренды	Прочая аренда
Ставка	14 044 руб./кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 15 951 ₽	Минимальный срок аренды	-
Общественный пункт	-	Арендные платежи	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость договора	-
Эксплуатационные расходы	-	Внесения от владельца	-
Предметы	1 номер		

95 462 ₽/мес. +

14 044 руб./кв.м/год

Имя: Сбербанк-АСТ  
Аналитика недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Был 15 объектов

+7 910 180-29-85

ОДБ аккредитован Банком России

Показатели, которые это значит это объявление

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия магистральной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 71,4 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 16044 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

Маршруты

A Дубровка  
B Велозаводская улица, 2

Добавить точку Сбросить

Варианты маршрутов Отправить в телефон

14 мин 1,1 км Исправить

## Аналог 2.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/208783842/>

**Свободное назначение, 105 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, Краснохолмская наб., 1101. Не метро  
 Таганская - 9 мин. пешком, Крестьянская застава - 11 мин. пешком  
 Пролетарская - 11 мин. пешком

**96 600 Р/мес. +**  
 11 040 Р за кв. м в год

**ИПО:**  
 Ольга Нотова  
 Сам 2 объекта

**+7 903 244-51-51**  
 Пожалуйста, свяжитесь по телефону или обратитесь к специалисту по телефону

**105 м<sup>2</sup>**  
 Площадь

**-1 из 8**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

Назначение: шоурум, другое, мастерская, салон красоты, аптека, atelier одежды, клуб, фотостудия, бытовые услуги, парикмахерская, банк, офис, коммерция, цветы, цех, лонбард, продукты, магазин

Вашему вниманию предлагается коммерческое помещение свободного назначения 105 кв. м (далее занимаемое банком). Отдельный главный вход со стороны набережной на 4-х входов (детская типография, небольшие телемастерские, салон-кафе, центр), круглосуточный доступ 7 дней в неделю. Все коммунальные платежи включены! Блок от шлагбаума для бесплатной парковки во двор. Высокий цоколь, светлая солнечная сторона. За дополнительную плату имеется возможность использования отдельного второго входа, а также карусельного бронированного помещения. Хорошая транспортная доступность: как на автомобиле (ТТК, Садовое кольцо, Волгоградский проспект), так и пешком (10-минут. метро Таганская, Пролетарская, Марксистская, Крестьянская Застава).

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип аренды	Прочие Аренда
Цена	96 600 Р/мес.	Тип аренды	Прочие Аренда
Ставка	11 040 Р за кв. м в год	Срок аренды	Длительный
Наполн	ИДС включены 56 040 Р	Максимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	95 000 Р	Аренда комиссии	Нет
Минимальная оплата	8000 руб.	Ставка парковки	-
Величина коммунальных расходов	8000 руб.	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**96 600 Р/мес. +**  
 11 040 Р за кв. м в год

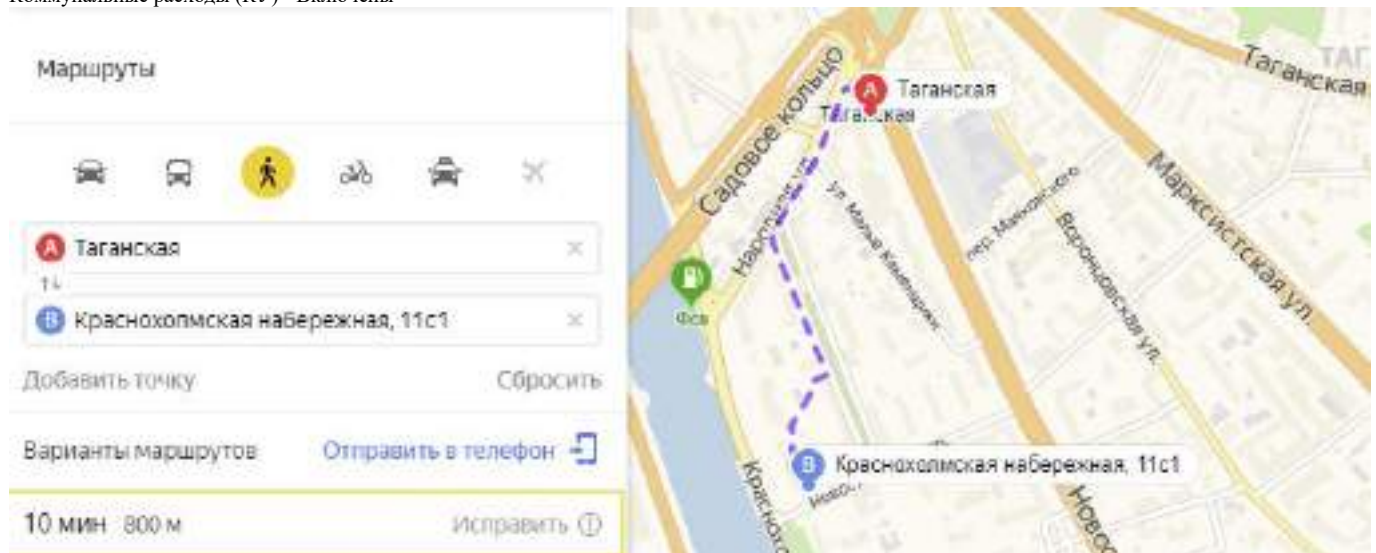
**ИПО:**  
 Ольга Нотова  
 Сам 2 объекта

**+7 903 244-51-51**  
 Пожалуйста, свяжитесь по телефону или обратитесь к специалисту по телефону

**Высота потолков** 2,7 м  
**Вход** Отдельный с улицы  
**Состояние** Типовой ремонт  
**Количество парковочных мест** 1

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Вход из общего коридора, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 105 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее)

состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 11040 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены





**Аналог 3.**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/191774283/>

**Свободное назначение, от 85 до 196 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЮВАО, р-н Южнокольцовый 1-й, Дубровская ул., 6Б (на карте)  
 Пролетарская - 10 мин пешком | Крестьянская застава - 10 мин пешком  
 Дубровка - 10 мин пешком

от **68 000**  
 до **156 800 Р/мес.**  
 9 600 Р за м<sup>2</sup> в год

ИП: **Наталья Бузюкова**  
 Бюджетное объявление  
**+7 915 202-17-19**  
 Пожалуйста, свяжитесь, только если вы являетесь арендатором на ЦИАН. Мы готовы помочь в поиске аренды

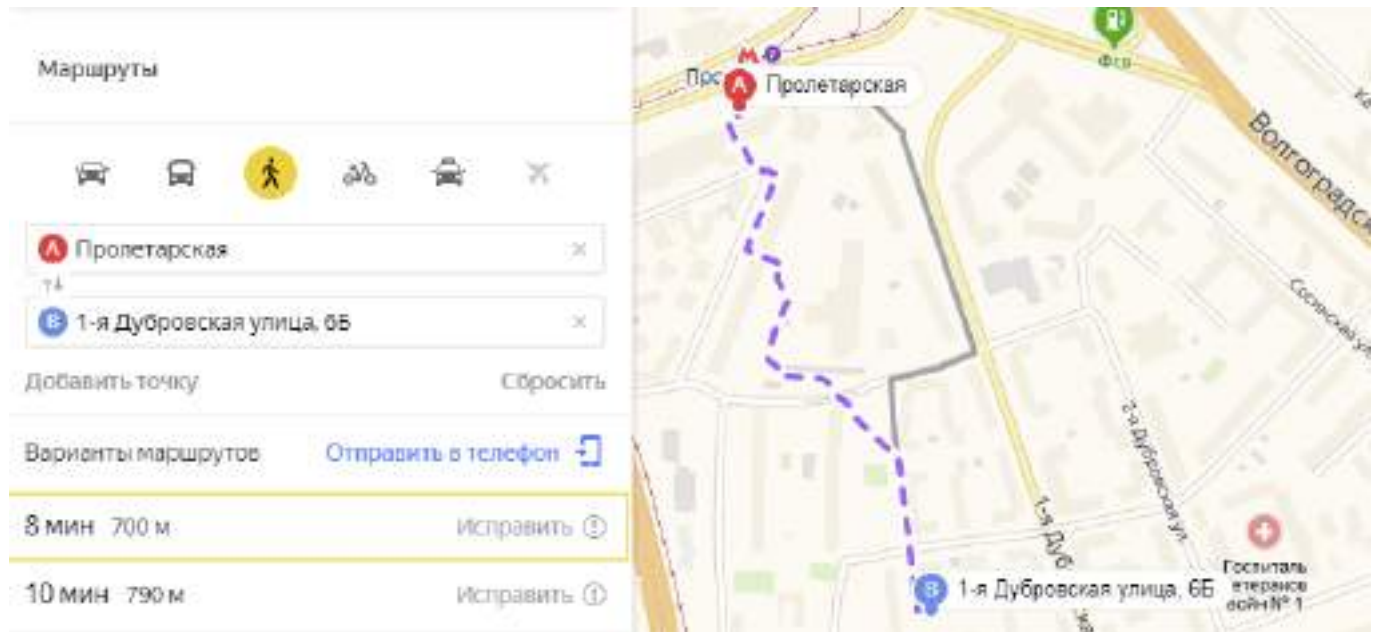
от 85 до 196 м<sup>2</sup> | -1 из 5 | Свободно Помещение

Назначение: витрина, торговые услуги, выставка, шоу-рум, коммерция, интернет-магазин, малое производство, швейный цех  
 Чистый светлый только после ремонта школы с окнами, свободный подъезд и парковка, прямая аренда! Собственные.

Условия сделки			
Цена	от 68 000 до 156 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	9 600 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	160 000 Р	Арендная каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость перевозки	-
Эксплуатационные расходы	-	Включены коммунальные	-

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 196 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 9600 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены





**Аналог 4.**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204677846/>

**Свободное назначение, 140,2 м²**  
 Москва, ЦАО, р-н Земсковское, Дубининская ул., 11/17С1 на углу  
 М. Павловская - 4 мин. пешком / М. Серпуховская - 30 мин. пешком  
 М. Давыдовская - 14 мин. пешком

**99 075 Р/мес. +**  
 8480 руб. за м² в год.

**Татьяна Кравченко**  
 ECH-надежность  
 5.0 ★★★★★ 5 отзывов  
 Опыт работы в 1999 году  
 Выз 14 объектов

**+7 985 560-49-46**

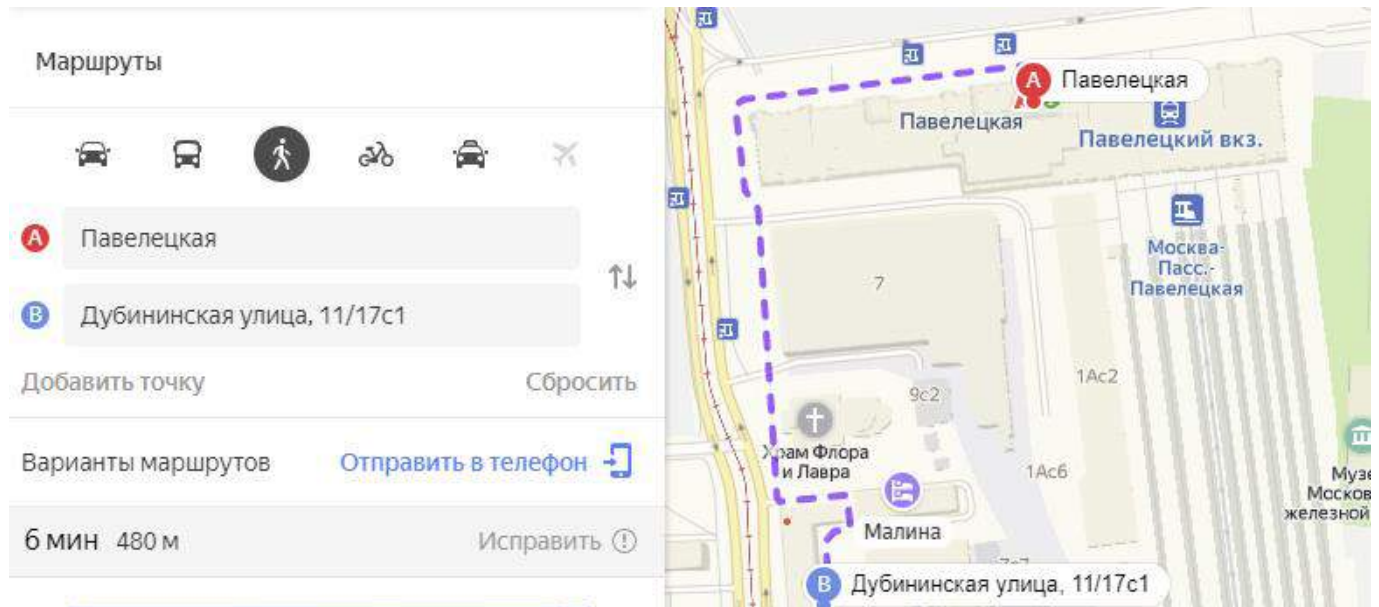
**140,2 м²** -1 из 6 **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

**Назначение: шоурум, офис, ломбард**  
 Предлагается в аренду подвальное помещение в жилом доме, высокий пешеходный и автомобильный трафик, метро и м/д вокзал 3 мин. пешком, возможное назначение: офис склад, пункт выдачи интернет магазина, шоурум, ломбард, отдельный вход со двора, предоставляется аренда канкулы (возможен торг после осмотра помещения, коммунальные платежи включены в стоимость аренды, прямой договор).

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 985 560-49-46**

Условия сделки			
Цена	99 075 Р/мес.	Тип аренды	Полная Аренда
Ставка	8480 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 18 309 Р	Максимальный срок аренды	11 мес.
Объемный/линейный счетчик	99 000 Р	Арендная ставка	Да
Коммунальные услуги	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 140,2 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Требуется капитальный ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения - 8480 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены





## 14.1. Данные, используемые для расчета.

ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)											Этажность: 4 - Разной высоты			КС-1									
<b>ОПИСАНИЕ:</b>											ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ — Лестницы деревянные с металлическими ограждениями, обшитыми строгаными досками ПРОЕМЫ — Окна — из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом. Двери — филенчатые / облицованные дубовым шпоном ПОЛЫ — Паркетная доска / ковролин / керамическая плитка / бетонные с покрытием обеспыливающими составами ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная штукатурка / улучшенные обои в жилых помещениях / водоэмульсионная окраска в гараже и подсобных помещениях / керамическая плитка ПРОЧЕЕ — Подпольные каналы, отмостки, смотровые ямы, крыльцо, пандус, приямки, вентшахты ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Газовая котельная / система отопления двухтрубная водяная / трубопроводы из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб / радиаторы с установкой термостатических клапанов. Вентиляция приточно-вытяжная с механическим побуждением / вентиляторы канальные / воздуховоды — из оцинкованной стали ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Вводно-распределительное устройство расположено в здании. Розеточная сеть и освещение подключены через устройство защитного отключения, электропроводка из проводов и кабелей с медными жилами в виниловых или стальных трубах ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Газоснабжение — газопровод низкого давления ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Высококачественная штукатурка / фактурная штукатурка / керамическая плитка												
<b>КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ:</b> 4 <b>ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ</b> — Оборудование и монтаж очистки воды: фильтр осадочный, фильтрующая среда, фильтр очистки от солей жесткости (умягчитель) фильтр адсорбционный, система очистки способствует увеличению срока службы импортного оборудования; хозяйственно-питьевой водопровод: от поселковых сетей. Трубы из металлопластика; водоснабжение горячее: от газового котла; хозяйственно-бытовая канализация: трубы ПВХ; связь и сигнализация; <b>ТЕЛЕФОННАЯ СВЯЗ.</b> Вертикальная разводка — стояки в каналах электропанелей, горизонтальная — в виниловых трубах																							
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>											ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Из силикатного кирпича, толщиной 640 мм ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные толщиной 250 и 380 мм. Перегородки — армированные в 1/2 кирпича — во влажных помещениях / гипсокартонные по металлическому каркасу — в сухих помещениях ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Из металлочерепицы с наружным водостоком. Стропила из досок и брусьев												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества																							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																	
ruЖЗ.02.001.0342	Высота, м: 2,71	*до 1800	*до 665	Standard	руб. на 1 м³	20 079																	
ruЖЗ.02.001.0343	Высота, м: 2,7	*до 2200	*до 815	Standard	руб. на 1 м³	18 095																	
ruЖЗ.02.001.0344	Высота, м: 2,7	*до 3000	*до 1110	Standard	руб. на 1 м³	17 028																	
ruЖЗ.02.001.0345	Высота, м: 2,7	*до 3800	*до 1405	Standard	руб. на 1 м³	16 310																	
ruЖЗ.02.001.0346	Высота, м: 2,7	*до 4600	*до 1705	Standard	руб. на 1 м³	15 773																	
ruЖЗ.02.001.0347	Высота, м: 2,7	*от 4600	*от 1705	Standard	руб. на 1 м³	15 347																	
ruЖЗ.02.001.0342	ruЖЗ.02.001.0343	ruЖЗ.02.001.0344	ruЖЗ.02.001.0345	ruЖЗ.02.001.0346	ruЖЗ.02.001.0347	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНОГО ОТДЕЛА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, ДИ. САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ГОРЯЧЕ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ	ОСОБЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
						1487,6 7,41%		2782,4 13,86%	337,3 1,68%	754,8 3,76%	1118,2 5,57%	112,4 0,56%	2162,1 10,77%	784,9 3,91%	3123,7 15,56%	206,8 1,03%		1110,1 5,53%	953,6 4,75%	4960,5 24,71%	138,5 0,69%	46,2 0,23%	20078,9 100,00%
						1340,6 7,41%		2507,5 13,86%	303,9 1,68%	680,2 3,76%	1007,7 5,57%	101,3 0,56%	1948,5 10,77%	707,4 3,91%	2815,1 15,56%	186,3 1,03%		1000,5 5,53%	859,4 4,75%	4470,5 24,71%	124,8 0,69%	41,6 0,23%	18095,4 100,00%
						1261,5 7,41%		2359,6 13,86%	286,0 1,68%	640,1 3,76%	948,3 5,57%	95,3 0,56%	1833,5 10,77%	665,6 3,91%	2649,0 15,56%	175,4 1,03%		941,4 5,53%	808,7 4,75%	4206,7 24,71%	117,5 0,69%	39,2 0,23%	17027,6 100,00%
						1208,3 7,41%		2260,1 13,86%	273,9 1,68%	613,1 3,76%	908,3 5,57%	91,3 0,56%	1756,2 10,77%	637,6 3,91%	2537,3 15,56%	167,9 1,03%		901,8 5,53%	774,6 4,75%	4029,3 24,71%	112,5 0,69%	37,5 0,23%	16309,6 100,00%
						1168,6 7,41%		2185,7 13,86%	264,9 1,68%	593,0 3,76%	878,4 5,57%	88,3 0,56%	1698,4 10,77%	616,6 3,91%	2453,8 15,56%	162,4 1,03%		872,1 5,53%	749,1 4,75%	3896,7 24,71%	108,8 0,69%	36,3 0,23%	15773,0 100,00%
						1137,0 7,41%		2126,7 13,86%	257,8 1,68%	576,9 3,76%	854,6 5,57%	85,9 0,56%	1652,5 10,77%	599,9 3,91%	2387,5 15,56%	158,0 1,03%		848,5 5,53%	728,8 4,75%	3791,5 24,71%	105,9 0,69%	35,3 0,23%	15346,9 100,00%

Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

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



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

Экономические районы, края, области		РЕСТАВРАЦИОННО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ								КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
		ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:			СООРУЖЕНИЯ с преимущест- венным применением							
		кирпича	кирпича	деревянные	с несущими конструкциями преимущественно из:		натурных и бетона	конструк- ционной стали	Ветроэнергетические установки мощностью:			
		железо- бетона и стали	древе- сины	древе- сины					1 кВт	от 2 до 5 кВт	10 кВт и более	
		Класс конструктивных систем										
		КСр-1	КСр-2	КСр-7	КСр-8	КСр-11	КС-511	КС-512	КС-513			
<b>Северный район</b>												
Республика Карелия *	0,932	0,960	0,948	0,931	0,953	1,019	1,016	1,015				
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,095	1,101	1,065	1,065	1,037	1,036	1,024	1,018				
Республика Коми (север, Полярного круга)	1,334	1,343	1,298	1,298	1,264	1,082	1,045	1,026				
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,083	1,070	1,007	1,035	1,000	1,033	1,022	1,017				
Архангельская область (север, Поляр. круга)	1,318	1,302	1,225	1,259	1,216	1,078	1,043	1,025				
Вологодская область	0,863	0,851	0,820	0,829	0,802	1,000	1,007	1,011				
Мурманская область *	1,430	1,460	1,454	1,458	1,486	1,083	1,046	1,026				
<b>Северо-Западный район</b>												
г. Санкт-Петербург	1,076	1,105	1,128	1,103	1,149	1,023	1,016	1,015				
Ленинградская область	1,244	1,318	1,347	1,287	1,338	1,035	1,024	1,017				
Новгородская область	0,902	0,937	0,975	0,897	0,899	1,018	1,016	1,014				
Псковская область	0,758	0,757	0,745	0,717	0,693	0,993	1,004	1,010				
<b>Центральный район</b>												
Брянская область	0,742	0,720	0,701	0,697	0,663	0,983	0,999	1,008				
Владимирская область	0,813	0,780	0,754	0,761	0,718	0,988	1,002	1,009				
Ивановская область	0,895	0,809	0,740	0,813	0,738	0,993	1,004	1,010				
Калужская область	0,822	0,812	0,790	0,786	0,759	0,994	1,005	1,010				
Костромская область	0,742	0,708	0,677	0,688	0,657	0,979	0,998	1,008				
г. Москва	1,368	1,443	1,495	1,458	1,568	1,049	1,036	1,020				
Московская область	1,040	1,035	1,038	1,038	1,047	1,019	1,015	1,015				
Орловская область	0,797	0,810	0,812	0,782	0,790	0,990	1,003	1,010				
Рязанская область	0,752	0,743	0,735	0,714	0,692	0,995	1,005	1,011				
Рязанская область	0,741	0,740	0,739	0,721	0,732	0,985	1,001	1,009				
Смоленская область	0,851	0,871	0,877	0,854	0,882	0,999	1,007	1,011				
Тверская область	0,834	0,836	0,818	0,808	0,802	1,002	1,008	1,012				
Тульская область	0,831	0,799	0,753	0,782	0,752	0,997	1,006	1,011				
Ярославская область												
<b>Волго-Вятский район</b>												
Республика Марий Эл	0,804	0,774	0,722	0,740	0,688	0,989	1,002	1,009				
Республика Мордовия	0,790	0,768	0,731	0,744	0,716	0,988	1,002	1,009				
Чувашская Республика	0,818	0,835	0,809	0,787	0,773	0,990	1,003	1,010				
Кировская область	0,868	0,853	0,828	0,832	0,816	1,006	1,010	1,012				
Нижегородская область	0,698	0,677	0,616	0,631	0,577	0,980	0,998	1,008				
<b>Центрально-Черноземный район</b>												
Белгородская область	0,736	0,761	0,769	0,715	0,705	0,996	1,006	1,011				
Воронежская область	0,796	0,814	0,813	0,788	0,809	0,991	1,003	1,010				
Курская область	0,784	0,820	0,830	0,768	0,751	0,993	1,004	1,010				
Липецкая область	0,724	0,704	0,687	0,672	0,630	0,973	0,995	1,007				
Тамбовская область	0,776	0,785	0,763	0,741	0,718	0,990	1,003	1,010				
<b>Поволжский район</b>												
Республика Калмыкия	0,673	0,734	0,709	0,626	0,570	0,994	1,005	1,010				
Республика Татарстан	1,090	1,118	1,147	1,107	1,148	1,017	1,015	1,014				
Астраханская область	0,748	0,765	0,778	0,736	0,737	0,999	1,007	1,011				
Волгоградская область	0,905	0,960	0,971	0,907	0,911	1,000	1,007	1,011				
Волгоградская область	0,882	0,880	0,852	0,853	0,836	1,000	1,007	1,011				
Пензенская область	0,697	0,670	0,660	0,658	0,641	0,983	1,000	1,008				
Самарская область	0,737	0,777	0,755	0,703	0,685	0,992	1,004	1,010				
Саратовская область	0,850	0,858	0,837	0,829	0,818	1,005	1,010	1,012				
Ульяновская область												

© КО-ИНВЕСТ 2016

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

57

Экономические районы, края, области	РЕСТАВРАЦИОННО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ						КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:			СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением					
	кирпича	кирпича	древесины	с неопределенными преимуществами из:		с преимущественным применением	Ветроэнергетические установки мощностью:		
	керамический	силикатный	и др. конструктивных материалов	неорганических материалов и бетона	металлоконструкций	1 кВт	от 2 до 5 кВт	10 кВт и более	
	КСр-1	КСр-2	КСр-7	КСр-8	КСр-11	КС-511	КС-512	КС-513	
<b>Северный район</b>									
Республика Карелия *	1,050	1,096	1,085	1,053	1,083	1,293	1,298	1,114	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,188	1,179	1,139	1,149	1,123	1,299	1,300	1,114	
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,448	1,437	1,389	1,401	1,399	1,583	1,584	1,358	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,252	1,253	1,195	1,213	1,194	1,304	1,303	1,115	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,524	1,525	1,455	1,476	1,454	1,587	1,585	1,357	
Вологодская область	0,992	0,981	0,952	0,962	0,945	1,273	1,288	1,109	
Мурманская область *	1,454	1,470	1,447	1,459	1,465	1,340	1,320	1,122	
<b>Северо-Западный район</b>									
г. Санкт-Петербург	1,240	1,279	1,313	1,283	1,349	1,297	1,299	1,114	
Ленинградская область	1,223	1,288	1,298	1,240	1,260	1,288	1,294	1,112	
Новгородская область	0,921	0,950	0,978	0,901	0,890	1,282	1,292	1,111	
Псковская область	0,748	0,735	0,716	0,689	0,659	1,256	1,279	1,106	
<b>Центральный район</b>									
Брянская область	0,783	0,738	0,723	0,715	0,690	1,251	1,277	1,105	
Владимирская область	0,922	0,876	0,840	0,859	0,810	1,262	1,283	1,106	
Ивановская область	1,013	0,92	0,852	0,927	0,854	1,263	1,283	1,107	
Калужская область	0,956	0,941	0,923	0,922	0,913	1,263	1,282	1,107	
Костромская область	0,750	0,706	0,668	0,683	0,645	1,243	1,273	1,104	
г. Москва	1,424	1,548	1,591	1,558	1,657	1,317	1,306	1,118	
Московская область	1,207	1,227	1,258	1,237	1,284	1,271	1,270	1,107	
Орловская область	0,792	0,795	0,787	0,759	0,757	1,255	1,279	1,107	
Рязанская область	0,820	0,813	0,808	0,784	0,770	1,263	1,282	1,107	
Смоленская область	0,770	0,760	0,755	0,741	0,752	1,249	1,275	1,104	
Тверская область	0,924	0,946	0,960	0,929	0,970	1,263	1,282	1,107	
Тульская область	0,960	0,961	0,945	0,933	0,937	1,274	1,288	1,110	
Ярославская область	0,931	0,906	0,864	0,883	0,870	1,269	1,286	1,109	
<b>Волго-Вятский район</b>									
Республика Марий Эл	0,868	0,834	0,781	0,794	0,742	1,255	1,279	1,106	
Республика Мордовия	0,911	0,881	0,845	0,862	0,842	1,260	1,281	1,107	
Чувашская Республика	0,849	0,858	0,830	0,806	0,796	1,253	1,278	1,105	
Кировская область	0,934	0,895	0,870	0,884	0,877	1,274	1,288	1,109	
Нижегородская область	0,721	0,691	0,629	0,644	0,593	1,245	1,274	1,104	
<b>Центрально-Черноземный район</b>									
Белгородская область	0,830	0,860	0,877	0,816	0,823	1,267	1,284	1,108	
Воронежская область	0,921	0,943	0,951	0,922	0,962	1,265	1,283	1,106	
Курская область	0,896	0,935	0,954	0,887	0,889	1,264	1,283	1,107	
Липецкая область	0,867	0,847	0,831	0,821	0,788	1,248	1,276	1,105	
Тамбовская область	0,819	0,820	0,786	0,772	0,738	1,254	1,278	1,106	
<b>Поволжский район</b>									
Республика Калмыкия	0,783	0,832	0,795	0,721	0,663	1,265	1,284	1,108	
Республика Татарстан	1,019	1,025	1,040	1,013	1,034	1,270	1,286	1,109	
Астраханская область	0,821	0,831	0,838	0,798	0,796	1,270	1,286	1,109	
Волгоградская область	0,978	1,096	1,050	0,978	0,989	1,265	1,283	1,108	
Пензенская область	1,018	1,020	0,995	0,993	0,987	1,274	1,288	1,110	
Самарская область	0,766	0,738	0,733	0,727	0,724	1,255	1,279	1,106	
Саратовская область	0,818	0,861	0,842	0,779	0,747	1,270	1,287	1,110	
Ульяновская область	0,887	0,871	0,838	0,835	0,808	1,266	1,284	1,108	

2

Строительные-  
монтажные  
работы

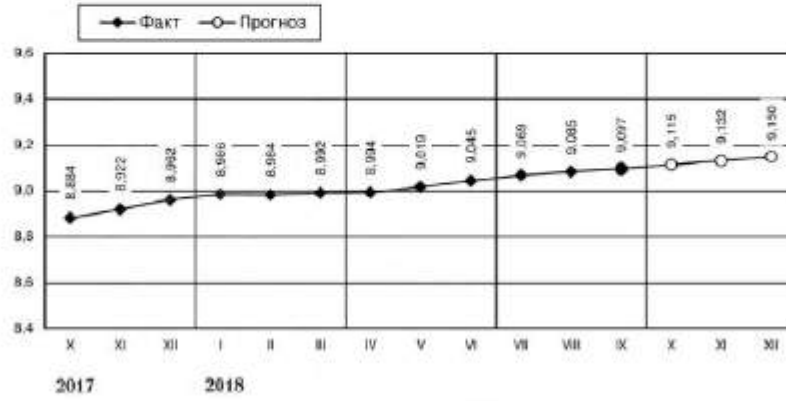
## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

101

### 2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до декабря 2018 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

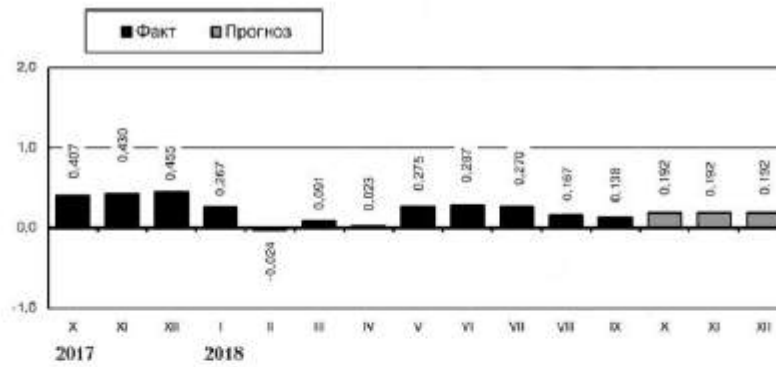
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до декабря 2018 г., %/месяц





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

### Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную рабочую атмосферу и функциональный стиль в офисе?

«Практик» выполняет ремонт офиса европейского уровня начиная со цены 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 8 000 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

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

ГАРАНТИЯ на выполненные работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ

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

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

- Лаборатория Кастерского
- ВТБ Управление проектами
- Деловые Линии
- Профицентр
- Аэрон
- ПАБ "Атомэнерготранс"

Получить бесплатную консультацию

#### Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



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

#### Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

### Ремонт

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

Наши преимущества

Удаляемесь в срок

### Ремонт офисов и офисных помещений под ключ



Косм. от 2190 р  
Евро от 5490 р  
Евро Люкс от 7490 р

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

Ремонт офиса - это бизнес и это задача. Вне зависимости от того, какой задачи стоит перед вами, качественный ремонт офиса или серверной офиса, 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 эргономичный дизайн, комфортность обстановки являются отличительными элементами и залогом успеха.

Задать вопрос! Мы Online!

- Бесплатная консультация
- Обратный звонок
- Консультация дизайнера





**КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА**

**Разделы**

- [Каталог стройматериалов](#)
- [Наши преимущества](#)
- [Выполняемая отделка](#)
- [Производимые работы](#)
- Цены на ремонт**
- [• квартира](#)
- [• ванной под ключ](#)
- [• офисов](#)

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

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

---

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

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

---

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

- [• ванной под ключ](#)
- [• офисов](#)
- [Как формируется стоимость](#)
- [Примеры наших работ](#)
- [Смета](#)
- [Техническое задание](#)
- [Фотогалерея ванных комнат](#)
- [Фотогалерея](#)
- [Дизайн](#)
- [Дополнительные услуги](#)
- [Служба](#)
- [Технологии отделочных работ](#)
- [Вакансии](#)
- [Реквизиты](#)
- [Обратная связь](#)
- [Политика конфиденциальности](#)

**Адрес**

г. Москва ул. Дубининская, д.63 стр. 8 офис 1 (М.Троцкая, К.Тулунца)

Тел: (Москва) (495) 714-1746 (495) 660-58-70  
E-mail: info@illeon.ru; Mych@il

Часы 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. Частичная выравнивание потолков под окраску;
6. Простая укладка керамической плитки;
7. Устройство подвесного потолка (реечного или Armstrong);
8. Окраска потолков;
9. Отделка стен – обоями, ПВХ панелями либо простая окраска;
10. Укладка линолеума, ковролина;
11. Установка простых дверей;

---

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

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

1. Демонтаж;
2. Возведение стен, перегородок из кирпича, пеноблоков, газоблоков, 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.ru

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

**КРЕДИТ** на ремонт квартиры **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 с самой высшей квалификацией выполнят сложные архитектурные и инженерные задачи. Поэтому цены на такой вид отделки являются самыми высокими. Чаще всего в ней входят:

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ);
3. Устройство выравнивающей стяжки;
4. Электромонтажные и сантехнические работы под ключ;
5. Утепление помещения;
6. Монтаж подвесных потолков из ГКЛ сложной геометрической формы с подсветкой;
7. Устройство декоративных элементов из ГКЛ (ниши, перегородки, арки);
8. Выравнивание стен под обои, облицовку плиткой или под окраску;
9. Выравнивание 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.ru

**ИС**  
**Интер Строй**

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

### РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

Компания «Интер Строй» предоставляет комплексные услуги по ремонту офисных помещений по Москве и области. Мы гарантируем своим клиентам профессиональный подход, соблюдение установленных договором сроков и отсутствие скрытых или дополнительных платежей (гарантия в ремонте и цена отделки жилых помещений в Москве фиксируется в договоре). Позвольте же самим на фотографии готовых объектов, а вы лично убедитесь в высоком качестве наших услуг.



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

**У нас:**

- **Сроки** опираются на технологический процесс;
- **Цена** зависит от трудоемкости;
- **Качество** 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

**Вызов специалиста**  
+7 (495) 870-48-41  
info@stroy.com.ru

**Секретариат**  
+7 (495) 127-46-41  
stroy@stroy.com.ru

**Отдел снабжения**  
+7 (495) 670-06-41  
stroy@stroy.com.ru

**Управлений**  
+7 (495) 870-03-41  
stroy@stroy.com.ru

**Сметный отдел**  
+7 (495) 870-12-41  
stroy@stroy.com.ru

**Бухгалтерия**  
+7 (495) 127-46-41  
stroy@stroy.com.ru

Телефон: 8 (495) 127-46-41  
E-mail: info@stroy.com.ru

Мы не в сети, напишите нам!



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

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

### Стоимость работ по полу за 1м<sup>2</sup>

2000 руб. за 1м <sup>2</sup>	6000 руб. за 1м <sup>2</sup>	7000 руб. за 1м <sup>2</sup>	10000 руб. за 1м <sup>2</sup>
Материальные работы без подготовки	Материальные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхности	Полный цикл материалов: опрессия, выемка, штукатурка	Полный цикл материалов работ, с применением нестандартных материалов
Замена дверей, фрезеровка, вальцовка покрытий без подготовки	Замена межкомнатных дверей с выравниванием пола, устройство порога, дверей	Перепланировка межкомнатных перегородок	Полная демонтаж рабочих помещений с заливкой бетона и фундамента в кладку
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки	Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции, замена сантехники, электромонтажные работы	Усиление несущих конструкций, прокладка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации	Поднятие полов, оформление всех рабочих мест офиса, помещений с применением высочайших технологий

Для получения более подробной информации о стоимости услуг вы можете воспользоваться нашим онлайн-калькулятором или же связаться с нами и заказать бесплатную консультацию. Узнать точные цены на ремонт офиса вы можете связавшись с нами в заказе бесплатного расчета (наши специалисты рассчитают сколько стоит строительный материал и работа именно в вашем случае)

### ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

Интер Строй предлагает провести ремонт под ключ и даже малые офисные пространства. Стоимость услуг зависит от сложности работ, площади помещений 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 - Пн 10:00 - 19:00 | **Тел:** +7 (916) 303-74-47 | **Почта:** mail@elitstroy.ru

**НАШИ УСЛУГИ**

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт салонов красоты
- Отделка фасадов
- Средств защиты фасадов
- Перепланировка
- Шпатель, штукатурка
- Цены
- Пресса и СМИ

**ГАЛЕРЕЯ РАБОТ**

- Офисы
- Квартиры
- Дачи и коттеджи
- Салоны красоты
- Фасадные работы
- Сараи
- Баня
- Ванные
- Детские
- Косметика

### СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно успешно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не подразумевают полную стоимость, так как имеют комплексный характер, а также включают в себя все сопутствующие работы, за исключением квадратных метров пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
<b>Косметический ремонт и отделка</b>	от 2 300 руб. / кв.м. работы от 4 800 руб. / кв.м. материалы	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материальные работы без подготовительных работ 3) Замена дверей, фрезеровка, межкомнатных перегородок без подготовки.
<b>Бюджетный ремонт</b>	от 4 500 руб. / кв.м. работы от 3 900 руб. / кв.м. материалы	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции 2) Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхности. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материальные работы с подготовительными работами 5) Замена дверей, фрезеровка, межкомнатных перегородок без подготовки. 6) Замена сантехники.
<b>Капитальный ремонт</b>	от 7 600 руб. / кв.м. работы от 4 900 руб. / кв.м. материалы	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прокладка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации 4) Полный цикл материалов работ, включая штукатурные работы.

**ЦЕНЫ**

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

**ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

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

**ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ**

- стены, оконные откосы
- монтаж сайдинга

**СТАТЬИ**

- Дом мечты
- Квартира без проблем
- Квартирные коттеджи
- Модернизация помещений
- Грунты
- Индивидуальные проекты
- Фундамент
- Лифты и грузоподъемники
- Шпатель и штукатурка
- Полы и стяжки

**Стоимость работ ремонта и отделки офисов**

Стоимость работ можно уточнить, позвонив на телефонный номер. Однако, данные таблицы приблизительно работ не отражают точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
<b>Косметический ремонт и отделка</b>	от 2 300 руб./ кв.м. работы от 1 300 руб./ кв.м. материал <a href="#">заказать ремонт офиса</a>	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материалы работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
<b>Бюджетный ремонт</b>	от 4 000 руб./ кв.м. работы от 3 900 руб./ кв.м. материал <a href="#">заказать ремонт офиса</a>	1) Паркетирование помещений без заливки стяжки в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпательная, заливка полимерной. 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.
<b>Капитальный ремонт</b>	от 7 500 руб./ кв.м. работы от 4 000 руб./ кв.м. материал <a href="#">заказать ремонт офиса</a>	1) Тепло-изоляция. 2) Укладка многослойных конструкций, прорезка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
<b>Элитный ремонт</b>	от 10 900 руб./ кв.м. работы от 8 900 руб./ кв.м. материал <a href="#">заказать ремонт офиса</a>	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Полное удаление работных помещений с заливкой пола и воздуха в воздуховоды. 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 преобразим 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 <sup>2</sup>	от 6 000 руб/м <sup>2</sup>
<b>Перечень основных работ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>демонтаж старой отделки</li> <li>уборка и вывоз мусора</li> <li>доставка материалов</li> <li>комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка панелями)</li> <li>покраска окон, дверей, труб и радиаторов</li> <li>отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна)</li> <li>укладка нового или ремонт старого напольного покрытия</li> <li>уборка помещений</li> </ul>	<b>Перечень основных работ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>демонтаж старой отделки и перегородок</li> <li>уборка и вывоз мусора</li> <li>доставка материалов</li> <li>монтаж перегородок, перепланировка</li> <li>замена окон и дверей, отделка откосов</li> <li>комплексная черновая отделка</li> <li>сложный монтаж (электрока, сантехника, отопление, водопровод и пр.)</li> <li>чистовая отделка под ключ и уборка помещений</li> <li>сборка мебели, подключение оборудования</li> <li>оформление интерьера</li> </ul>

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



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

О КОМПАНИИ    ИНФОРМАЦИЯ    КЛИЕНТЫ    ТСК    НАШИ УСЛУГИ    ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ    КОНТАКТЫ

**Комплекс внутренних ремонтных и отделочных работ**

- Стоимость ремонта офиса
- Прайс-лист на отделочные работы
- Ремонт офиса
- Сварочные работы
- Плиточные работы
- Малярные и штукатурные работы
- Сантехнические работы
- Электромонтажные работы
- Демонтажные работы
- Ремонт дверей и окон

**Чистые помещения**

- Чистые помещения - биотехнологии
- Чистые помещения для лабораторий
- Чистые помещения в медицине
- Чистые помещения в фармацевтике
- Чистые помещения в пищевой промышленности
- Чистые помещения в микроэлектронике
- Сертификация чистых помещений
- Монтаж чистых помещений
- Системы вентиляции и кондиционирования воздуха
- Проектирование чистых помещений
- Отделка чистых помещений

### Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

Их условно можно разделить на 4 варианта, каждый из них имеет свою условную стоимость, рассчитанную на 1 м<sup>2</sup> пола помещений, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

#### Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

- Малярные работы без черновой подготовки к ним;
- Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устаревания старой разводки;
- Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

- на материал – от 1500 рублей за 1 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 2600 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

#### Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

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

Расценки:

- на материал – от 5000 рублей за 1 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 4300 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Отправить нам сообщение yivsite

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

О КОМПАНИИ    ИНФОРМАЦИЯ    КЛИЕНТЫ    ТСК    НАШИ УСЛУГИ    ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ    КОНТАКТЫ

**Системы кондиционирования и кондиционирования воздуха**

- Проектирование чистых помещений
- Отделка чистых помещений

- на материал – от 5000 рублей за 1 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 4300 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

#### 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 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 4000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

#### Элитный ремонт

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

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

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 9800 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере квал

Отправить нам сообщение yivsite

10 лет компании

г. Москва  
1-й Восточный 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 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 9000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

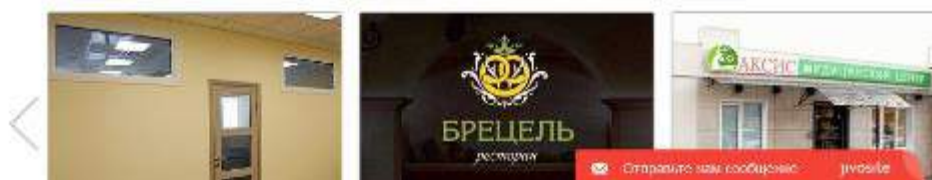
Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

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

- 70 - 60 м<sup>2</sup> – от 10 дней до 2 месяцев;
- 60 - 120 м<sup>2</sup> – от 1 до 3 месяцев;
- 120 м<sup>2</sup> - 300 м<sup>2</sup> – от 2 до 3,5 месяцев;
- свыше 300 м<sup>2</sup> от 3 месяцев.

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

### Примеры реализованных проектов



https://marshal-stroy.com/ska/.../yuh6L34445213113079078

+7 (495) 280-73-14

Facebook    Twitter    VK    Odnoklassniki    YouTube    Instagram

## ВИДЫ РЕМОНТА

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

## ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"





https://miruz.ru/.../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 порадуют любого клиента. Сотрудничество с нами обеспечивает заказчику экономию денежных средств и гарантию качества.

### От чего зависит стоимость услуги

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

- косметическую отделку (выполняем 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 <sup>2</sup>	Стоимость работ, руб./м <sup>2</sup>
<a href="#">Косметический</a>	от 1000	от 2000
<a href="#">Бюджетный</a>	от 1000	от 2000
<a href="#">Капитальный</a>	от 2000	от 5000
<a href="#">Евроремонт</a>	от 3000	от 6300
<a href="#">Дизайнерский</a>	от 3000	от 6300
<a href="#">Элитный</a>	от 3000	от 6300
<a href="#">Ремонт и новостройки</a>	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.remontza.ru/prajc-list.html

## Стоимость ремонта

### Услуги под ключ

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

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

ВАМ ПЕРЕЗВОНИТЬ

СКИДКА ДО 7%

НАМ ДОВЕРЯЮТ

← СПРАШИВАЙТЕ

### Каталог услуг

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

### Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт офиса

### Подробный прайс на отдельные услуги

- Полы
- Потолок
- Стены
- Полы

### 14.3. Копии документов Заказчика

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Управление централизованных работ Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5 Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19 к заказу 86 98 301808 от 05.03.2018 г.	
--	--

Формат 1а

#### ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

 № дела БТИ 1974/2 Литер -  
 по состоянию на 25.01.2018 г.

**Информация по зданию (строению) жилое**

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	00007263

**Адрес (иное описание местоположения)**

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Юго-Восточный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Южнопортовый		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	1-я Дубровская улица		
дом	2А	корпус	строение
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего, м2	7127,9	Количество квартир	105
кроме того площади, м2 в т.ч.	707,5	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	659,6	Год постройки	1928
технического подполья	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	5
технического этажа	0,0	Подземных этажей	1, в том числе техподвал
вентиляционных камер	47,9	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
других помещений	1917,3	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки, м2	3703,9	Нежилая площадь, м2	1036,7
Жилая площадь жилых помещений, м2		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0



02 98 18 0000183



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	-		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	126,0	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	126,0
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Управления  
централизованных работ

Исполнитель

Главный специалист отдела выполнения работ по технической инвентаризации Управления централизованных работ  
**Н.Д. Гавиловская**

Тарасова Н.А.

07.03.2018 г.



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

### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Дубровская 1-я ул.  
д. 100/100/100, кв. 100/100, п. 100/100  
 домовл. (вл.) — дом 2А  
квартал 1974  
 корпус            строение (сооружение)             
квартал 1974  
 на часть подвал этажа помещ. (квартира) II  
 квартал № 1974 Юго-Восточный АО г.Москвы

## ПОДВАЛ

№4

Управление  
 централизованных  
 работ ГБУ МосгорБТИ



Поэтажный план составлен по состоянию на

" 06 " ноября 2013 г.

П/план снял Тарасова Н.А.

Проверил Попова В.И.

" 07 " марта 2018 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Управление централизованных работ Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5 Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19 к заказу 86 98 301808 от 05.03.2018 г.	
--	--

### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, 1-я Дубровская улица, дом 2А

№4	Управление централизованных работ ГБУ МастерБТИ
----	---

стр. 1

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Акт Мосжилинспекции о произведенном переустройстве помещений в жилом доме от 18.11.2009 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
подвал	22	парикмахерская	21,7	21,7				260	складс. 08.11.2013 г.	
	23	склад	9,0	9,0					складс. 08.11.2013 г.	
	24	склад	9,5	9,5					складс. 08.11.2013 г.	
	25	склад	23,3	23,3					складс. 08.11.2013 г.	
	26	склад	11,1	11,1					складс. 08.11.2013 г.	
	27	кабинет	7,9	7,9					складс. 08.11.2013 г.	
	28	санузел	2,0		2,0				складс. 08.11.2013 г.	
	29	склад	6,5	6,5					складс. 08.11.2013 г.	
	30	коридор	12,5		12,5				складс. 08.11.2013 г.	
	31	коридор	12,0		12,0				складс. 08.11.2013 г.	
	32	солярий	10,5	10,5					складс. 08.11.2013 г.	
Итого			126,0	99,5	26,5					
Нежилые помещения всего			126,0	99,5	26,5					
в т.ч. Складские			126,0	99,5	26,5					

Экспликация на 1 странице

07.03.2018 г.

Исполнитель

Тарасова Н.А.

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



02 98 18 0000182

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Управление централизованных работ Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5 Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19 к заказу 86 98 301808 от 05.03.2018 г.	
--	--

Форма 5

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	07.03.2018 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	1974/2	Квартал № 1974	

## Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Юго-Восточный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Южнопортовый				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	1-я Дубровская улица				
дом	2А	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

## Состояние объекта

Общий процент износа, %	39	на	2007	Год постройки	1928
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2.15; 2.60; 1 этаж = 3.00; 2 этаж = 3.00; 3 этаж = 3.00; 4 этаж = 3.00; 5 этаж = 3.00;				

Начальник Управления  
централизованных работ

Исполнитель

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

 Н.Д. Гавиловская  
 Тарасова Н.А.

07.03.2018 г.



02 98 18 0000185



(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер:	77:04:0001019:9638
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001019
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 162109, Инвентарный номер: 1974/2
Адрес:	г.Москва, ул.Дубровская 1-Я, д.2А
Площадь, м <sup>2</sup> :	126.0
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8399225.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001019:1009
Виды разрешенного использования:	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
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал, помещение П - комнаты с 22 по 32 Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Полное наименование ведомства

Подпись

Полное наименование

М.П.

**А К Т**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**  
**ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**  
(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию)

от "26" июня 2019 г.

№ СКН-16-44-416/9

Представитель Департамента культурного наследия города Москвы (далее Департамент) в лице (указать должность, фамилию, имя, отчество)

Советника отдела №3 Управления территориального контроля  
Лосина Даниила Олеговича

составил настоящий Акт по итогам проведения мероприятия по контролю за состоянием объекта культурного наследия (далее – Объект) (указать вид, категорию, наименование и местонахождение (адрес) Объекта)

**выявленного объекта культурного наследия "Градостроительный ансамбль поселка "Дубровка", 1926 г., арх. А.Панин, Антонов, А.Мостаков, 1927-1928 гг., арх. В.И.Бибиков, Е.Ширвинский, А.Вегман, 1930 г." по адресу: ул. 1-я Дубровская, д. 2А**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ**

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта:

**выявленный объект культурного наследия "Градостроительный ансамбль поселка "Дубровка", 1926 г., арх. А.Панин, Антонов, А.Мостаков, 1927-1928 гг., арх. В.И.Бибиков, Е.Ширвинский, А.Вегман, 1930 г."**  
**Жилой дом, 1928 г.**

1.2. Вид Объекта:

**Памятник (Многokвартирный дом), входящий в состав ансамбля**

1.3. Местонахождение (адрес) Объекта (в соответствии с документом о принятии Объекта под государственную охрану и по данным БТИ (уточненный адрес):

**ул. 1-я Дубровская, д. 2А**

1.4. Правообладатель (-ли) Объекта (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, вид права, дата номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект):

**Собственность города Москвы, согласно сведениям выписки из ЕГРН от 31.10.2018 № 77/100/593/2018-5856 ; кадастровый №77:04:0001019:9638**

1.5. Год постройки:

**1928 г.**

1.6. Площадь Объекта:

**126 кв. метра помещение с кадастровым номером №77:04:0001019:9638 (описываемая площадь – подвал) из общей площади Объекта 7 147 кв. метра.**

1.7. Этажность:

**5 этажей, подвал**

**2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА**

(указать предмет охраны либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны)

**Требуется определение предмета охраны по ансамблю и зданию в целом.**

### 3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта уполномоченным представителем Департамента установлено, что:

3.1. **Общее состояние Объекта** (*характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений, проведенные без согласования перепланировки во внутренних помещениях здания, имеющиеся пристройки, надстройки*):

**Удовлетворительное. Кирпичный 5-этажный жилой дом П-образный в плане представляет собой уникальный ансамбль жилой застройки 1920-1930-х годов входит в состав жилого поселка "Дубровка", 1926 г., арх. А.Панин, Антонов, А.Мостаков, 1927-1928 гг., арх. В.И.Бибиков, Е.Ширвинский, А.Вегман, 1930 г." Этот жилой массив построен в Москве как "соцгородок" в 1927-1930гг. "Дубровка" представляет собой уникальный ансамбль жилой застройки 1920-1930-х годов в стиле конструктивизма.**

3.2. **Информация о ранее проведенных работах по сохранению Объекта** (*сведения о проведенных работах по сохранению Объекта, выданных заданиях, разрешениях на проведение работ по сохранению Объекта, согласованной документации на проведение работ по сохранению, актах приемки работ по сохранению Объекта*):

**Разрешения и задания на проведение работ по сохранению Объекта не выдавались.**

3.3. **Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:**

а) **общее:**

**удовлетворительное.**

б) **фундаменты:**

**для определения технического состояния требуется проведение инженерных исследований;**

в) **цоколи и отмостки около них:**

**оштукатурены и окрашены; состояние удовлетворительное; покрытие отмостки асфальтовое;**

г) **стены:**

**кирпичные, оштукатурены, окрашены, состояние удовлетворительное;**

д) **крыша** (*стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы*):

**скатная, стропильная система – деревянная, кровля – металлическая, состояние удовлетворительное;**

е) **главы, шатры, их конструкции и покрытие**

**отсутствуют.**

ж) **внешнее декоративное убранство** (*облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство*):

**П-образный кирпичный 5-этажный жилой дом, отделка фасадов характерна для периода конструктивизма: гладкая штукатурка по главному фасаду и торцевым, дворовый фасад кирпичный окрашенный отсутствие архитектурных декоративных элементов.**

з) **элементы водоотведения** (*водосточные желоба, воронки, трубы, сливы*):

**наружная система водостоков, оцинкованные трубы, состояние удовлетворительное;**

3.4. **Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:**

а) **общее состояние**

**удовлетворительное;**

б) **перекрытия** (*плоские, сводчатые*)

**плоские; отделка из современных материалов;**

в) **полы**

**покрыты современными материалами (линолеум), состояние**



<i>удовлетворительное;</i>
г) стены, их состояние, связи
<i>стены кирпичные, оштукатурены окрашены, состояние удовлетворительное;</i>
д) столбы, колонны
<i>Квадратные и прямоугольные в сечении несущие колонны</i>
е) двери и окна
<i>оконные заполнения современные деревянные, состояние удовлетворительное. Дверные заполнения современные деревянные и металлические, состояние удовлетворительное;</i>
ж) лестницы
<i>имеется лестница (вход в подвал) железобетонная, состояние удовлетворительное;</i>
з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения
<i>отсутствуют;</i>
и) системы инженерного обеспечения ( <i>отопление, водопровод и т.п.</i> )
<i>водопровод, канализация, централизованное отопление, электричество;</i>
к) подъемные механизмы ( <i>лифты, эскалаторы и т.д.</i> )
<i>отсутствуют</i>
3.5. Живопись ( <i>монументальная и станковая</i> )
<i>отсутствует.</i>
3.6. Предметы прикладного искусства ( <i>мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.</i> )
<i>отсутствуют.</i>
3.7. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории ( <i>описание состояния территории, возведенные без согласования постройки на территории Объекта</i> )
<i>Дворовая территория благоустроена.</i>

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 4.1. Настоящий Акт действует в течение 5 лет после чего подлежит переоформлению в Департаменте в установленном порядке.
- 4.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 4.1 срока.

#### 5. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях выполнения пункта 2 статьи 47<sup>2</sup> Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", а также обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования Правообладатель обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	<i>Согласовать в порядке, установленном в городе Москве, проект работ по сохранению, включая приспособление для современного использования занимаемых помещений Объекта.</i>	<i>В течение 1 года</i>	<i>С момента государственной регистрации права</i>



2.	<i>Выполнить работы по сохранению занимаемых помещений по согласованной проектной документации в порядке, установленном в городе Москве.</i>	<i>В течение 1 года</i>	<i>После выполнения п. 1</i>
3.	<i>Сдать выполненные работы по акту приемки в установленном в городе Москве</i>	<i>В течение 6 мес.</i>	<i>После выполнения п. 2</i>
4.	<i>Обеспечивать сохранение, содержание и эксплуатацию Объекта пропорционально занимаемой площади.</i>	<i>на весь срок действия акта</i>	

**Примечание:**

1. В случае, если Объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по сохранению Объекта выполняются согласно занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению Объекта в отношении общего имущества правообладателей осуществляется пропорционально принадлежащим правообладателям долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями Объекта.

2. Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями Департамента.

**Приложение:** 1. Материалы фотофиксации Объекта на 3 л. в 1 экз.

Первый заместитель  
руководителя – главный  
инспектор в области  
государственной охраны объектов  
культурного наследия города  
Москвы:

(наименование должности лица)

М.П.



(подпись)

**С.М.Мирзоян**

(инициалы, фамилия)

Начальник Управления  
территориального контроля:

(наименование должности лица)

(подпись)

**О.А.Голосной**

(инициалы, фамилия)

Исполнитель:  
Советник Отдела № 3  
Управления территориального  
контроля

(должность лица, составившего акт)

(подпись)

**Д.О.Лосин**

(инициалы, фамилия)

Проект Акта подготовил:  
Советник Отдела № 3  
Управления территориального  
контроля

(подпись)

**Д.О.Лосин**

\_\_\_\_\_  
(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

**Акт получил:**

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия)

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_  
(дата получения Акта)

Акт направлен почтовым отправлением “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность должностного лица, направившего Акт)

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия  
"Градостроительный ансамбль поселка "Дубровка", 1926 г., арх.  
А.Панин, Антонов, А.Мостаков, 1927-1928 гг., арх. В.И.Бибиков,  
Е.Ширвинский, А.Вегман, 1930 г." (подвал – 126 кв.метра)  
(март 2019 г.)

Список фотографий:

- Фото №1 Вид части фасада объекта.
- Фото №2. Вид входа в помещение подвала.
- Фото №3. Вид внутренних помещений подвала.
- Фото №4. Вид внутренних помещений подвала.
- Фото №5. Вид внутренних помещений подвала.



Фото №1 Вид части фасада объекта.



Фото 2. Вид входа в помещение подвала.





Фото № 3. Вид внутренних помещений подвала.



Фото № 4. Вид внутренних помещений подвала.



Фото № 5. Вид внутренних помещений подвала.

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



**АКТ**  
осмотра жилого/нежилого помещения,  
находящегося в собственности города Москвы

г. Москва

«26» апреля 2018 г.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы и Уставом ГКУ «Московский центр недвижимости» на основании поручения от 02.04.2018 № ДГИ-Н-20577/18 (от 02.04.2018 № ВХ-4616/18) произведен осмотр объекта недвижимости по адресу:

- ЮВАО, Дубровская 1-я ул., д. 2А

**I. Характеристика объекта:**

Здание: жилое Тип помещения: нежилое  
УНОМ: 7263 Кадастровый номер: 77:04:0001019:9638  
Номер и дата государственной регистрации права: 77-01/04-063/2002-1291 от 17.04.2002  
Площадь: 126 кв. м  
Состав: подвал, пом. 2, комн. 22-26; пом. II, комн. 27-32  
Возможность использования прилегающей территории: нет

**II. Фактическое состояние объекта:**

Наличие сторонних лиц: нет  
Охраняется / не охраняется: патрулирование  
Нахождение ключей: в ГКУ «МЦН» по адресу: Энтузиастов ш., д. 11А, корп. 4, тел. 8 (499) 763-50-24  
Наличие общедомовых инженерных коммуникаций: да  
Наличие отдельного входа: да  
Наличие перепланировки/переустройства: нет  
Наличие сторонних предметов в помещении: нет  
Высота потолка (для подвала): 2,6 м Покрытие пола (для подвала): плитка, линолеум, бетон  
Наличие/отсутствие смежных помещений (в собственности города Москвы), вход в которые осуществляется через запрашиваемый объект, но не входит в его состав: нет

**III. Необходимость проведения работ:**

Замена замков: нет  
Охрана: нет  
Закрытие контура объекта: нет  
Иное: -

**IV. Только для жилых помещений:**

Электроплита / газовая плита: -  
Унитаз: -  
Ванная комната (сантехника/оборудование): -  
Радиаторы отопления: -  
Необходимость проведения ремонтных работ (строительные недоделки): -

(Описание: \_\_\_\_\_)

Следы протечек: -

(Описание: \_\_\_\_\_)

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

- ХВС: -

Электроснабжение (наличие прибора, показания): -

**V. Примечание:** В комн. 25 имеются следы протечки. В помещении частично демонтировано сантехническое оборудование, потолочные панели и стельняжки. Проведены клининговые работы. Ответственный за проведение работ Снытников Игорь Владимирович, тел. 8 (495) 319-87-21

Инженер I категории

/Даминов Т.Г./

*Печати и-У используются на дату визового осмотра.*

## 14.4. Копии документов Оценщика



### Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Петровой Аиды Ильгизовны

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «29» июня 2018г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.



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





**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Петровой Аиды Ильгизовны

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «29» июня 2018г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

\_\_\_\_\_ Минимулин Д.В.



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



109147, Москва, а/я 176

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Петрова Аида Ильгизовна**

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

включен в реестр СРО «СФСО»:

29.06.2018, регистрационный № 628

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «29» июня 2018г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

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













## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000018

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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»</b>		
Адрес места нахождения на основании Устава: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.		
<b>Объект страхования:</b> 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.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».		
<b>Страховой случай</b> (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.		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
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)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,0119 %	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика не позднее «01» апреля 2019 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.*