

## Отчет №А305-19

Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда свободного назначения,  
общей площадью 276,8 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва,  
пер.Пречистенский,д.12 и права пользования им на условиях договора аренды

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города  
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 12.07.2019 г.

Дата составления отчета: 12.07.2019 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 276,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пер.Пречистенский,д.12.

Дата оценки: 12.07.2019 г.

Срок проведения оценки: 09.07.2019 г. – 12.07.2019 г.

Дата составления отчета: 12.07.2019 г.

Порядковый номер отчета: №А305-19.

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 №А305.

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, пер.Пречистенский,д.12  | 276,8          | 16 825,00                                   | 20 190,00                                 | 4 657 160,00                                   | 5 588 592,00                                 |
| <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>                  |  |  |
| 29 127 575   |                |   | 34 953 090                                |  |  |

\* **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

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Содержание</b> .....   | <b>- 3 -</b>   |
| <b>1. Основные факты и выводы</b> .....   | <b>- 4 -</b>   |
| 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....   | - 4 -          |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....   | - 4 -          |
| 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки .....  | - 4 -          |
| 1.4. Основание для проведения оценки .....  | - 4 -          |
| 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....   | - 5 -          |
| <b>2. Задание на оценку</b> .....   | <b>- 6 -</b>   |
| <b>3. Заявление о соответствии</b> .....  | <b>- 7 -</b>   |
| <b>4. Сделанные допущения и ограничительные условия</b> .....   | <b>- 8 -</b>   |
| <b>5. Термины и определения, использованные в Отчете</b> .....  | <b>- 10 -</b>  |
| <b>6. Перечень использованных при проведении оценки данных</b> .....  | <b>- 12 -</b>  |
| 6.1. Источники рыночной информации.....   | - 12 -         |
| 6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....  | - 12 -         |
| <b>7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b> .....   | <b>- 13 -</b>  |
| <b>8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки</b> ..... | <b>- 14 -</b>  |
| 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....  | - 14 -         |
| 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки .....   | - 19 -         |
| 8.3. Имущественные права и обременения.....   | - 20 -         |
| <b>8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)</b> - 20 -  |                |
| <b>9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов</b> .....  | <b>- 29 -</b>  |
| 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-февраль 2019г. ....  | - 29 -         |
| 9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-февраль 2019 г. ...   | - 31 -         |
| 9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....  | - 32 -         |
| 9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам января 2019 года - 35 -   |                |
| 9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.....  | - 41 -         |
| 9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г. ....  | - 49 -         |
| 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.....  | - 51 -         |
| 9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов..... | - 56 -         |
| <b>10. Описание процесса оценки объекта оценки</b> .....  | <b>- 82 -</b>  |
| 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ .....  | - 82 -         |
| 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке .....   | - 83 -         |
| 10.3. Выбор подходов и методов оценки .....   | - 83 -         |
| 10.4. Затратный подход.....   | - 83 -         |
| 10.5. Сравнительный подход .....  | - 85 -         |
| 10.6. Доходный подход .....   | - 87 -         |
| <b>11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом</b> .....   | <b>- 89 -</b>  |
| 11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом.....   | - 89 -         |
| 11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов.....   | - 89 -         |
| 11.3. Выбор элементов и единиц сравнения .....  | - 91 -         |
| 11.4. Обоснование и расчет корректировок .....  | - 91 -         |
| <b>12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда</b> .....  | <b>- 99 -</b>  |
| <b>13. Выводы и анализ результатов оценки</b> .....   | <b>- 106 -</b> |
| <b>14. Приложения</b> .....   | <b>- 107 -</b> |
| 14.1. Аналоги по аренде помещений.....  | - 107 -        |
| 14.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки - 119 -  |                |
| 14.3. Копии документов Заказчика .....  | - 128 -        |
| 14.4. Копии документов Оценщика .....   | - 151 -        |

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 276,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер.Пречистенский,д.12 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        | 276,8          | не применялся           | 0,0 | 16 825,00               | 1,0 | не применялся           | 0,0 | 16 825,00                                  |
| 2    | объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок | 276,8          | 29 127 575              | 1,0 | не применялся           | 0,0 | не применялся           | 0,0 | 29 127 575                                 |

### 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, пер.Пречистенский,д.12  | 276,8          | 16 825,00                                   | 20 190,00                                 | 4 657 160,00                                   | 5 588 592,00                                 |
| <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>                  |  |  |
| 29 127 575   |                |   | 34 953 090                                |  |  |

\* 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 №А305.

### **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 № А305

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

г. Москва

08.07.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда общей площадью 276,8 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, пер.Пречистенский, д.12, 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 03.06.2019 № ДЖН-16-44-599/9.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 27.06.2019 № 33-6-96213/18-(10)-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, пер.Пречистенский, д.12, общей площадью 276,8 кв. м | 1                          | 17 771,00               | 17 771,00                   |

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 17771 (семнадцать тысяч семьсот семьдесят один) рубль 00 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 09.07.2019 по 15.07.2019.

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 Исполителя:  
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

м.п.





### 3. Заявление о соответствии

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

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

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

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

Оценщик

Петрова А.И.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки



может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономического развития и политики - <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».  
– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: [realty.yandex.ru](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 Отчету приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчете.

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

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

- Задание на оценку;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Акт осмотра нежилых помещений города Москвы;
- Акт осмотра технического состояния ОКН;

## 7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

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

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

**ОГРН** 1027739830161 от 25.12.1995 г.

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

*ФИО:* Петрова Аида Ильгизовна;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Месторасположение** – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «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 276,8 кв.м. (1 этаж, пом.ХІІІ, комн. 1-5), расположенный по адресу: г. Москва, пер.Пречистенский,д.12 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   | Объект нежилого фонда свободного назначения и право пользования им на условиях договора аренды   |
| Адрес   | г. Москва, пер.Пречистенский,д.12  |
| Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.                       | 276,8  |
| - основная площадь, кв.м                              | 276,8  |
| - вспомогательная площадь, кв.м                       | 0,0  |
| Тип помещений   | Встроенное помещение   |
| Функциональное назначение                             | Помещение свободного назначения  |
| Текущее использование                                 | не используется  |
| Существующие обременения или ограничения              | обременения,установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 ФЗ от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Актом технического состояния от 03.06.2019 №ДКН-16-44-599/9 |
| Округ   | ЦАО  |
| Район   | Хамовники  |
| Ценовая зона  | между Бульварным и Садовым кольцом;  |
| Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро | Кропоткинская  |
| Удаленность от станции метро, м                       | 660  |
| Удаленность от станции метро, мин                     | 8 минут пешком   |
| Расположение входа относительно красной линии         | Внутриквартально/вход со двора   |
| Тип доступа   | Свободный доступ   |
| Тип входа   | Вход из общего коридора  |
| Этаж расположения объекта нежилого фонда              | 2 этаж   |
| Высота потолков, м                                    | 3,25   |
| Состояние помещений                                   | Стандартный ремонт   |
| Наличие санузла                                       | Есть   |
| Наличие витринных окон                                | нет витринных окон   |
| Тип парковки  | Стихийная  |
| Инженерные коммуникации                               | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция  |

<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)

|   |  |
|---|--|
| Балансовая стоимость, руб.  | Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки. |
| Тип здания  | Жилое здание   |
| Год постройки здания  | 1870   |
| Общая площадь здания, кв. м   | 1557,5   |
| Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей) | 4  |
| Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда                     | 1  |
| Материал стен   | Кирпичные  |
| Техническое состояние здания  | хорошее  |
| Дополнительная информация   | Нет информации   |

### Фото объекта оценки













## 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

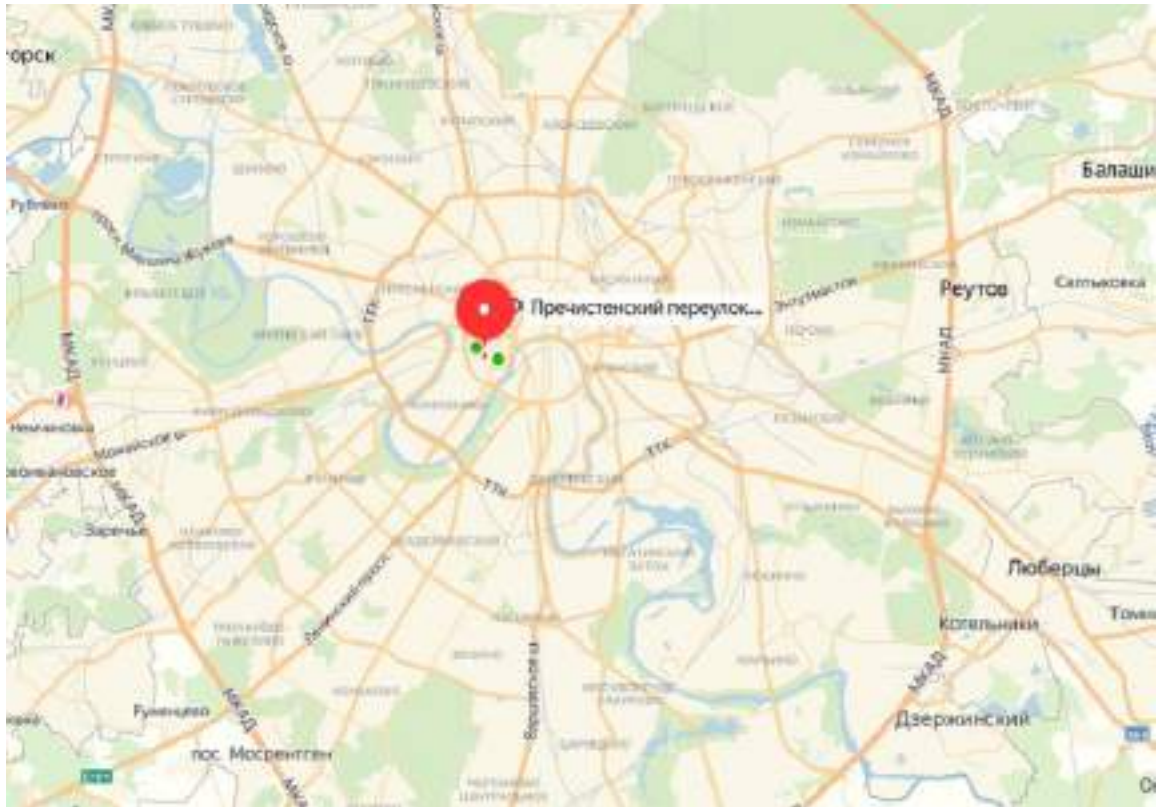
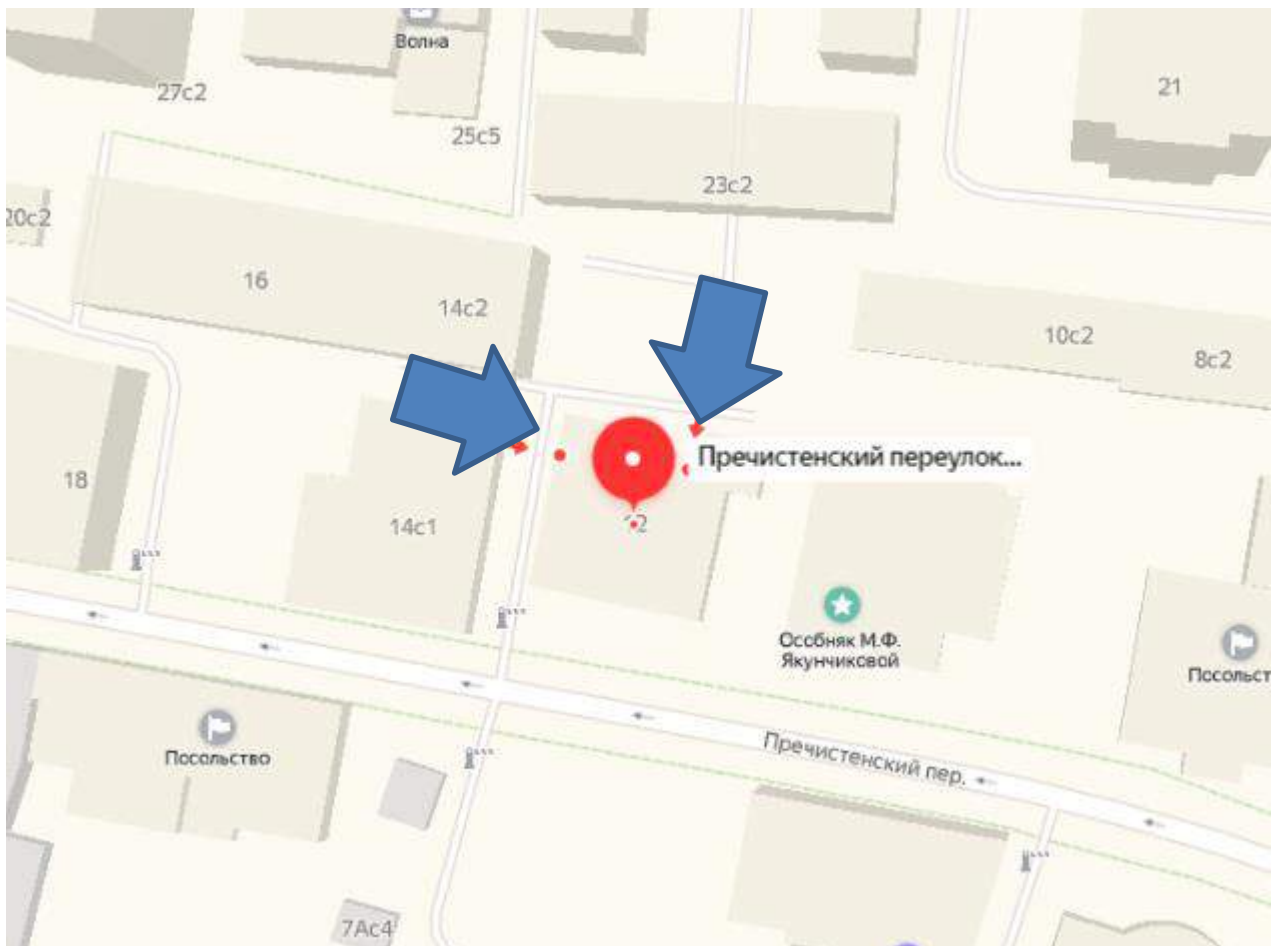


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки



## Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки и входной группы



Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

### 8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

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

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

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

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

#### Анализ земельного участка как условно свободного

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Правовая обоснованность**

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

#### **Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

#### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

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

#### **Максимальная эффективность**

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

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

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

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

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

#### **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;<br>Функциональная ориентация помещений;<br>Наличие реконструированных, реставрированных элементов;<br>Статус памятника        | + (-)                                     |
| 1.2   | Авторское решение  | Статус памятника   | +   |
| 1.3   | Конструкционное воплощение                                   | Уникальность памятника;<br>Градостроительная роль;<br>Историческая подлинность;<br>Характер декора фасадов, интерьеров;<br>Планировочная структура | + (-)                                     |
| 1.4   | Внешние факторы воздействия                                  | Исторические; культурные, религиозные и т.п.   | +   |

| № п/п | Факторы, влияющие на стоимость зданий – памятников | Влияние на стоимость   | Увеличение (+) и уменьшение (-) стоимости |
|-------|--|--|---|
| 1.5   | Местоположение                                     | Статус   | + -                                       |
| 2.    | Ценообразующие факторы                             |  |   |
| 2.1.  | Сервитуты  | Запрещения по переделке планировочного решения здания;<br>Нормативная колеровка фасадов;<br>Запрещение по возведению пристроек, надстроек и подвалов;<br>Запрещение по изменению внешнего благоустройства и т.д. | -   |
| 2.2.  | Престижность                                       | Связанная с местоположением;<br>Связанная с социальной градацией общества;<br>Связанная с ликвидностью и ростом стоимости объектов   | +   |
| 2.3   | Местоположение                                     | Связано с наличием прибыли предпринимателя;<br>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   | $C = C_{аз} - PV$ (Сспеc – $C_o$ )<br>Здание памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя за вычетом приведенных дополнительных расходов, связанных с сервитутом | $- PV$ (Сспеc – $C_o$ )  |
| 2     | Появление реальной минимальной престижности (Стоимость престижности больше нуля)  | $C = C_{аз}$<br>Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя  | 0  |
| 3     | Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)                                   | $C > C_{аз}$<br>Здание – памятник может быть продано выше стоимости аналога – заместителя на 20...30 %.  | $0,2...0,3 * C_{аз}$   |
| 4     | Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв) (Стоимость престижности средняя)  | $C = C_{бв}$<br>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) | $C = C_{макс}$<br>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)                                | $C > C_{макс}$<br>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, $1,2 * C_{макс}$ 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 (Сспеc – C<sub>о</sub>)** – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

**Сспеc** – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

**C<sub>о</sub>** – 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, 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 охранного 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 январевфеврале 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 |

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

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

### **Офисная недвижимость**

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

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

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

### **Торговые помещения**

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универсамах. 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 встроеном 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. □ | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, □/кв. м |
|--------------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение           | 12         | 2 677                   | 3                         | 0,25                        | 895 240                        |
| К декабрю 2018     | ▼ -52%     | ▼ -74%                  | ▼ -79%                    | ▼ -57%                      | ▲ +23%                         |
| К январю 2018      | ▼ -64%     | ▼ -75%                  | ▼ -81%                    | ▼ -49%                      | ▲ +38%                         |

## Торговые помещения вне Садового Кольца

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

### Офисная недвижимость

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

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

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

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

## Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри 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,<br>млн. □ | Общая площадь, тыс.<br>кв. м | Средняя площадь, тыс.<br>кв. м | Средняя ставка, □/кв. м/<br>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 1 кв. 2019 г.<sup>2</sup>

### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I квартала 2019 г. объем введенной в эксплуатацию качественной офисной площади составил 275 тыс. м<sup>2</sup>

Доля качественной площади на конец I квартала 2019 г. достигла уровня 11,5% в офисе класса А и 8,7% в офисе класса В, что суммарно составляет около 1,54 млн м<sup>2</sup>

Рост средних запрашиваемых ставок аренды составил в офисе класса А 0,01% – до 24 415 руб./м<sup>2</sup>/год, в офисе класса В 5,5% – до 15 662 руб./м<sup>2</sup>/год



**Константин Лосков**  
Директор департамента  
офисной недвижимости, Knight Frank

«Первый квартал 2019 года в офисном сегменте прошел довольно стабильно и прогнозируемо, как и в 2018 году, основными драйвером изменения всех рыночных показателей было сезонное увеличение ввода в эксплуатацию и нового ввода при стабильном спросе, возросли темпы снижения вакансий и роста ставок. С точки зрения спроса заметную роль в I квартале сыграли банки и финансовые организации, в компании IT-сектора снова подтвердили свою активность, и почти рост и нового ввода. В целом, можно сказать, что рынок полностью стабилизировался и планомерно продолжает двигаться в прежних тенденциях, которые предельно близкой перспективе продемонстрируют какие-либо изменения».

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели. Динамика\*

|   | 1 кв. 2019 | 4 кв. 2018 |
|---|------------|------------|
| <b>Общий объем предложения качественной площади, тыс. м<sup>2</sup></b>     | 14 415     | 16 368     |
| в том числе:  |            |            |
| Класс А   | 4 226      | 4 226      |
| Класс В   | 12 189     | 12 162     |
| <b>Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м<sup>2</sup></b>      | 275 +      | 37**       |
| в том числе:  |            |            |
| Класс А   | –          | –          |
| Класс В   | 275 +      | 37         |
| <b>Объем нового предложения в I квартале 2019 г., тыс. м<sup>2</sup></b>    | 180 +      | 170**      |
| Доля свободных площадей, %  |            |            |
| Класс А   | 11,5 +     | 12,5       |
| Класс В   | 8,7 +      | 9,3        |
| <b>Среднемесячные запрашиваемые ставки аренды, руб./м<sup>2</sup>/год**</b> |            |            |
| Класс А   | 25 415 +   | 25 204     |
| Класс В   | 15 662 +   | 14 867     |
| <b>Среднемесячные ставки операционных расходов, руб./м<sup>2</sup>/год</b>  |            |            |
| Класс А   | 6 800 +    | 6 800      |
| Класс В   | 4 580 +    | 4 580      |

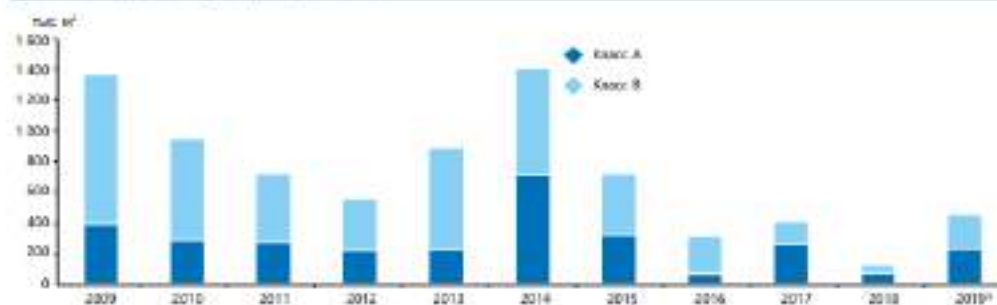
\* Изменение по сравнению с показателями IV квартала 2018 г.

\*\* Значение по итогам I квартала 2019 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

## Предложение

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. м<sup>2</sup>, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. м<sup>2</sup>.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных значениях.

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



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

Источник: Knight Frank Research, 2019

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

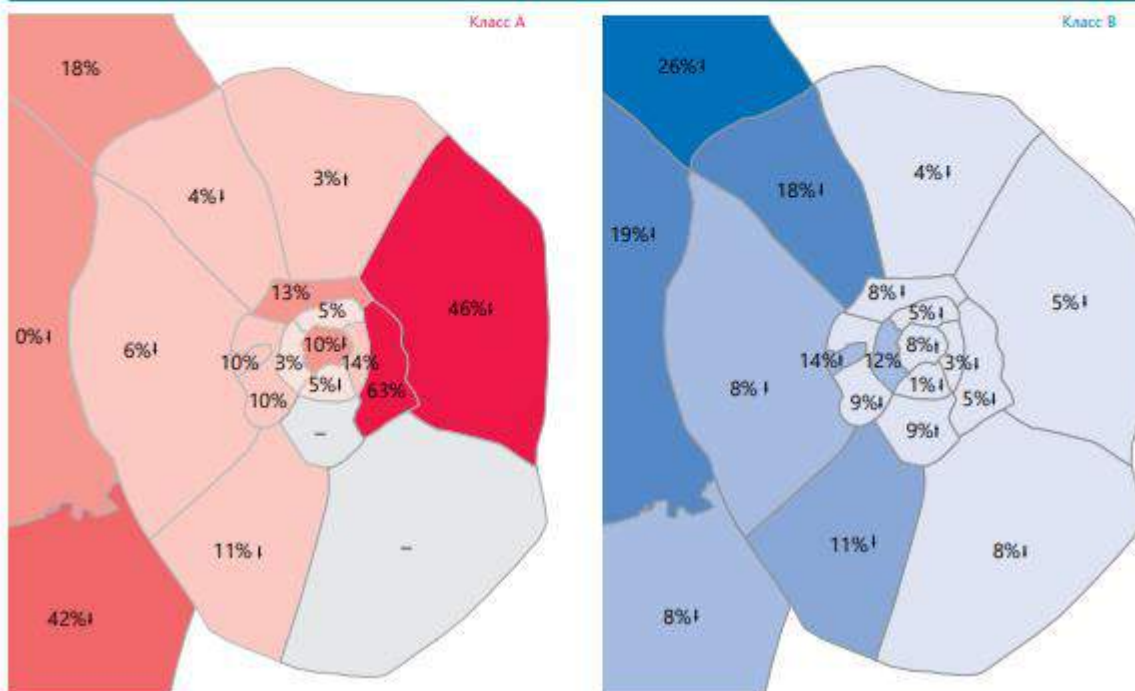


Источник: Knight Frank Research, 2019



## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

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

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. м<sup>2</sup>) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. м<sup>2</sup>) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. м<sup>2</sup>.
- На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. м<sup>2</sup>.

### Спрос

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. м<sup>2</sup>, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. м<sup>2</sup>.

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно

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

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



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

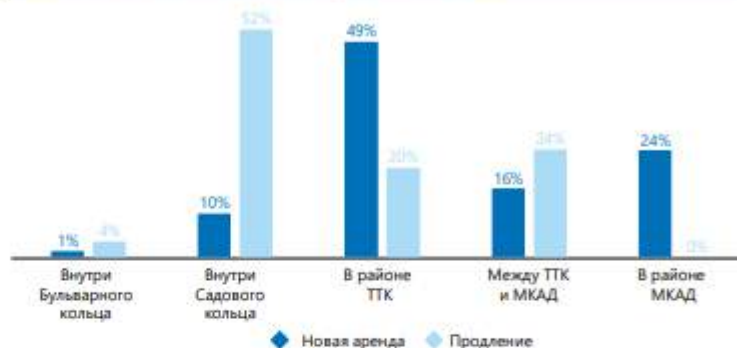
Источник: Knight Frank Research, 2019

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

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

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

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

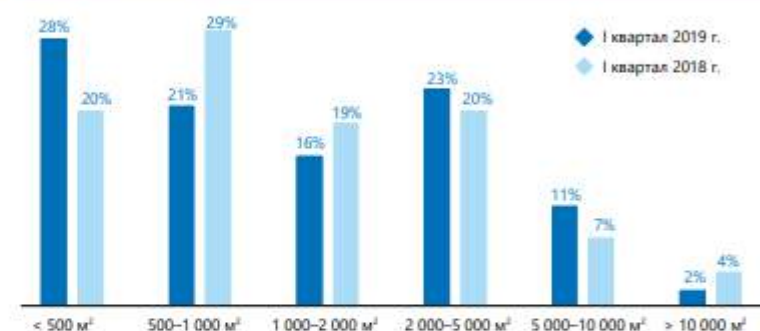


## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

более 5 000 м<sup>2</sup>. Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 м<sup>2</sup> (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000–5 000 м<sup>2</sup> (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

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

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

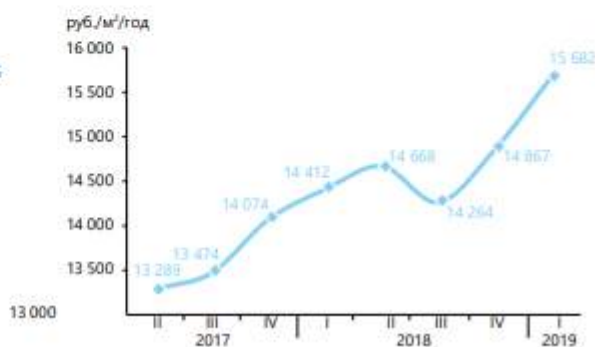
## Коммерческие условия

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

тала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном

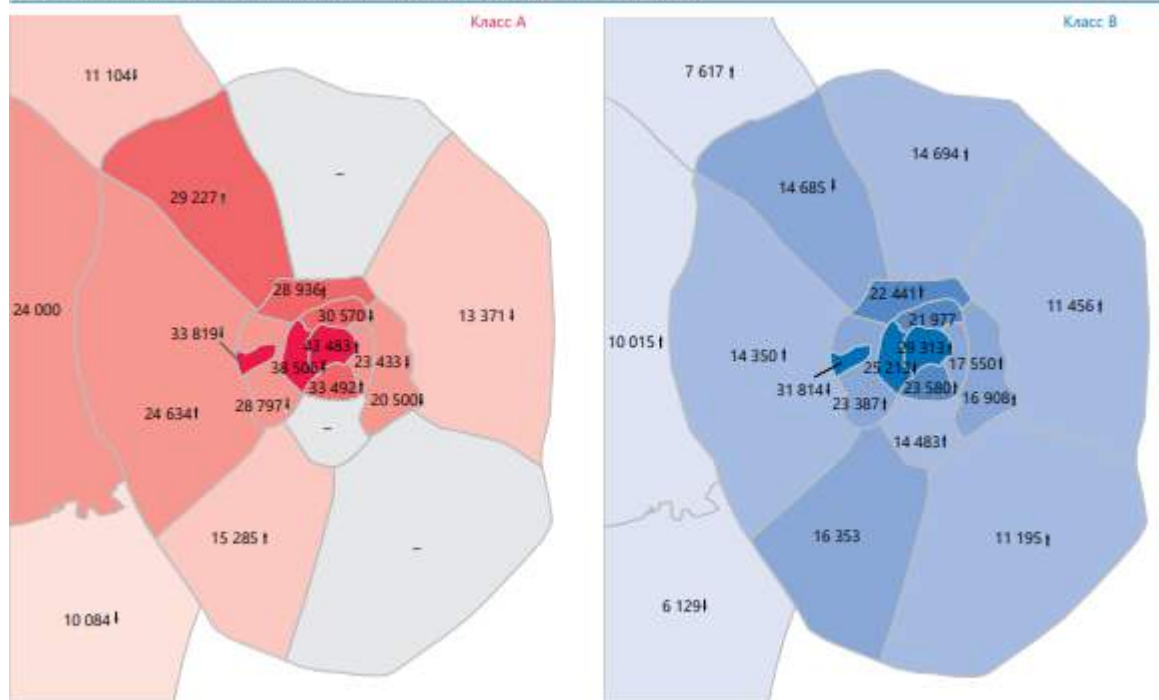
за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала

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



Источник: Knight Frank Research, 2019



Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год

Источник: Knight Frank Research, 2019

года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м<sup>2</sup>/год.

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

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.
- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы клас-

са В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

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

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой

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

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

## Прогноз

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ «Верейская Плаза IV»

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи\*

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

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

\*\* Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

(GLA – 50 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA – 25 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA – 11 тыс. м<sup>2</sup>).

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

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. м<sup>2</sup>.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

### Рынок продаж офисных помещений

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

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м<sup>2</sup> в бизнес-центрах класса А.

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

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

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м<sup>2</sup>, в офисах класса В – 128 555 руб./м<sup>2</sup>, в особняках – 265 468 руб./м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м<sup>2</sup>.





## Деловые районы Москвы. Основные показатели

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019



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

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

**ИССЛЕДОВАНИЯ****Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ****Константин Лосюков**

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

### 9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.<sup>3</sup>

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

#### Главные тренды рынка торговой недвижимости

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

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

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

#### Открытия новых ТЦ в I квартале 2019 года

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

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

Переносы открытий ТЦ с I квартала 2019 года

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

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

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

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

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



### Главные открытия ТЦ в I квартале 2019 года

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

#### Реконцепция продолжается во всех форматах ТЦ

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

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

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

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

#### Популяризация профиля F&B

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

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

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

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

### 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.<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

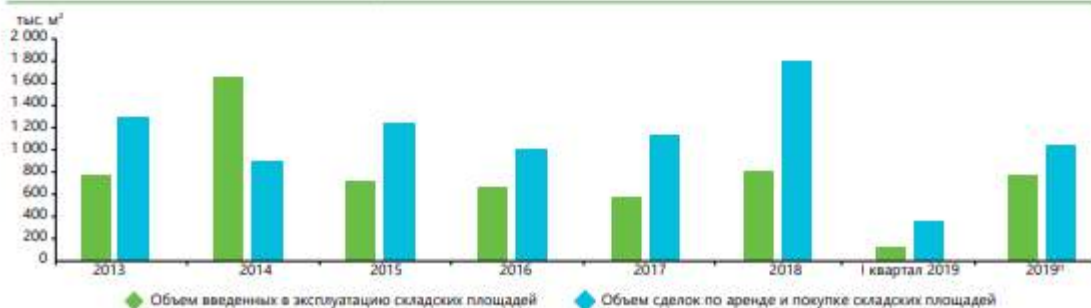
|   | I квартал 2018 | Итоги 2018    | I квартал 2019  |
|---|----------------|---------------|-----------------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>                                      | 13 437         | 14 180        | 14 305 ▲        |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>   | 78             | 805           | 125 ▲           |
| Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup><br>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

## 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>.

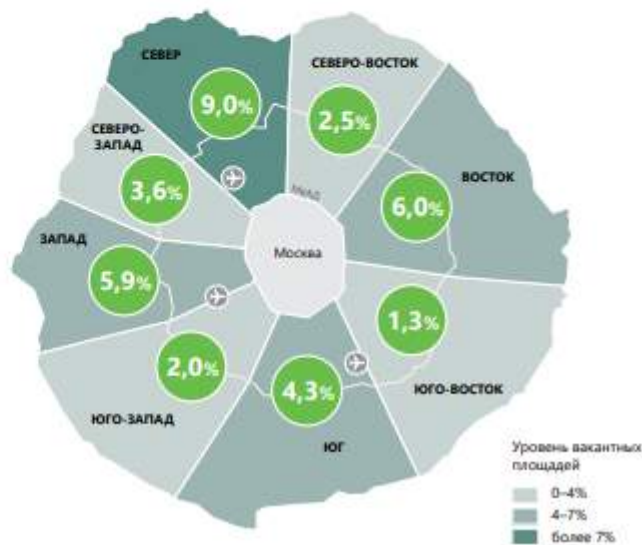
Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2019 г. незначительно снизилась по сравнению с итоговим показателем за 2018 г. и составила 4,1%, что в абсолютном выражении равно 588 тыс. м<sup>2</sup>. Такое незначительное снижение связано, в том числе, с тем, что в начале 2019 г. у ряда крупных арендаторов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

### Распределение введенных складских комплексов по типу строительства



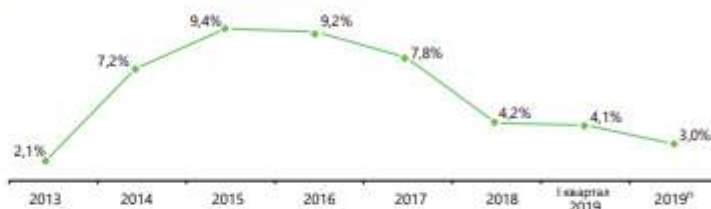
Источник: Knight Frank Research, 2019

### 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».

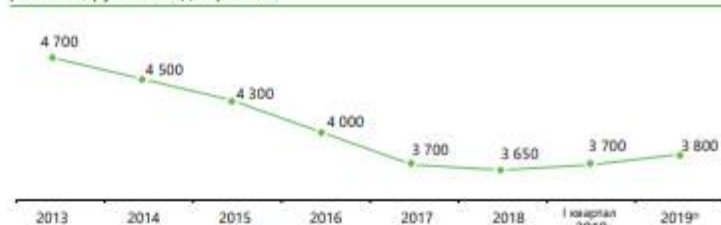
## Коммерческие условия

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

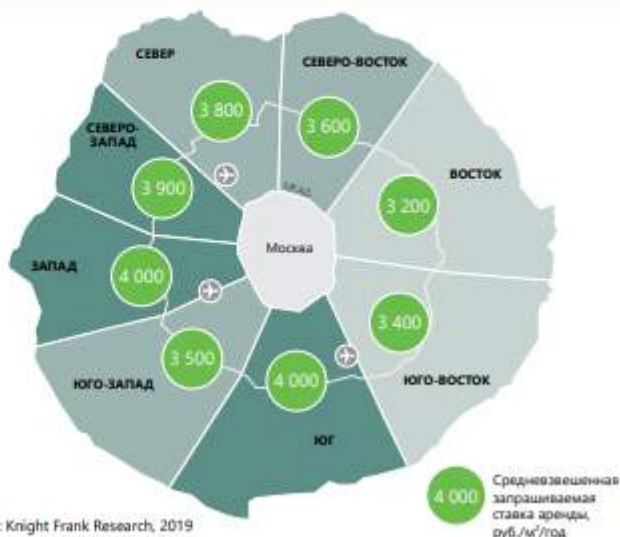
По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2019 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 900 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 60% будут построены под заказ, остальные 40% – для последующей сдачи в аренду.

### 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 регулятором рынка.

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 арендных ставок на рынке недвижимости в течение определенного времени.

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

### **Состав расходов**

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

Таблица 1.6.1

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

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

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

RWAY по данным Clever Estate

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

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости, 20% от операционных расходов для торговой недвижимости, 12% операционных расходов для складской



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

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

**Таблица 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 |
| Офисы (среднее значение диапазона) | 10,50%  | 7,00%  | 10,00%   | 9,60%  |
| Торговые (среднее)                 | 9,00%   | 7,00%  | 10,00%   | 9,60%  |

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



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

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

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

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

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

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Вся информация получена из следующих баз данных:

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

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

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

**Таблица 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, Олонецкий 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     | г. Москва, Малый Гнездииковский      | 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> |

| Район              | Местоположение                | Адрес   | Площадь, кв. м | Удаленность от метро       | Стоимость, руб./кв. м | Источник  |
|--------------------|-------------------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
|                    | кольца                        | переулок, 10                                  |                |                            |                       |   |
| 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>   |
| 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>   |
| Нагатино-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>   |
| Марьяна Роща       | 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>   |



| Район                | Местоположение                | Адрес                                  | Площадь, кв. м | Удаленность от метро   | Стоимость, руб./кв. м | Источник  |
|----------------------|-------------------------------|--|----------------|------------------------|-----------------------|---|
| 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> |
| 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 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   | 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> |
| Лефортово     | г. Москва, ул.                              | 174,0          | до 5 минут             | 209 770               | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/">http://www.cian.ru/sale/commercial/</a>                   |

| Район              | Адрес   | Площадь, кв.м. | Удаленность от метро       | Стоимость, руб./кв.м. | Источник  |
|--------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
|                    | Авиамоторная, 12                              |                | пешком                     |                       | ercial/14584828/  |
| 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>   |
| 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. Новоостановская, 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,               | 130,0          | 10-15 минут пешком         | 176 923               | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14">http://www.cian.ru/sale/commercial/14</a>               |

| Район                | Адрес                                 | Площадь, кв.м. | Удаленность от метро   | Стоимость, руб./кв.м. | Источник  |
|----------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|---|
|                      | 14                                    |                |                        |                       | 419116/   |
| 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> |
| 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.

**Таблица 12. Характеристика расчетных интервалов**

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

Источник: Расчеты оценщика



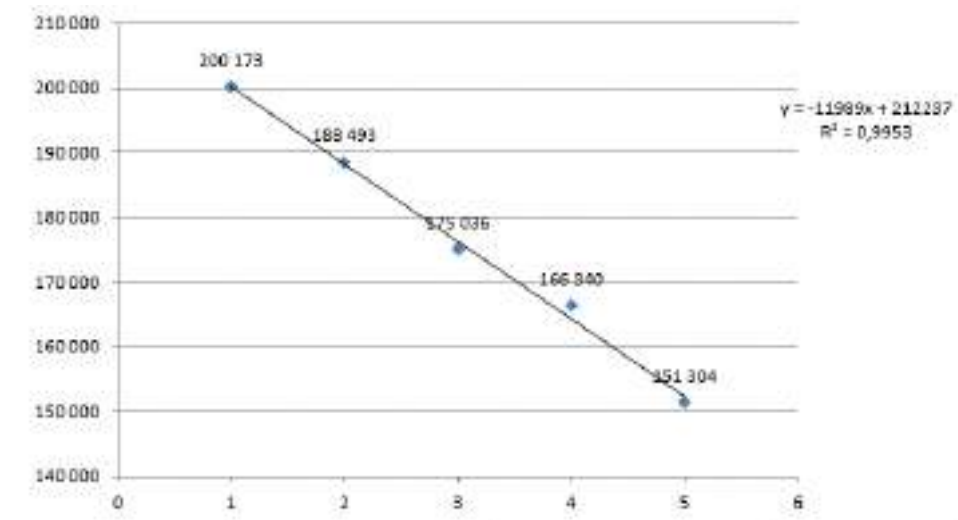


Рисунок 5. График зависимости

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

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

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

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

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

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

Таблица 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 транспортом | более 10 минут транспортом |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| до 5 минут пешком | 0%                | 6%                | 14%                | 22%                    | 31%                        |

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

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Таблица 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 6. 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

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.

<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>



Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. исходя из отношения коэффициентов к первому этажу:

Таблица 23. Коэффициентная зависимость

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

Таблица 24. 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 25. 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 26. 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 27. 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

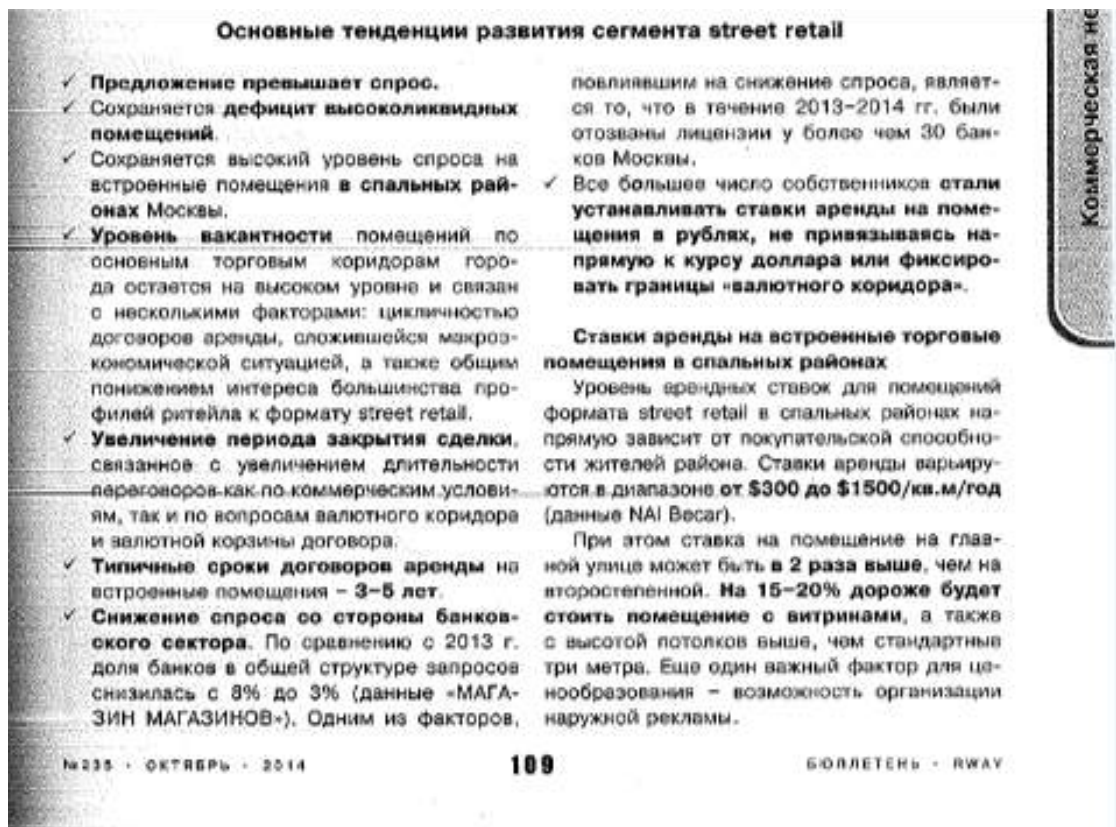


Таблица 28. Корректировка на наличие витринных окон

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

### Площадь объекта

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

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

Таблица 100

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

Рисунок 7. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

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

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

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 29. 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 30. Корректировка на общую площадь для арендных ставок производственно-складских объектов

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

|  |              |      |      |      |           |           |           |
|--|--------------|------|------|------|-----------|-----------|-----------|
|  | 1000 - 5000  | -23% | -16% | -11% | <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 31. 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 32. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки**

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

**Таблица 33. Корректировка на тип парковки, %**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог |           |                |
|-----------------------|---------------|-----------|----------------|
|                       | Нет парковки  | Стихийная | Организованная |
| <b>Нет парковки</b>   | 0%            | -10%      | -20%           |

<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.



|                       |     |     |      |
|-----------------------|-----|-----|------|
| <b>Стихийная</b>      | 11% | 0%  | -11% |
| <b>Организованная</b> | 24% | 12% | 0%   |

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### Наличие санузла

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

Таблица 34. Корректировка на наличие санузла

| Объект нежилого фонда     | Объект-аналог   |                    |
|---------------------------|-----------------|--------------------|
|                           | Наличие санузла | Отсутствие санузла |
| <b>Наличие санузла</b>    | 0%              | 5%                 |
| <b>Отсутствие санузла</b> | - 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 9. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

### Состояние внутренней отделки объекта

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

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

<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.

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

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

**Таблица 35. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

| <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 36. Данные о стоимости строительных материалов**

| Наименование         | Требующиеся материалы   | Источник информации   | Стоимость за 1 кв.м площади по полу | Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено) |
|----------------------|---|---|-------------------------------------|---|
| Косметический ремонт | Электророзетки, краска, обои, линолеум  | <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                                |   |
| 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 37. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

| Тип состояния внутренней отделки | Источник  | Стоимость работ руб./кв.м площади и по полу, с учетом НДС | Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Всего руб./кв.м площади 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                                    | 1194   |
|                                  | <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                                     | 377  |
|                                  | <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--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a> | 2 490   |   | 5 190   |  |  |
| Стандартный ремонт               | <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                                    | 930  |

|                                 |   |        |       |        |       |      |
|---------------------------------|---|--------|-------|--------|-------|------|
| (хорошее состояние)             | <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--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch</a> | 5 490  |       | 12 890 |       |      |
|                                 | <a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>   | 5 000  |       | 12 400 |       |      |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | <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 | 2004 |
|                                 | <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-podklyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch</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 7,50%, как безрисковой ставки доходности.

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



Центральный банк Российской Федерации

Ключевая ставка с 17.06.2019, % 7,50

Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ 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:

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

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

| Объект оценки                          | Объект-аналог                   |  |                                |                              |             |
|--|---------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|-------------|
|  | Улучшенная отделка (евроремонт) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
| Улучшенная отделка (евроремонт)        | 0                               | 1 074                                  | 1 627                          | 2 268                        | 2 004       |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | -1 074                          | 0                                      | 377                            | 1 194                        | 930         |
| Требуется косметический ремонт         | -1 627                          | -377                                   | 0                              | 817                          | 553         |
| Требуется капитальный ремонт           | -2 268                          | -1 194                                 | -817                           | 0                            | -264        |
| Без отделки                            | -2 004                          | -930                                   | -553                           | 264                          | 0           |

### Инженерные коммуникации

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

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

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

### на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

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

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

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

Рисунок 11. Значение корректировки на инженерные коммуникации

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

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

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 12).



**Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости**

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

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

## 10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

## 10.4. Затратный подход

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки, учитывая предполагаемое использование ее результатов (постановка объекта капитального строительства на баланс), оценщик не прибавлял стоимость прав на землю к стоимости замещения здания. Применение затратного подхода к объектам недвижимости предусматривает возможность оценки следующими методами:

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

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

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

### **10.5. Сравнительный подход**

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

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

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

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

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

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

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

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

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве 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

---

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

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.

### **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 39. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения**

| Характеристика объектов                                       | Единица измерения | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|---|-------------------|---|---|---|---|
| Источник информации   |                   | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209084191/">https://www.cian.ru/rent/commercial/209084191/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214881001/">https://www.cian.ru/rent/commercial/214881001/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207241510/">https://www.cian.ru/rent/commercial/207241510/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190045731/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190045731/</a> |
| Контакт   |                   | 7 916 450-52-39   | 7 916 291-17-61   | 7 980 510-35-92   | 7 917 540-88-67   |
| Адрес   |                   | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 21   | Москва, ЦАО, р-н Арбат, Малый Николопесковский пер., 11/2С1   | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлебный пер., 8   | Москва, ЦАО, р-н Арбат, Кривоарбатский пер., 13   |
| 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                          |                   | ЦАО   | ЦАО   | ЦАО   | ЦАО   |
| Ближайшая станция метро                                       |                   | Смоленская  | Парк культуры   | Арбатская   | Смоленская  |
| Удаленность от метро  | м., мин. пешком   | 8 минут пешком  | 7 минут пешком  | 8 минут пешком  | 7 минут пешком  |
|   |                   | 5-10 минут пешком   | 5-10 минут пешком   | 5-10 минут пешком   | 5-10 минут пешком   |
| Доступ к объекту  |                   | Свободный доступ  | Свободный доступ  | Свободный доступ  | Свободный доступ  |
| Тип объекта   |                   | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  |
| Расположение входа относительно красной линии                 |                   | Первая линия второстепенной улицы   | Внутриквартально/ вход со двора   | Первая линия второстепенной улицы   | Внутриквартально/ вход со двора   |
| Тип входа   |                   | Вход из общего коридора   | Отдельный вход  | Вход из общего коридора   | Отдельный вход  |
| Этаж расположения   |                   | 19 этаж   | 1-ый этаж   | 4 этаж  | 1 этаж  |
| Диапазон значений   |                   | 2-й и выше  | 1-ый этаж   | 2-й и выше  | 1-ый этаж   |
| Наличие витринных окон  |                   | нет витринных окон  | нет витринных окон  | нет витринных окон  | нет витринных окон  |
| Общая площадь   | кв. м.            | 500,0   | 167,0   | 190,0   | 115,0   |
| Вспомогательная площадь                                       | кв. м.            | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Наличие (тип) парковки  |                   | Стихийная   | Стихийная   | Стихийная   | Стихийная   |
| Материал стен   |                   | Капитальные   | Капитальные   | Капитальные   | Капитальные   |
| Наличие санузла   |                   | Есть  | Есть  | Нет   | Есть  |
| Наличие вспомогательных помещений                             | кв. м.            | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   |
| Состояние отделки помещений                                   |                   | Стандартный ремонт (хорошее состояние)  | Стандартный ремонт (хорошее состояние)  | Стандартный ремонт (хорошее состояние)  | Стандартный ремонт (хорошее состояние)  |
| Цена предложения с учетом НДС                                 | руб./кв.м в год   | 28 500  | 30 840  | 30 000  | 27 130  |

| -<br><b>Эксплуатационные<br/>расходы (без КУ)</b>                 | руб./кв.м<br>в год | Включены | Включены | Не включены | Не включены |
|---|--------------------|----------|----------|-------------|-------------|
| Размер<br>эксплуатационных<br>расходов (без КУ)                   | руб./кв.м<br>в год | 1 798    | 1 798    | 0           | 0           |
| - <b>Коммунальные<br/>расходы (КУ)</b>                            | руб./кв.м<br>в год | Включены | Включены | Не включены | Не включены |
| Размер<br>коммунальных<br>расходов (КУ)                           | руб./кв.м<br>в год | 1 042    | 1 042    | 0           | 0           |
| Цена предложения<br>без учета всех<br>расходов, (с учетом<br>НДС) | руб./кв.м<br>в год | 25 660   | 28 000   | 30 000      | 27 130      |

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

### 11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

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

### 11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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



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

### **Поправка дату предложения**

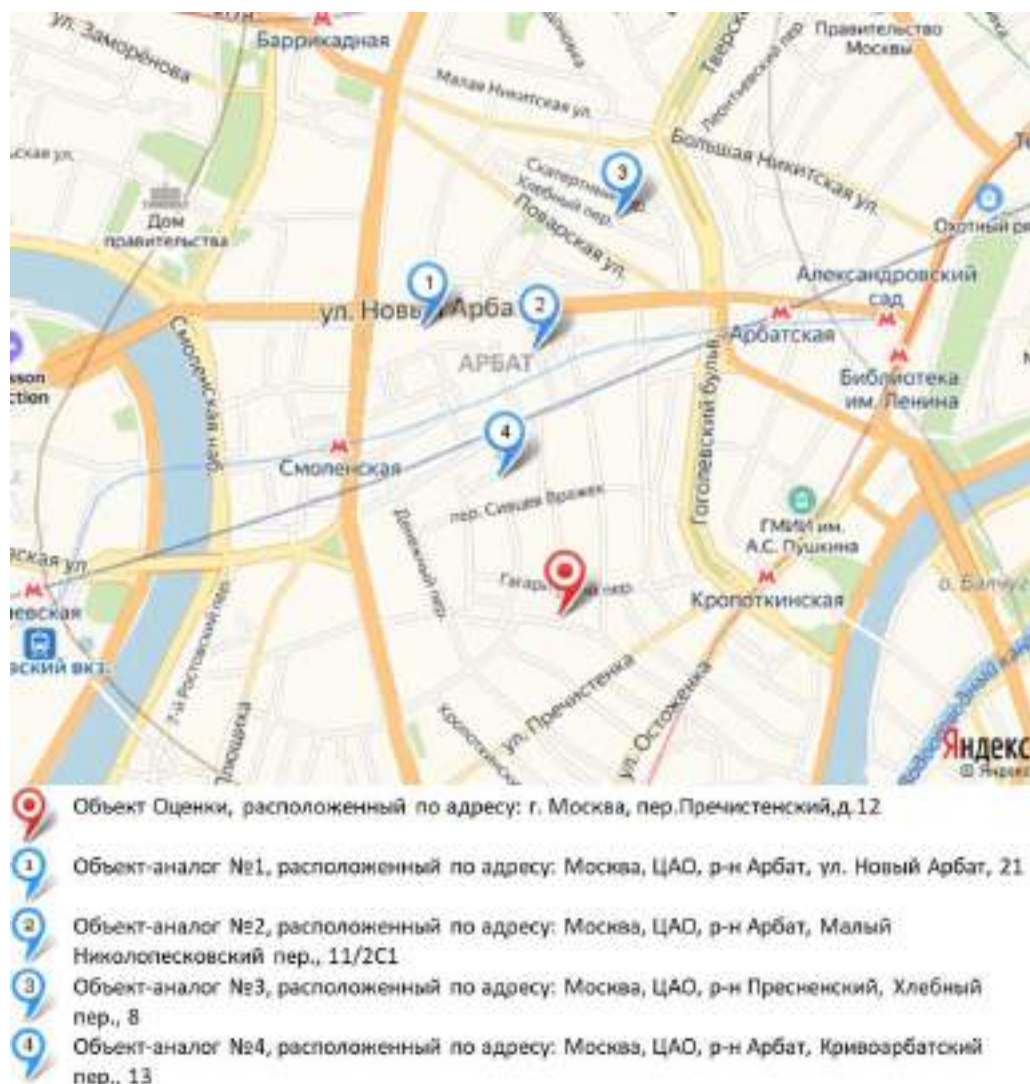
Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

### **Поправка на торг**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

### **Поправка на месторасположение**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.



**Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**

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

#### **Поправка на удаленность от станции метро**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

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

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие отдельного входа**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на этаж расположения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие витринных окон**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на различие в площади**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие парковки**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие санузла**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие вспомогательных помещений**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Поправка на состояние внутренней отделки объекта**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

#### **Анализ достоверности ценовой выборки аналогов**

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

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

#### **Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов**

При расчете весовых коэффициентов учитывалось два фактора - Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1) и Итоговое

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

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

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

$P_i$  – отклонение  $i$ -го аналога;

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

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

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

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

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных 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 40. Расчет арендной ставки нежилого помещения**

| Показатель  | Единица измерения  | Объект нежилого фонда                         | Аналог 1                                      | Аналог 2                                      | Аналог 3                                      | Аналог 4                                      |
|---|--------------------|---|---|---|---|---|
| Цена предложения  | руб. / кв. м в год |   | 25 660  | 28 000  | 30 000  | 27 130  |
| Передаваемые права на помещение                               |                    | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды |
| Корректировка на вид права                                    | %                  |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год                   | руб. / кв. м в год |   | 25 660  | 28 000  | 30 000  | 27 130  |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки |                    | Типичные                                      | Типичные                                      | Типичные                                      | Типичные                                      | Типичные                                      |
| Корректировка на условия финансирования                       | %                  |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год                   | руб. / кв. м в год |   | 25 660  | 28 000  | 30 000  | 27 130  |
| Условия продажи   |                    | Рыночные                                      | Рыночные                                      | Рыночные                                      | Рыночные                                      | Рыночные                                      |
| Корректировка на условия продажи                              | %                  |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год                   | руб. / кв. м в год |   | 25 660  | 28 000  | 30 000  | 27 130  |
| 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                   | руб. / кв. м в год |   | 25 660  | 28 000  | 30 000  | 27 130  |
| Корректировка на торг   | %                  |   | -8,3%   | -8,3%   | -8,3%   | -8,3%   |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |   | 23 530  | 25 676  | 27 510  | 24 878  |
| Назначение объекта  |                    | Помещение свободного назначения               | Помещение свободного назначения               | Помещение свободного назначения               | Помещение свободного назначения               | Помещение свободного назначения               |
| Корректировка на назначение объекта                           | %                  |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |   | 23 530  | 25 676  | 27 510  | 24 878  |
| Административный округ, ценовая зона                          |                    | ЦАО   | ЦАО   | ЦАО   | ЦАО   | ЦАО   |
| Корректировка на расположение                                 | %                  |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |   | 23 530  | 25 676  | 27 510  | 24 878  |



| Удаленность от метро   | мин. пешком        | 8 минут пешком                  | 8 минут пешком                    | 7 минут пешком                  | 8 минут пешком                    | 7 минут пешком                  |
|--|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Диапазон значений  |                    | 5-10 минут пешком               | 5-10 минут пешком                 | 5-10 минут пешком               | 5-10 минут пешком                 | 5-10 минут пешком               |
| Корректировка на удаленность от метро                          | %                  | 0                               | 0%                                | 0%                              | 0%                                | 0%                              |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 23 530                            | 25 676                          | 27 510                            | 24 878                          |
| Доступ к объекту   |                    | Свободный доступ                | Свободный доступ                  | Свободный доступ                | Свободный доступ                  | Свободный доступ                |
| Корректировка на доступ к объекту                              | %                  |                                 | 0%                                | 0%                              | 0%                                | 0%                              |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 23 530                            | 25 676                          | 27 510                            | 24 878                          |
| Тип объекта  |                    | Встроенное помещение            | Встроенное помещение              | Встроенное помещение            | Встроенное помещение              | Встроенное помещение            |
| Корректировка на тип объекта                                   | %                  |                                 | 0%                                | 0%                              | 0%                                | 0%                              |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 23 530                            | 25 676                          | 27 510                            | 24 878                          |
| Расположение входа относительно красной линии                  |                    | Внутриквартальный/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартальный/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартальный/вход со двора |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии | %                  |                                 | -15%                              | 0%                              | -15%                              | 0%                              |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 20 001                            | 25 676                          | 23 384                            | 24 878                          |
| Тип входа  |                    | Вход из общего коридора         | Вход из общего коридора           | Отдельный вход                  | Вход из общего коридора           | Отдельный вход                  |
| Корректировка на наличие отдельного входа                      | %                  |                                 | 0%                                | -13%                            | 0%                                | -13%                            |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 20 001                            | 22 338                          | 23 384                            | 21 644                          |
| Диапазон значений  |                    | 2 этаж                          | 2-й и выше                        | 1-ый этаж                       | 2-й и выше                        | 1-ый этаж                       |
| Корректировка на этаж расположения                             | %                  |                                 | 0%                                | -14%                            | 0%                                | -14%                            |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 20 001                            | 19 211                          | 23 384                            | 18 614                          |
| Наличие витринных окон   |                    | нет витринных окон              | нет витринных окон                | нет витринных окон              | нет витринных окон                | нет витринных окон              |
| Корректировка на наличие витринных окон                        | %                  |                                 | 0%                                | 0%                              | 0%                                | 0%                              |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 20 001                            | 19 211                          | 23 384                            | 18 614                          |
| Площадь  | кв. м              | 276,8                           | 500,0                             | 167,0                           | 190,0                             | 115,0                           |
| Корректировка на площадь                                       | %                  |                                 | 0%                                | 0%                              | 0%                                | -8%                             |
| Скорректированная цена   | руб. / кв. м в год |                                 | 20 001                            | 19 211                          | 23 384                            | 17 125                          |
| Наличие (тип) парковки   |                    | Стихийная                       | Стихийная                         | Стихийная                       | Стихийная                         | Организованная                  |
| Корректировка  |                    |                                 | 0%                                | 0%                              | 0%                                | -10%                            |

|   |                    |  |  |  |  |  |
|---|--------------------|--|--|--|--|--|
| а на тип парковки   |                    |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |  | 20 001                                 | 19 211                                 | 23 384                                 | 15 413                                 |
| Материал стен   |                    | Капитальные                            | Капитальные                            | Капитальные                            | Капитальные                            | Капитальные                            |
| Корректировка на материал стен  |                    |  | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |  | 20 001                                 | 19 211                                 | 23 384                                 | 15 413                                 |
| Наличие санузла   | Есть               | Есть                                   | Есть                                   | Есть                                   | Нет                                    | Есть                                   |
| Корректировка на наличие санузла  | %                  |  | 0%                                     | 0%                                     | 5%                                     | 0%                                     |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |  | 20 001                                 | 19 211                                 | 24 553                                 | 15 413                                 |
| Наличие вспомогательных помещений   |                    | Нет                                    | Нет                                    | Нет                                    | Нет                                    | Нет                                    |
| Корректировка на наличие вспомогательных помещений  | %                  |  | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |  | 20 001                                 | 19 211                                 | 24 553                                 | 15 413                                 |
| Состояние отделки   |                    | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) |
| Корректировка на состояние отделки  | руб.               |  | 0                                      | 0                                      | 0                                      | 0                                      |
| Скорректированная цена  | руб. / кв. м в год |  | 20 001                                 | 19 211                                 | 24 553                                 | 15 413                                 |
| Коэффициент вариации  | не более 30%       | 19,0%                                  |  |  |  |  |
| Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1),%                                 |                    |  | 1,0%                                   | 3,0%                                   | 19,4%                                  | 28,4%                                  |
| Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %   |                    |  | 22,1%                                  | 31,4%                                  | 18,2%                                  | 43,2%                                  |
| Доверие объекту сравнения по признаку 1   |                    |  | 98,1%                                  | 94,2%                                  | 62,5%                                  | 45,2%                                  |
| Доверие объекту сравнения по признаку 2   |                    |  | 80,8%                                  | 72,7%                                  | 84,2%                                  | 62,4%                                  |
| Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2   |                    |  | 89,5%                                  | 83,5%                                  | 73,4%                                  | 53,8%                                  |
| Весовой коэффициент   |                    |  | 29,8%                                  | 27,8%                                  | 24,5%                                  | 17,9%                                  |
| Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, без | руб. / кв. м в год | 20 075                                 |  |  |  |  |

|   |                                   |                     |  |  |  |  |
|---|-----------------------------------|---------------------|--|--|--|--|
| НДС   |                                   |                     |  |  |  |  |
| <b>Рыночная<br/>арендная<br/>ставка 1<br/>кв.м./руб./го<br/>д, без учета<br/>эксплуатацио<br/>нных<br/>расходов и<br/>платежей за<br/>землю, с<br/>учетом НДС</b> | <b>руб. /<br/>кв. м в<br/>год</b> | <b>19 988,00</b>    |  |  |  |  |
| <b>Годовая<br/>арендная<br/>ставка 1<br/>кв.м, без<br/>учета<br/>эксплуатацио<br/>нных<br/>расходов и<br/>платежей за<br/>землю, без<br/>НДС</b>                  | <b>руб. /<br/>кв. м в<br/>год</b> | <b>16 825,00</b>    |  |  |  |  |
| <b>Годовая<br/>рыночная<br/>арендная<br/>плата, руб,<br/>без учета<br/>эксплуатацио<br/>нных<br/>расходов и<br/>платежей за<br/>землю, с<br/>учетом НДС</b>       | <b>руб. в<br/>год</b>             | <b>5 532 678,40</b> |  |  |  |  |
| <b>Годовая<br/>рыночная<br/>арендная<br/>плата, руб,<br/>без учета<br/>эксплуатацио<br/>нных<br/>расходов и<br/>платежей за<br/>землю, без<br/>НДС</b>            | <b>руб. в<br/>год</b>             | <b>4 610 566,26</b> |  |  |  |  |

## 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 -8399 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>   |                                  |                                    |  |
| Ил. монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»: |                                  |                                    |  |
|  | без крепления котлована          | до 300                             | 13 190                                 |
|  |                                  | 300-900                            | 9 468                                  |
|  |                                  | 900-1800                           | 8 359                                  |
|  |                                  | 1800-2700                          | 7 759                                  |
|  |                                  | 2700-4500                          | 7 362                                  |
|  |                                  | свыше 4500                         | 7 254                                  |

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

Таблица 41. Определение высоты здания без учета подвала

|  | 1 этаж | 2 этаж | 3 этаж | 4 этаж | чердак |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Высота потолков по этажам, м</b>        | 3,10   | 3,25   | 3,25   | 3,25   | 2,85   |
| <b>Средняя высота потолков на этаже, м</b> | 3,10   | 3,25   | 3,25   | 3,25   | 2,85   |
| <b>Высота перекрытий, м</b>                | 0,3    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | 0,3    |
| <b>Высота здания с учетом перекрытий</b>   | 17,2   |        |        |        |        |

Таблица 42. Определение высоты подвала

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Высота потолков по этажам, м</b>        | <i>подвал</i> |
|  | 2,7           |
| <b>Средняя высота потолков на этаже, м</b> | 2,7           |
| <b>Высота перекрытий, м</b>                | 0,3           |
| <b>Высота подвала с учетом перекрытий</b>  | 3,00          |

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

Таблица 43. 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 1,52 (52%) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в Справочнике расчетных данных (СРД-23), 2018 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.

Таблица 44. Результаты сравнительных исследований ПП

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

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

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

<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 45. Расчет физического износа<sup>19</sup>

| Конструктивные элементы                   | Описание повреждений         | Удельный вес | Степень изношенности (физический износ) | Физический износ, % |
|---|------------------------------|--------------|---|---------------------|
| Подземная часть включая фундаменты        | Удовлетворительное состояние | 7,28%        | 50,0%                                   | 3,64                |
| Каркас                                    | Удовлетворительное состояние | 0,00%        | 50,0%                                   | 0,00                |
| Стены наружные                            | Удовлетворительное состояние | 15,40%       | 50,0%                                   | 7,70                |
| Стены внутренние                          | Удовлетворительное состояние | 1,65%        | 50,0%                                   | 0,83                |
| Перекрытия и покрытия                     | Удовлетворительное состояние | 3,70%        | 50,0%                                   | 1,85                |
| Крыши и кровли                            | Удовлетворительное состояние | 5,47%        | 50,0%                                   | 2,74                |
| Лестницы, балконы, лоджии                 | Удовлетворительное состояние | 0,55%        | 50,0%                                   | 0,28                |
| Проемы                                    | Удовлетворительное состояние | 10,57%       | 50,0%                                   | 5,29                |
| Полы                                      | Удовлетворительное состояние | 3,84%        | 50,0%                                   | 1,92                |
| Внутренняя отделка                        | Удовлетворительное состояние | 15,27%       | 50,0%                                   | 7,64                |
| Прочие конструкции                        | Удовлетворительное состояние | 1,01%        | 50,0%                                   | 0,51                |
| Особостроительные работы (лифты)          | Удовлетворительное состояние | 0,00%        | 50,0%                                   | 0,00                |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | Удовлетворительное состояние | 5,43%        | 50,0%                                   | 2,72                |
| Водоснабжение и канализация               | Удовлетворительное состояние | 4,66%        | 50,0%                                   | 2,33                |
| Электроснабжение и освещение              | Удовлетворительное состояние | 24,26%       | 50,0%                                   | 12,13               |
| Слаботочные системы                       | Удовлетворительное состояние | 0,68%        | 50,0%                                   | 0,34                |
| Прочие системы                            | Удовлетворительное состояние | 0,22%        | 50,0%                                   | 0,11                |
| <b>Итого (округленно)</b>                 |                              | <b>100%</b>  |   | <b>50%</b>          |

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

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

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



Таблица 46. 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   | 1 557,50         |
| Площадь объекта оценки, кв.м  | экспликация БТИ  | 276,80           |
| Площадь застройки, кв.м   | Выписка из технического паспорта БТИ   | 464,00           |
| Высота здания, без учета подвала м. (+0,3 м. толщина перекрытий между этажами)  | расчеты оценщика   | 17,20            |
| Высота подвала, м (+0,3 м. толщина перекрытий между этажами)  |  | 3,00             |
| Общий объем здания без учета подвала, куб.м   | расчеты оценщика   | 7 980,80         |
| Общий объем подвала, куб.м  |  | 1 392,00         |
| Аналог для расчета стоимости строительства здания   | Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016   | гнЖЗ.02.001.0359 |
| Конструктивная система аналога  | Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016   | КС-1             |
| Общий объем аналога, куб. м.  | Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016   | от 4600          |
| УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.   | Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016   | 15 621,0         |
| УПСС для подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.                                       | Стоимостные коэффициенты к сборникам Ко-инвест, 2016 (Подвал бытового назначения глубиной до 3 м, с отделкой "Standart", строительный объем 900-1800 куб.м | 8 399,0          |
| 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   | 11 691 408,00    |
| Восстановительная стоимость здания с учетом подвала в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. без НДС, руб. | расчеты оценщика   | 136 359 484,8    |
| K <sub>1</sub> – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)  | Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016   | 1,000            |

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

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога  | расчеты оценщика   | 1,735              |
| К <sub>2</sub> – объемно-планировочный поправочный коэффициент  | Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016 | 1,000              |
| 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              |
| К <sub>4</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2017 и 01.10.2019 (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 01.01.2019 года и датой оценки              | КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №106, 2019, табл. 2.6.                        | 1,00963            |
| К <sub>6</sub> – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)   | (СРД-23), 2018 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.  | 1,520              |
| Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.  | расчеты оценщика   | 327 791 751        |
| Совокупный износ, %   | расчеты оценщика   | 50%                |
| <b>Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.</b>   | расчеты оценщика   | <b>163 895 876</b> |
| Общая площадь объекта оценки, кв. м   | расчеты оценщика   | 276,8              |
| Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания  | расчеты оценщика   | 0,17772            |
| <b>Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.</b> | расчеты оценщика   | <b>29 127 575</b>  |
| <b>Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.</b>   | расчеты оценщика   | <b>34 953 090</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 47. 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        | 276,8          | не применялся           | 0,0 | 16 825,00               | 1,0 | не применялся           | 0,0 | 16 825,00                                  |
| 2    | объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок | 276,8          | 29 127 575              | 1,0 | не применялся           | 0,0 | не применялся           | 0,0 | 29 127 575                                 |

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

**Таблица 48. 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, пер.Пречистенский,д.12  | 276,8          | 16 825,00                                   | 20 190,00                                 | 4 657 160,00                                   | 5 588 592,00                                 |
| <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>                  |  |  |
| 29 127 575   |                |   | 34 953 090                                |  |  |

\* 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/209084191/>

18.12
31 просмотров, 1收藏
14.12.2020


### Свободное назначение (B), 500 м²












в Бизнес-центре «Сколково» Арбата

Москва ЦАО, р-н Арбат, д. Новый Арбат, 21, 19-й этаж

Сколково - 7 мин. пешком
Арбатская - 12 мин. пешком

Видео
Галерея
Панорама



500 м²
19 из 25
Свободно
B

Город
Этаж
Помещение
Класс

Предлагаю Вашему вниманию помещения в Бизнес-центре класса B из одной из старейших улиц столицы - Новый Арбат. В непосредственной близости от Бизнес-центра находится Кремль, Дом Правительства, Государственная Дума, Государственная библиотека им. Ленина и много др. достопримечательностей. Добраться сюда с помощью общественного транспорта очень просто, так как в пятидесяти метрах от здания находятся сразу две станции метро - Арбатская и Смоленское. Удобные выходы на Новый Арбат, Брляцкой и Садовое кольцо, Кутузовский проспект, Краснопресненские, Смоленскую и Крымскую набережные.

Назначение: офис, индустриальный центр, офис клеенки, SPA салон, салон красоты.

Помещение находится на 19-м этаже 25-и этажного здания. Прекрасный вид на Новый Арбат обеспечивает панорамные окна. Коридорно-кабинетная планировка объекта состоит из 30-и отдельных кабинетов от 12 кв.м. до 40 кв.м.; в каждом кабинете есть окно/панорама, 4 комнаты для персонала и 0/У. В офисе возведены все условия для эффективной работы: выполнен качественный ремонт, установлены подвесные потолки, стеклопакеты. Помещение оснащено современной системой кондиционирования и вентиляции. На Ваш выбор 6 провайдеров. Система безопасности осуществляется в собственной службе безопасности, а также 24 часа по наличию пропусков. Для клиентов предусмотрена замочная протискивая система. Окружающая инфраструктура включает в себя сеть кафе, ресторанов, магазинов, зеленых зон и много др. где можно приятно провести время. Обращайтесь, будем рады, что в арендуемую аренду офиса.

1 187 500 Р/мес.


28 500 Р за кв. м в год.

BeProfessional Realty  
 Агентство недвижимости  
 Работает с 2015 года  
 Лучший объект

+7 916 450-52-39


ЧИСТОВА Юлия Николаевна  
 Руководитель отдела аренды  
 Подскажет, где лучше взять объект  
 Цены в Рубль за кв.м в год

Александр Сорокин  
 Риэлтор




ЖК «Новосити» (Бизнес-центр)  
 Бизнес-центр  
 Планировка: от 10 до 40 кв.м. в кубометр  
 Этажи: Бизнес-класс  
 Удобная планировка: офисный класс,  
 Бизнес-класс, индустриальный класс,  
 4 комнаты, для Салона красоты

+7 (916) 124-91-02  
 Записаться на просмотр. Подробная информация на сайте агентства.



Торговая площадь офиса  
 Лучшее предложение в аренду  
 Бизнес-класс, офисный класс,  
 Бизнес-класс, индустриальный класс,  
 4 комнаты, для Салона красоты

+7 (916) 124-91-02



Бизнес-класс (Бизнес-центр)  
 Планировка: от 10 до 40 кв.м. в кубометр  
 Этажи: Бизнес-класс, офисный класс,  
 Бизнес-класс, индустриальный класс,  
 4 комнаты, для Салона красоты

+7 (916) 124-91-02  
 Записаться на просмотр. Подробная информация на сайте агентства.

- 107 -



Находим офис, медицинский центр, бутики, SPA-салон, салон красоты. Помещение находится на 19-м этаже 25-м этажного здания. Промозловый сад на Новый Арбат обеспечивает зеленые оазис. Коридоры кабинеты планировка объекта состоит из 30-и отдельных кабинетов (от 12 кв.м. до 40 кв.м.) в каждом кабинете есть шкаф, стул, + комнаты для персонала и т.д. В офисе созданы все условия для эффективной работы выполнен качественный ремонт, установлены водные системы отопления. Помещение оборудовано современными осветительными приборами и вентиляцией. На Ваш выбор 4 провайдера. Оценка качества осуществляется собственной службой бесплатно. ООО «ОЦ» здание по льготной программе. Для клиентов возможна лояльная программа системы. Структура инфраструктура относится к сети офис, ресторан, магазин, зона отдыха и много др. здание можно арендовать и продать. Обратитесь в агентство, что и арендовать оплату офиса включены НДС, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. При аренде заключен график аренды. НДС-4. Возвращаем документацию. Все условия обсуждаемы. Звоните.

**Узнайте больше**  
Задайте вопрос или оставьте заявку на просмотр объявления.  
+7 916 450-52-39  
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении «ОЦ»

| Имя                           | 1 187 500 кв.м.          | Эт. этаж                | Триplex/Канал |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|
| Страна                        | 28 400 кв.м/год          | Средняя                 | Длительный    |
| История                       | НДС включен<br>297 913 9 | Минимальный срок аренды | -             |
| Объем арендной ставки         | -                        | Арендный капитал        | -             |
| Возможности поставки          | -                        | Состояние отделки       | -             |
| Наличие коммунальных расходов | -                        | Наличие ст. оплаты      | -             |
| Помещение                     | 1 этаж                   | -                       | -             |

[Получить услуги](#) [Позвонить](#)

Высота потолков: 2,7 м  
Этаж: Общед. с улицей  
Панорама: Наружная

**BeProfessional Reels**  
Агентство недвижимости  
Работает с 2013 года  
Площадь объекта  
**+7 916 450-52-39**

ОЦС: дата вступления в силу: 09/11/2015  
Учредители, владельцы, информация об объекте: ООО «ОЦС» (ИНН 50/0338203/01)

[Написать объявлению](#)

**Александр Суриков**  
EST OFFICE

100 кв.м./м.кв. - аренда  
коммерческого помещения от 7,5 до 40 кв.м. в удобном здании бизнес-центра. Полная аренда бизнес-центра. Бизнес-центр и торговая зона находятся в центре ст. Саввинское. -7 916 506 79 02

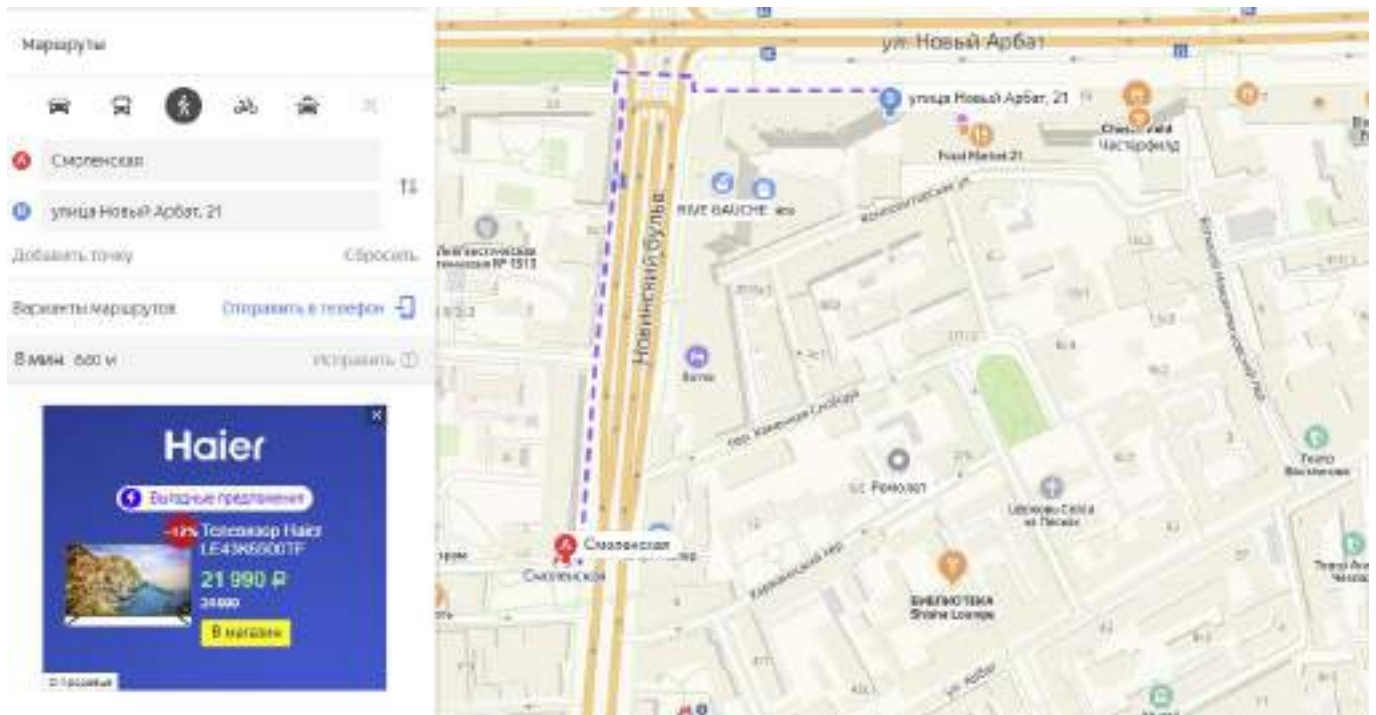
Учредители: ООО «Земельный Капитал» (ИНН 50/0338203/01)

Продать коммерческое помещение 100 кв.м. в удобном здании бизнес-центра. Бизнес-центр и торговая зона находятся в центре ст. Саввинское. -7 916 506 79 02

Коммерческое помещение. Продажа коммерческого помещения в 40 кв.м. ст. Саввинское. От 300 кв.м. 800 кв.м. -7 916 215 45 77

Учредители: ООО «Земельный Капитал» (ИНН 50/0338203/01)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Вход из общего коридора, Этаж расположения - 19 этаж, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 500 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения с учетом НДС - 28500 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены



## Аналог 2.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214881001/>


вчера 13:57
Центральный район
4 фото

### Свободное назначение, 167 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Милый Николаевский вв., 11/3С1 - нежилая

М Сходновское - 7 мин. пешком
М Арбатская - 10 мин. пешком
М Кропоткинская - 10 мин. пешком

[Взглянуть](#)
[Попросить](#)



167 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 6 Этаж

Свободно Назначение

Назначение: пекарня, выпечка, банк, бид, гардеробная, салон красоты, кафе/ресторан, кальево, офис, стоматология, зоомагазин, исторические конторы, займы

Сдается в аренду помещение свободного назначения на первом этаже с отдельным входом.

Укажите больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 291-17-61

Попросить данные, что находится объявление на сайте

Укажите больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 291-17-61

Попросить данные, что находится объявление на сайте


| Условие аренды           | 429 190 руб/мес.    | Этаж/этажи                | Греть/отопл. |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|
| Цена                     | 429 190 руб/мес.    | Этаж/этажи                | Греть/отопл. |
| Ставка                   | 30 840 руб/кв.м/год | Срок аренды               | Договорный   |
| насел.                   | ЮОН                 | Наличие витринных окон    | 30 мес.      |
| Общественный туалет      | -                   | Асбестовые плиты          | Да           |
| Канализация в комплекте  | Включены            | Состояние полов           | -            |
| Эксплуатационные расходы | Включены            | Помещение от собственника | -            |
| Госплати                 | 1440 руб            |                           |              |

[Попросить условия](#)
[Попросить данные](#)

Витринные окна: Есть  
 Вход: Отдельный со двора  
 Состояние: Теплый ремонт

Цены от собственников объявлений:

[Написать сообщение](#)




30С Бизнес-класс «Резиденция»

Площадь от 71 до 450 кв.м в клубном корпусе Бизнес-класса.

Отдельный входной бизнес-спутник с паркингом и подземным гаражом. 9 минут до Садового кольца.

+7 916 291-17-61

Запросить АИ «Самое Лучшее». Просмотр документов на сайте объявлений.




30С Бизнес-класс «Резиденция»

Площадь от 71 до 450 кв.м в клубном корпусе Бизнес-класса.

Отдельный входной бизнес-спутник с паркингом и подземным гаражом. 9 минут до Садового кольца.

+7 916 291-17-61

Запросить АИ «Самое Лучшее». Просмотр документов на сайте объявлений.



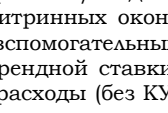
30С Бизнес-класс «Резиденция»

Площадь от 71 до 450 кв.м в клубном корпусе Бизнес-класса.

Отдельный входной бизнес-спутник с паркингом и подземным гаражом. 9 минут до Садового кольца.

+7 916 291-17-61

Запросить АИ «Самое Лучшее». Просмотр документов на сайте объявлений.



30С Бизнес-класс «Резиденция»

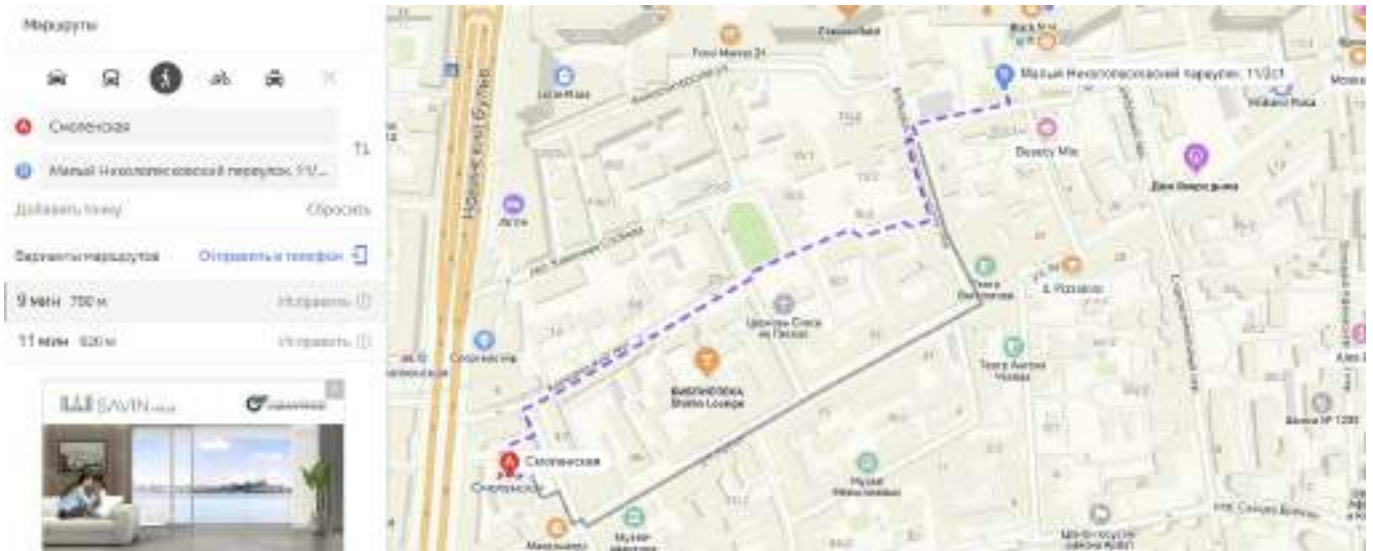
Площадь от 71 до 450 кв.м в клубном корпусе Бизнес-класса.

Отдельный входной бизнес-спутник с паркингом и подземным гаражом. 9 минут до Садового кольца.

+7 916 291-17-61

Запросить АИ «Самое Лучшее». Просмотр документов на сайте объявлений.


В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1-ый этаж, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 167 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения с учетом НДС - 30840 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены



### Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/207241510/>

**Свободное назначение, 190 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО р-н Пресненский, Хлебный пав. В Чистоте



**190 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**4 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Объект: Хлебный, В' класса В+  
 Архитект. помещения площадью 190,0 кв.м.  
 Стоимость аренды: 30 000 руб./кв.м. в год, возможен торг.  
 Объект: Хлебный, В' деловая по адресу: Хлебный переулок, 8, Москва, до станции метро Арбатская примерно 480 метров.

**ВНИМАНИЕ!** В объявлении представлены только фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планшарж по данному объекту запрашивайте дополнительно.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 880 510-35-92**

**475 000 Р/мес.** +  
 20 000 Р за коммуналы

**РИЭЛТИ ГАИД**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Выб. 1004 объекта

**+7 980 510-35-92**

СМО доставлены на Ваш смартфон  
 Пожалуйста, проверьте корректность информации на экране Вашего мобильного телефона.

[Написать сообщение](#)

---

**ЖК Бизнес-инвест - Ренессанс**  
 Конференц-центр  
 Помещение от 70 до 450 кв.м. в бизнес-настиле бизнес-класса.  
 Полный фронтальный фасад, современная отделка, парковка и видеонаблюдение.  
 2 этажа, м. Савельевская.  
**+7 495 306 76 92**

Деловый центр "Савельевский". Уникальная локация на границе исторического центра.

---

**Жилая застройка "Савельевский"**  
 Просторные современные помещения  
 от 40 кв. м. м. П. Савельевская. От 120 кв. м. и более.  
**+7 495 316 06 77**

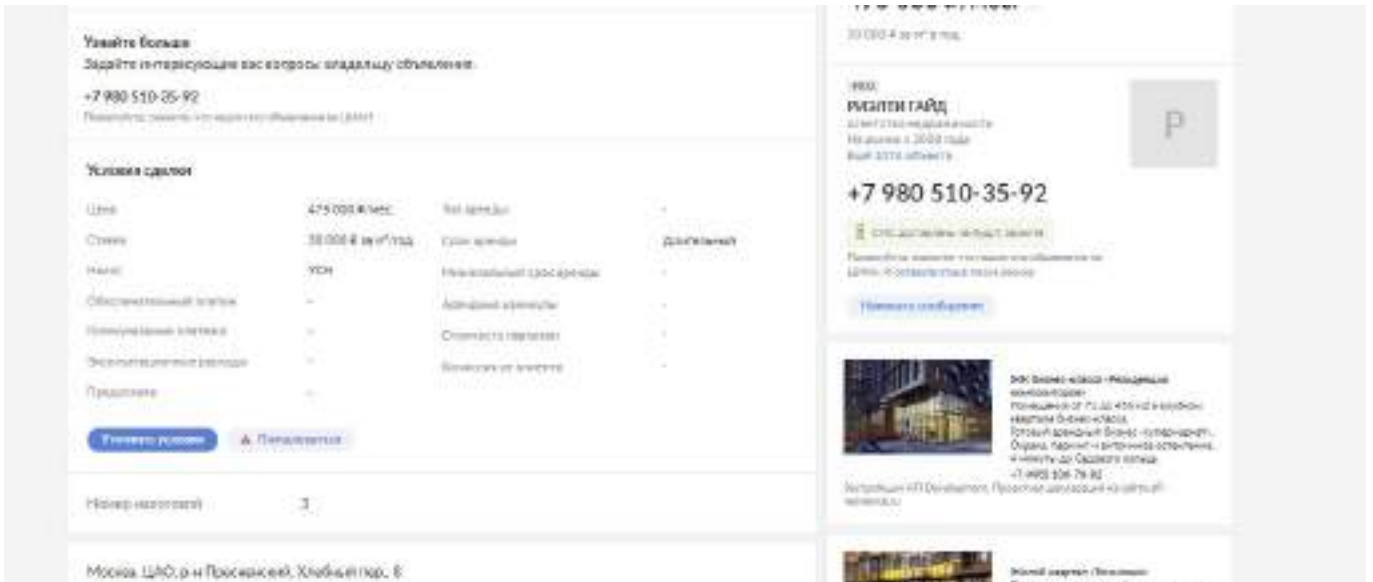
Деловый центр "Савельевский". Просторные современные помещения на границе исторического центра.

---

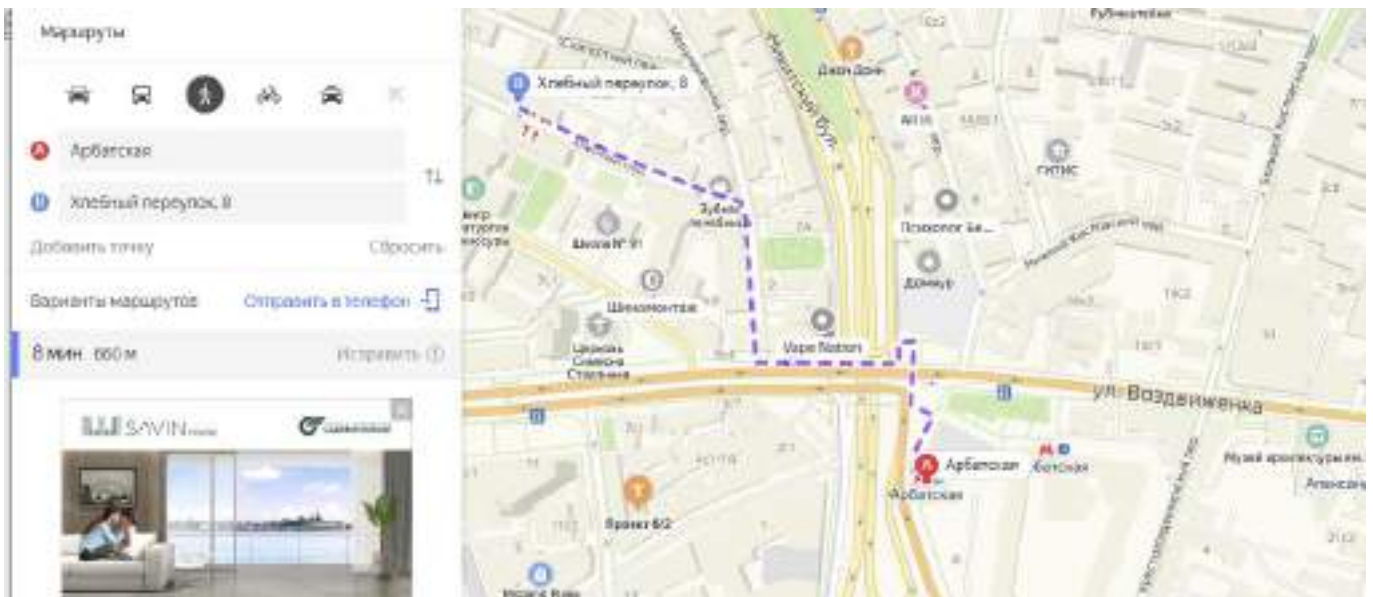
**Аренда коммерческой недвижимости от А200**  
 от 20 000 руб./кв.м. и более.  
 Помещение на Чистых прудах.  
**+7 495 316 05 79**

Деловый центр "Савельевский". Просторные современные помещения на границе исторического центра.





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Вход из общего коридора, Этаж расположения - 4 этаж, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 190 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Нет, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения с учетом НДС - 30000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены





**Аналог 4.**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190045731/>

**Свободное назначение, 115 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЦАО, р-н Арбат (Центральный пер. 1) Не метро  
 М Смоленская - 6 мин. пешком М Арбатская - 13 мин. пешком

**259 996 Р/мес.**  
 22 130 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Создать некорректную цену  
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

**MIZAR GROUP**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2015 года  
 Базис недвижимости

**+7 917 540-88-67**

СВАО, центральная часть района  
 Подарите время, не выходя из дома на ЦИАН. И получите больше возможностей

**115 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 4** Этаж  
**Свободно** Назначение

**Назначение:** салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, парикмахерская, школа, зал, выставка.  
**Адрес:** от собственника! Площадь свободного назначения 115 кв. м на 1 этаже в 4-х этажном здании, в 5 минутах ходьбы от м. Смоленская. Отдельный вход! В помещении выполнена высококачественная отделка с использованием современных материалов. Удобная кабинетная планировка офиса с зоной ресепшн, 2 рабочих кабинета на 2-3 места, зона прием гостей (до 30 рабочих мест), переговорная, кухня, подсобное помещение, 2 ст.л. Сдается с мебелью. Пролетная территория 24 часа в сутки находится под охраной. Назначен парковка во дворе. Звон под шумоизоляцию включено в стоимость! Эксплуатационные, коммунальные расходы оплачиваются отдельно, УСН.

**Назначение:** салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, парикмахерская, школа, зал, выставка.  
**Адрес:** от собственника! Площадь свободного назначения 115 кв. м на 1 этаже в 4-х этажном здании, в 5 минутах ходьбы от м. Смоленская. Отдельный вход! В помещении выполнена высококачественная отделка с использованием современных материалов. Удобная кабинетная планировка офиса с зоной ресепшн, 2 рабочих кабинета на 2-3 места, зона прием гостей (до 30 рабочих мест), переговорная, кухня, подсобное помещение, 2 ст.л. Сдается с мебелью. Пролетная территория 24 часа в сутки находится под охраной. Назначен парковка во дворе. Звон под шумоизоляцию включено в стоимость! Эксплуатационные, коммунальные расходы оплачиваются отдельно, УСН.

**Учтите больше**  
 Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления  
**+7 917 540-88-67**  
 Подарите время, не выходя из дома на ЦИАН

| Условия сделки            | Цена                             | Уступка                  | Товарный авенд |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|
| Этажи                     | 22 130 Р за м <sup>2</sup> в год | Сред. аренда             | Длительный     |
| Наши                      | 70%                              | Минимальный срок аренды  | 11 мес.        |
| Средняя ставка по рынку   | -                                | Автоматическое продление | Да             |
| Помещение в собственности | -                                | Состояние помещения      | -              |
| Эксплуатационные расходы  | Включены                         | Наличие депозита         | -              |
| Пролетная                 | 24 часа                          | -                        | -              |

**Узнать больше** **Заказать звонок**

Вход: Отдельный со двора

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - нет витринных окон, Общая площадь - 115 кв. м., Наличие (тип) парковки - Организованная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения с учетом НДС - 27130 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены





Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

| Группа зданий | Характеристика здания и конструктивных элементов   | Срок службы здания, лет |
|---------------|--|-------------------------|
| I             | Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные  | 150                     |
| II            | Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам | 125                     |
| III           | Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены 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 бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные                                 | 30                      |
| VI            | Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные   | 15                      |

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

| Группа зданий | Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий   | Срок службы здания, лет |
|---------------|---|-------------------------|
| I             | Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами  | 175                     |
| II            | Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 150                     |
| III           | Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам                    | 125                     |
| IV            | Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные   | 100                     |
| V             | Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные  | 80                      |
| VI            | Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые  | 50                      |
| VII           | Здания деревянные каркасные, щитовые  | 25                      |
| VIII          | Облегченные здания  | 15                      |
| IX            | Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли   | 10                      |

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



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

на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

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

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

| Экономические районы,<br>края, области      | ЗДАНИЯ   |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
|---|--|--|---|--|----------------------|---------------------------------|------------------------------|--|----------------|------|--|------|--|-------|--|-------|--|------|--|--|
|   | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
|   | кирпича  | мелких<br>стеновых<br>качельных и<br>слонных<br>блоков | кирпича   | железобетона                                   | панелей<br>"сандвич" | вitraж-<br>ных кон-<br>струкций | панелей<br>"сандвич"         | древе-<br>сины   |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
|   | с несущими конструкциями преимущественно из:               |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| железо-<br>бетона и<br>стали                | железо-<br>бетона и<br>стали                               | древе-<br>сины   | железобетона<br>в бескар-<br>касных<br>системах | железобетона<br>в каркас-<br>ных си-<br>стемах | стали                | железо-<br>бетона и<br>стали    | железо-<br>бетона и<br>стали | легкие<br>стальные<br>тонкостенные<br>конструк-<br>ции | древе-<br>сины |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Класс конструктивных систем                 |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| КС-1  |  | КС-1А  |   | КС-2   |                      | КС-3                            |                              | КС-4   |                | КС-5 |  | КС-6 |  | КС-6А |  | КС-6Б |  | КС-7 |  |  |
| <b>Северный район</b>                       |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Карелия *                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Коми (южнее Полярного круга)     |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Коми (север. Полярного круга)    |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Архангельская область (южнее Поляр. круга)  |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Архангельская область (север. Поляр. круга) |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Вологодская область                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Мурманская область *                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Северо-Западный район</b>                |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| г. Санкт-Петербург                          |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ленинградская область                       |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Новгородская область                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Псковская область                           |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Центральный район</b>                    |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Брянская область                            |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Владимирская область                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ивановская область                          |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Калужская область                           |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Костромская область                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| г. Москва                                   |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Московская область                          |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Орловская область                           |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Рязанская область                           |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Смоленская область                          |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Тверская область                            |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Тульская область                            |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ярославская область                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Волго-Вятский район</b>                  |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Марий Эл                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Мордовия                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Чувашская Республика                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Кировская область                           |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Нижегородская область                       |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Центрально-Черноземный район</b>         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Белгородская область                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Воронежская область                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Курская область                             |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Липецкая область                            |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Тамбовская область                          |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Поволжский район</b>                     |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Калмыкия                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Татарстан                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Астраханская область                        |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Волгоградская область                       |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Пензенская область                          |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Самарская область                           |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Саратовская область                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ульяновская область                         |  |  |   |  |                      |                                 |                              |  |                |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

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

на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2017 г.

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

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

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

Выпуск 106 • январь 2019

© КО-ИНВЕСТ 2019

2

Строительно-  
монтажные  
работы



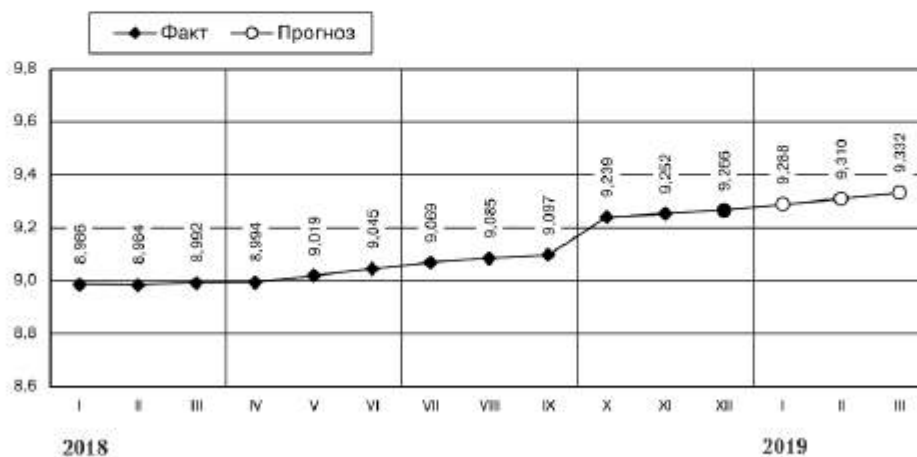
## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

99

### 2.6. ПРОГНОЗ

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

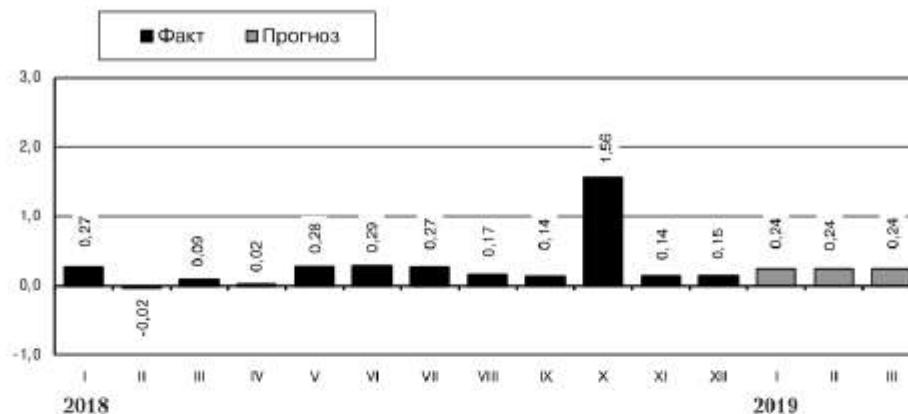
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2

Строительно-монтажные работы

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



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

sk-practik.com/remont\_ofisa\_magazin.html

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

[Дизайн помещений](#)
[Ремонт офиса](#)
[Ремонт магазинов](#)
[Полы/Полы](#)
[Стены](#)
[Станции](#)

8 (495) 151-22-51  
Клиентская информация

### Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную рабочую атмосферу и функциональный стиль в офисе?

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

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

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

**ГАРАНТИЯ** на выполненные работы - 3 года!


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

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

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


Получить бесплатную консультацию

### Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



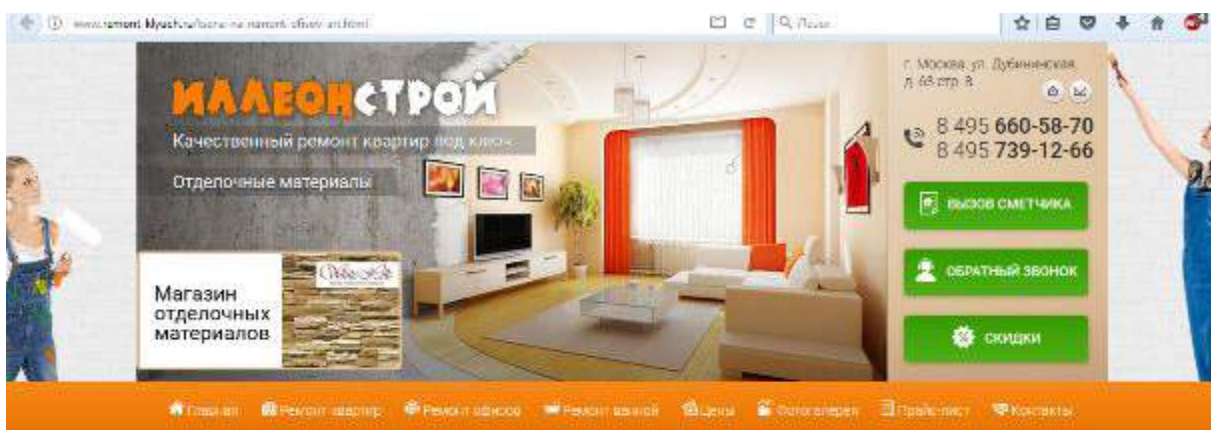
Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ Управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещений - 1004 кв.м.

### Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения организации «Аванти».





|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА</b>          |                         |
| <b>Разделы</b>                      |                         |
| <input type="checkbox"/>            | Каталог стройматериалов |
| <input type="checkbox"/>            | Наши преимущества       |
| <input type="checkbox"/>            | Выполняемая отделка     |
| <input type="checkbox"/>            | Производимые работы     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Цены на ремонт</b>   |
| <input type="checkbox"/>            | • квартал               |
| <input type="checkbox"/>            | • ванной под ключ       |
| <input type="checkbox"/>            | • 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 кварцита, линолеума, частичная замена розеток и выключателей, другие небольшие по объему работы. Такой ремонт обычно производят арендаторы помещений. Производит в максимально короткие сроки.

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



www.otsenka.ru Мусчл/набача на патонк обфув аз йонл

вавной под ключ

офисов

Как формируется стоимость

Примеры наших работ

Смена

Техническое задание

Фотогалерея ванных комнат

Фото архив

Дизайн

Дополнительные услуги

Связь

Технологии отделочных работ

Вакансии

Реквизиты

Обратная связь

Политика конфиденциальности

Адрес

г. Уфа, ул. Дубинский, д.63  
стр. 8 офис 1  
(М.Ташлеулд, К.Тулхозл)  
[info@otsenka.ru](mailto:info@otsenka.ru)

тел./факс: (496) 714-1-946  
(496) 681-51-70  
E-mail: info@otsenka.ru


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 Армстронг);
8. Окраска потолков;
9. Отделка стен – обои, 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 изъянов, который чаще всего выполняют собственники помещений. Его обычно применяют 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, газобетонных блоков, ГКЛ;
3. Устройство стяжки по полам;
4. Электромонтажные работы по электроприводу под "ключ";
5. Сантехнические работы под "ключ";
6. Утепление стен, балконов;
7. Устройство подвесных потолков из ГКЛ с несложной геометрической формой;
8. Монтаж декоративных элементов - ниши, перегородки, арки из ГКЛ;
9. Выравнивание под обои и облицовку плиткой;
10. Выравнивание потолков;
11. Укладка керамической плитки на стены, полы;
12. Финишная окраска потолков;
13. Финишная обработка стен – оклейка простых обоев или под окраску, окраска стен;
14. Укладка паркетной доски, ламината, линолеума, ковролина;
15. Монтаж дверей;



www.otsenka.ru Мусчл/набача на патонк обфув аз йонл

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

**КРЕДИТ**  
По цене от 13,4 %


СКИДКИ ДО 7 ЛЕТ  
СУММА ДО 5 000 000 Р

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. Она выполняется по индивидуальному проекту, в котором предоставлены: схемы электрооборудования, водоснабжения, вентиляции, кондиционирования, описания материалов, дизайн помещений. Специалисты самой высшей квалификации выполняют сложные архитектурные и инженерные задачи. Поэтому цены на такой вид отделки являются самыми высокими. Чаще всего в ней входят:

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



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

# Интер Строй

Работаем с 1991 года

- О НАС
- Ремонт
- Строительство
- Сделанные проекты
- Цены
- Ремонт
- Качество
- Наши работы
- Службы
- Наши клиенты
- Наши проекты
- КЛАС СМ
- Класс АС
- Класс ВС
- Класс СС
- О РЕМОНТЕ
- Типы
- Сроки
- Выбор
- Материалы
- Почему выбирают нас
- Объемы работ
- Детали
- Качество
- Материалы
- ИНТЕРЕСНОЕ
- Вопросы и ответы
- Службы
- Наши проекты

## РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

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

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

**У нас:**

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

**ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:**

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

**Вызов специалиста**  
+7 (495) 570-46-11  
[info@interstroy.ru](mailto:info@interstroy.ru)

**Секретариат**  
+7 (495) 527-46-11  
[secretariat@interstroy.ru](mailto:secretariat@interstroy.ru)

**Отдел снабжения**  
+7 (495) 670-00-11  
[supply@interstroy.ru](mailto:supply@interstroy.ru)

**Управляющий**  
+7 (495) 670-00-11  
[manager@interstroy.ru](mailto:manager@interstroy.ru)

**Сметный отдел**  
+7 (495) 670-12-11  
[estimate@interstroy.ru](mailto:estimate@interstroy.ru)

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

Пн-Пт: 9:00-18:00  
Сб, Вс - выходные

# Интер Строй

Работаем с 1991 года

- О НАС
- Ремонт
- Строительство
- Сделанные проекты
- Цены
- Ремонт
- Качество
- Наши работы
- Службы
- Наши клиенты
- Наши проекты
- КЛАС СМ
- Класс АС
- Класс ВС
- Класс СС
- О РЕМОНТЕ
- Типы
- Сроки
- Выбор
- Материалы
- Почему выбирают нас
- Объемы работ
- Детали
- Качество
- Материалы
- ИНТЕРЕСНОЕ
- Вопросы и ответы
- Службы
- Наши проекты

Документально сообщаем, что в случае заключения с нами договора на выполнение косметического или капитального ремонта офисов, весь используемый нами строительный материал будет передан вам по заключенной цене с предоставлением всех соответствующих счетов.

Самостоятельно невысокая стоимость отделочных материалов, жесткое и непрофессиональное, а также профессиональный подход с учетом всех деталей позволят нам выполнять ремонт помещений по вашим ценам 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>   |
|--|--|---|---|
| Малярные работы без подготовки                                     | Малярные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка, обеспыливание                | Полный цикл малярных операций, включая шпательную   | Полный цикл малярных работ, с применением нестандартных материалов  |
| Замена дверей, фурнитуры, вальные замки без подготовки             | Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство подложки, двери                                 | Паркетная работа, установка, шлифовка, лакирование  | Подготовка деловых рабочих помещений, с закладкой косяков и вставок в тондер 300%                                     |
| Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой проводки | Паркетная работа помятым без повреждений в кладку, конструкция, замена сантехники, электромонтажные работы | Установка вставок, конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, заливка пола | Монтаж/демонтаж оборудования всех рабочих мест офиса (подложки), графикация, высококачественных отделочных материалов |

Для получения более подробной информации о стоимости услуг вы можете воспользоваться нашим онлайн-калькулятором или же связаться с нами и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офиса вы можете связавшись с нами в заказе бесплатной расчёт (никак не связанности) расчётчик сколько стоит строительные материалы и работы именно в вашем случае)

## ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

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

Комплексная услуга состоит из ряда работ:

**Вызов специалиста**  
+7 (495) 570-46-11  
[info@interstroy.ru](mailto:info@interstroy.ru)

**Секретариат**  
+7 (495) 527-46-11  
[secretariat@interstroy.ru](mailto:secretariat@interstroy.ru)

**Отдел снабжения**  
+7 (495) 670-00-11  
[supply@interstroy.ru](mailto:supply@interstroy.ru)

**Управляющий**  
+7 (495) 670-00-11  
[manager@interstroy.ru](mailto:manager@interstroy.ru)

**Сметный отдел**  
+7 (495) 670-12-11  
[estimate@interstroy.ru](mailto:estimate@interstroy.ru)

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

Пн-Пт: 9:00-18:00  
Сб, Вс - выходные



luxestroy.ru/price\_offices.php

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

**ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ** Время работы: Пн - Пн 10 - 12 77 (4977) 133-00-00  
47 (916) 303-74-47  
Галерея: mail.lux@mail.ru

**Красивый Дом**  
25 лет опыта  
Проект и авторство  
Красивые дома

СТРОИТЕЛЬСТВО коттеджей | РЕМОНТ и отделка квартир | РЕМОНТ и отделка офисов | СТРОИТЕЛЬСТВО сауны и бани

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ РАБОТ | ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА | СТАТЬИ | ЦЕНЫ | ПАРТНЕРАМ | КОНТАКТЫ

**НАШИ УСЛУГИ**  
Косметический ремонт  
Капитальный ремонт  
Детский ремонт  
Ремонт офисов  
Ремонт квартир  
Ремонт коттеджей  
Ремонт салонов красоты  
Отделка фасадов  
Строительство домов  
Перепланировка  
Салон красоты  
Цены  
Пресс-релиз

**ГАЛЕРЕЯ РАБОТ**  
Офисы  
Квартиры  
Дача и коттеджи  
Салоны красоты  
Фитнес-клубы  
Сауны  
Бани  
Беседки  
Детские  
Коттеджи

**Цены**  
Ремонт офисов  
Ремонт квартир  
Ремонт и отделка домов  
Строительство домов

**ЕДИНОВЕЩНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**  
полы | потолки  
стены | электрокабели  
двери | сантехника

**ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ**  
стены | оконные откосы  
монтаж сайдинга

**СТАТЬИ**  
Дизайн интерьеров  
Квартиры для людей  
Квартирные коттеджи  
Нормативная документация  
Планы  
Индивидуальные проекты  
Фундамент  
Лифтовые шахты  
Печи и отопление  
Безопасность

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

| Стоимость работ за 1 кв.м. по полу   |  |
|--|--|
| <b>Косметический ремонт и отделка</b><br>от 2 300 руб./ кв.м. работа<br>от 1 800 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a> | 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.<br>2) Материальные работы без подготовительных работ.<br>3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.   |
| <b>Бюджетный ремонт</b><br>от 4 500 руб./ кв.м. работа<br>от 3 900 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a>               | 1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.<br>2) Снятие старого покрытия, штукатурка, зачистка поверхностей.<br>3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.<br>4) Материальные работы с подготовительными работами.<br>5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.<br>6) Замена сантехники. |
| <b>Капитальный ремонт</b><br>от 7 600 руб./ кв.м. работа<br>от 4 900 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a>             | 1) Перепланировка.<br>2) Усиление несущих конструкций, прокладка проемов в несущих стенах.<br>3) Замена системы отопления, канализации.<br>4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.  |

luxestroy.ru/price\_offices.php

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

**ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ** Время работы: Пн - Пн 10 - 12 77 (4977) 133-00-00  
47 (916) 303-74-47  
Галерея: mail.lux@mail.ru

**Красивый Дом**  
25 лет опыта  
Проект и авторство  
Красивые дома

СТРОИТЕЛЬСТВО коттеджей | РЕМОНТ и отделка квартир | РЕМОНТ и отделка офисов | СТРОИТЕЛЬСТВО сауны и бани

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ РАБОТ | ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА | СТАТЬИ | ЦЕНЫ | ПАРТНЕРАМ | КОНТАКТЫ

**НАШИ УСЛУГИ**  
Косметический ремонт  
Капитальный ремонт  
Детский ремонт  
Ремонт офисов  
Ремонт квартир  
Ремонт коттеджей  
Ремонт салонов красоты  
Отделка фасадов  
Строительство домов  
Перепланировка  
Салон красоты  
Цены  
Пресс-релиз

**ГАЛЕРЕЯ РАБОТ**  
Офисы  
Квартиры  
Дача и коттеджи  
Салоны красоты  
Фитнес-клубы  
Сауны  
Бани  
Беседки  
Детские  
Коттеджи

**Цены**  
Ремонт офисов  
Ремонт квартир  
Ремонт и отделка домов  
Строительство домов

**ЕДИНОВЕЩНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**  
полы | потолки  
стены | электрокабели  
двери | сантехника

**ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ**  
стены | оконные откосы  
монтаж сайдинга

**СТАТЬИ**  
Дизайн интерьеров  
Квартиры для людей  
Квартирные коттеджи  
Нормативная документация  
Планы  
Индивидуальные проекты  
Фундамент  
Лифтовые шахты  
Печи и отопление  
Безопасность

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

| Стоимость работ за 1 кв.м. по полу   |  |
|--|--|
| <b>Косметический ремонт и отделка</b><br>от 2 300 руб./ кв.м. работа<br>от 1 800 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a> | 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.<br>2) Материальные работы без подготовительных работ.<br>3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.   |
| <b>Бюджетный ремонт</b><br>от 4 800 руб./ кв.м. работа<br>от 3 900 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a>               | 1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.<br>2) Снятие старого покрытия, штукатурка, зачистка поверхностей.<br>3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.<br>4) Материальные работы с подготовительными работами.<br>5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.<br>6) Замена сантехники. |
| <b>Капитальный ремонт</b><br>от 7 600 руб./ кв.м. работа<br>от 4 900 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a>             | 1) Перепланировка.<br>2) Усиление несущих конструкций, прокладка проемов в несущих стенах.<br>3) Замена системы отопления, канализации.<br>4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.  |
| <b>Элитный ремонт</b><br>от 10 900 руб./ кв.м. работа<br>от 8 900 руб./ кв.м. материал<br><a href="#">заказать ремонт офиса</a>                | 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.<br>2) Выполнение малярных работ по заказу с заделкой холста и разводки в холсте зану.<br>3) Оформление всех работ на мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.  |

**ФОРМУЛА СТИЛЯ**



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

Главная / Услуги / Ремонт офисов / Капитальный

## Стоимость капремонта офиса за квадратный метр

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

### Виды ремонта офисов

| Косметический ремонт   | Капитальный ремонт  |
|--|---|
| от 3 000 руб./м <sup>2</sup>   | от 5 000 руб./м <sup>2</sup>  |
| <p>Перечень основных работ:</p> <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 плиткой)</li> <li>подготовка окон, дверей, труб и радиаторов</li> <li>отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу навесного потолка)</li> <li>укладка нового или ремонт старого напольного покрытия</li> <li>уборка помещений</li> </ul> <p>Сроки проведения ремонта:</p> | <p>Перечень основных работ:</p> <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>специонтаж (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> <p>Сроки проведения ремонта:</p> |

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

10 лет компании

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

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

## Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

Их условно можно разделить на 4 варианта, каждый из них имеет свою условную стоимость, рассчитанную на 1 м<sup>2</sup> пола помещения, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

### Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

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

Расценки:

- на материал – от 1500 рублей за 1 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 устаревания старой разводки, возможна замена сантехники.
- Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций.
- Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
- Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

- на материал – от 5000 рублей за 1 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 4300 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Отправить нам сообщение | profile

10 лет компании

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

оплатить заказ

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

О КОМПАНИИ    ИНФОРМАЦИЯ    КЛИЕНТЫ    ТСК    НАШИ УСЛУГИ    ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ    КОНТАКТ

Системы кондиционирования и кондиционирования воздуха  
Проектирование чистых помещений  
Отделка чистых помещений

• на материал – от 5000 рублей за 1 м<sup>2</sup>;  
• на работу – от 4500 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

**Капитальный ремонт**

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

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

Расценки:

- на материал – от 8200 рублей за 1 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.

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

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 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 кап. [Отправить нам сообщение](#) [yvosite](#)

10 лет компании

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

оплатить заказ

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

О КОМПАНИИ    ИНФОРМАЦИЯ    КЛИЕНТЫ    ТСК    НАШИ УСЛУГИ    ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ    КОНТАКТ

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

Расценки:

- на материал – от 1100 рублей за 1 м<sup>2</sup>;
- на работу – от 9800 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

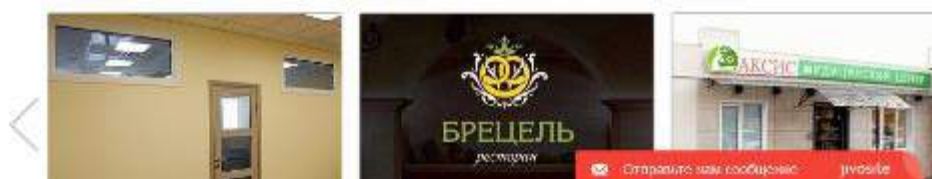
Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

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

- 70 - 80 м<sup>2</sup> – от 10 дней до 2 месяцев;
- 80 - 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.

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

### Примеры реализованных проектов





https://marshal-stroy.ru/office/... +7 (495) 280-73-14

## ВИДЫ РЕМОНТА

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p><b>КЛАСС Б</b></p> <p>Стоимость работ<br/>от 2 500 руб/м<sup>2</sup></p> <p>Материалы<br/>от 1 500 руб/м<sup>2</sup></p> <p><b>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</b></p> | <p><b>КЛАСС Б+А</b></p> <p>Стоимость работ<br/>от 4 500 руб/м<sup>2</sup></p> <p>Материалы<br/>от 3 900 руб/м<sup>2</sup></p> <p><b>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</b></p> | <p><b>КЛАСС А+</b></p> <p>Стоимость работ<br/>от 7 500 руб/м<sup>2</sup></p> <p>Материалы<br/>от 4 900 руб/м<sup>2</sup></p> <p><b>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</b></p> | <p><b>ПРЕМИУМ</b></p> <p>Стоимость работ<br/>от 10 900 руб/м<sup>2</sup></p> <p>Материалы<br/>от 8 900 руб/м<sup>2</sup></p> <p><b>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</b></p> |
|--|--|---|---|

## ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"

https://marmaral.ru/... Калькулятор РЕМОНТА КВАРТИР

### Цены на ремонт квартир

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

#### От чего зависит стоимость услуги

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

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

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

| Наименование ремонта | Стоимость материалов, руб./м <sup>2</sup> | Стоимость работ, руб./м <sup>2</sup> |
|----------------------|---|--------------------------------------|
| Косметический        | от 1000                                   | от 2000                              |
| Бюджетный            | от 1000                                   | от 2000                              |
| Капитальный          | от 2000                                   | от 5000                              |
| Евроремонт           | от 3000                                   | от 6300                              |
| Дизайнерский         | от 3000                                   | от 6300                              |
| Элитный              | от 3000                                   | от 6300                              |
| Ремонт в новостройке | от 1500                                   | от 4000                              |

Мы работаем как с вами, так и со своим строительным материалом. Комплектуем объекты полностью или частично.

Цены по видам работ:

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.remonttalok.ru/prajc-list.html

Главная / Прайс-лист

## 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>  |

### Подробный прайс на отдельные услуги

- 1 Подготовка помещений к ремонту
- 2 Потолки
- 3 Стены
- 4 Новы

Ремонт квартир под ключ

- Косметический
- Капитальный

Ремонт помещений

- Ванной и туалета
- Гостиной
- Спальни
- Кухни
- Детской

Ремонт офисов

- Капитальный
- Косметический

Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт помещений

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

ВАМ ПЕРЕЗВОНИТЬ?

СКИДКА ДО 7%

НАМ ДОВЕРЯЮТ

→ список



### 14.3. Копии документов Заказчика

|  |  |
|--|--|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации<br>Управление централизованных работ<br>Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5<br>Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19<br>к заказу 86 98 308602 от 31.08.2018 г. |  |
|--|--|

Форма 5

#### СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

|                     |               |        |               |
|---------------------|---------------|--------|---------------|
| Дата заполнения     | 11.09.2018 г. | объект | здание        |
| Паспорт МосгорБТИ № |               | 169/12 | Квартал № 169 |

#### Адрес (иное описание местоположения)

|                                    |                                    |        |              |
|------------------------------------|------------------------------------|--------|--------------|
| Субъект Российской Федерации       | город Москва                       |        |              |
| Административный округ             | Центральный административный округ |        |              |
| Муниципальный округ, поселение     | Хамовники                          |        |              |
| Населённый пункт                   |                                    |        |              |
| Микрорайон, квартал, иное          |                                    |        |              |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | Пречистенский переулок             |        |              |
| дом                                | 12                                 | корпус | - строение - |
| Иное описание местоположения       |                                    |        |              |
| Помещение №                        | -                                  |        |              |
| Примечание:                        |                                    |        |              |

#### Состояние объекта

|                                   |   |    |      |               |      |
|-----------------------------------|---|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа, %           | 50  | на | 2001 | Год постройки | 1870 |
| Материал стен здания              | кирпичные   |    |      |               |      |
| Тип здания                        | жилое   |    |      |               |      |
| Тип помещения                     | -   |    |      |               |      |
| Расположение помещения            | -   |    |      |               |      |
| Степень технического обустройства | Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - от колонки, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка |    |      |               |      |
| Высота потолков, м.               | подвал = 2.70; 1 этаж = 3.10; 2 этаж = 3.25; 3 этаж = 3.25; 4 этаж = 2.85; чердак = 2.85;   |    |      |               |      |

Начальник Управления  
централизованных работ

Исполнитель



*(Handwritten signature)*

Начальник отдела кадастровых  
работ по помещениям  
Управления централизованных  
работ  
**Д.В. Кудашов**

Цыганкова Ю.Н.

Еремеева Ю.В.

М.П.

11.09.2018 г.

*(Handwritten signature)*



02 98 18 0010509

|  |  |
|--|--|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации<br>Управление централизованных работ<br>Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5<br>Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19<br>к заказу 86 98 308602 от 31.08.2018 г. |  |
|--|--|

Копия 1а

### ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 169/12 Литер -  
по состоянию на 15.07.2011 г.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Информация по зданию (строению) | жилое    |
| Кадастровый номер               | -        |
| Предыдущий кадастровый номер    | -        |
| Учетный номер объекта           | 00017978 |

#### Адрес (иное описание местоположения)

|   |                                    |   |              |
|---|------------------------------------|---|--------------|
| Субъект Российской Федерации                | город Москва                       |   |              |
| Административный округ                      | Центральный административный округ |   |              |
| Муниципальный округ, поселение              | Хамовники                          |   |              |
| Населённый пункт                            |                                    |   |              |
| Микрорайон, квартал, иное                   |                                    |   |              |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.)          | Пречистенский переулок             |   |              |
| дом   | 12                                 | корпус  | -            |
|   |                                    |   | строение     |
|   |                                    |   | -            |
| Иное описание местоположения                |                                    |   |              |
| Функциональное назначение                   | жилое                              |   |              |
| Общая площадь всего, м2                     | 1153,2                             | Количество квартир  | 5            |
| кроме того площади, м2<br>в т.ч.            | 404,3                              | Материал стен   | кирпичные    |
| лестничных клеток                           | 149,1                              | Год постройки   | 1870         |
| технического подполья<br>технического этажа | 0,0                                | Этажность<br>(без учета подземных этажей)                               | 4            |
| вентиляционных камер                        | 0,0                                | Подземных этажей  | 1            |
| других помещений                            | 255,2                              | Инвентаризационная стоимость<br>(руб.)                                  | -            |
| Площадь застройки, м2                       | 464,0                              | Памятник архитектуры  | нет          |
| Жилая площадь жилых<br>помещений, м2        | 271,2                              | Нежилая площадь, м2<br>в т.ч. жилая площадь в нежилых<br>помещениях, м2 | 717,9<br>0,0 |



02 98 18 0010508

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

|   |            |  |       |
|---|------------|--|-------|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | -          |  |       |
| Здание / строение                                       | здание     |  |       |
| Тип помещения:<br>встроено-пристроенное                 | встроенное |  |       |
| пристроенное  | -          |  |       |
| Общая площадь, всего, м2                                | 276,8      | Нежилая площадь, м2<br>в т.ч.          | 276,8 |
| Жилая площадь жилых помещений, м2                       | 0,0        | жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 0,0   |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Управления  
централизованных работ

Исполнитель



Начальник отдела кадастровых работ по помещениям  
Управления централизованных работ  
Цыганкова Ю.Н.  
**Д.В. Кудашов**  
Еремеева Ю.В.

М.П.

11.09.2018 г.


*Исполнитель: Куркина В.В. Кур*



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 308602 от 31.08.2018 г.



### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Пречистенский переулок, дом 12

№5  
Управление  
централизованных  
работ ГБУ МосгорБТИ

стр. 1  
ф.25

Помещение №1 Тип: Нежилое

Распоряжение ДЖП и ЖФ о переводе из жилого в нежилой фонд от 01.06.2011 г. № 700

| Этаж                    | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. |             | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. |             |          | Высота, см. | Примечание<br>Дата обследования |        |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|-------------|----------|-------------|---------------------------------|--------|
|                         |           |                                   | всего                | в том числе |   | в том числе |          |             |                                 |        |
|                         |           |                                   |                      | основн.     | вспом.  | лоджий      | балконов |             |                                 | прочих |
| 2                       | 1         | офис                              | 13,7                 | 13,7        |   |             |          | 325         | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 2         | офис                              | 12,8                 | 12,8        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 3         | офис                              | 29,9                 | 29,9        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 4         | офис                              | 27,3                 | 27,3        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 5         | офис                              | 26,8                 | 26,8        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 6         | офис                              | 34,8                 | 34,8        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 7         | офис                              | 12,8                 | 12,8        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 8         | офис                              | 28,6                 | 28,6        |   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 9         | тамбур                            | 4,2                  |             | 4,2   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 10        | умывальная                        | 3,8                  |             | 3,8   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 11        | коридор                           | 3,4                  |             | 3,4   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 12        | помещение подсобное               | 8,9                  |             | 8,9   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 13        | помещение подсобное               | 11,3                 |             | 11,3  |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 14        | коридор                           | 4,1                  |             | 4,1   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 15        | уборная                           | 2,7                  |             | 2,7   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 16        | помещение подсобное               | 2,0                  |             | 2,0   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 17        | душевая                           | 0,8                  |             | 0,8   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 18        | коридор                           | 29,0                 |             | 29,0  |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 19        | кухня                             | 17,5                 |             | 17,5  |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
|                         | 20        | помещение подсобное               | 2,4                  |             | 2,4   |             |          |             | учрежд.<br>15.07.2011 г.        |        |
| Итого по помещению      |           |                                   | 276,8                | 186,7       | 90,1  |             |          |             |                                 |        |
| Нежилые помещения всего |           |                                   | 276,8                | 186,7       | 90,1  |             |          |             |                                 |        |



02 98 18 0010505



Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Пречистенский переулок, дом 12

стр. 2

|                    |       |       |      |  |  |  |  |
|--------------------|-------|-------|------|--|--|--|--|
| в т.ч. Учрежденные | 276,8 | 186,7 | 90,1 |  |  |  |  |
|--------------------|-------|-------|------|--|--|--|--|

Экспликация на 2 страницах

11.09.2018 г.

Исполнитель

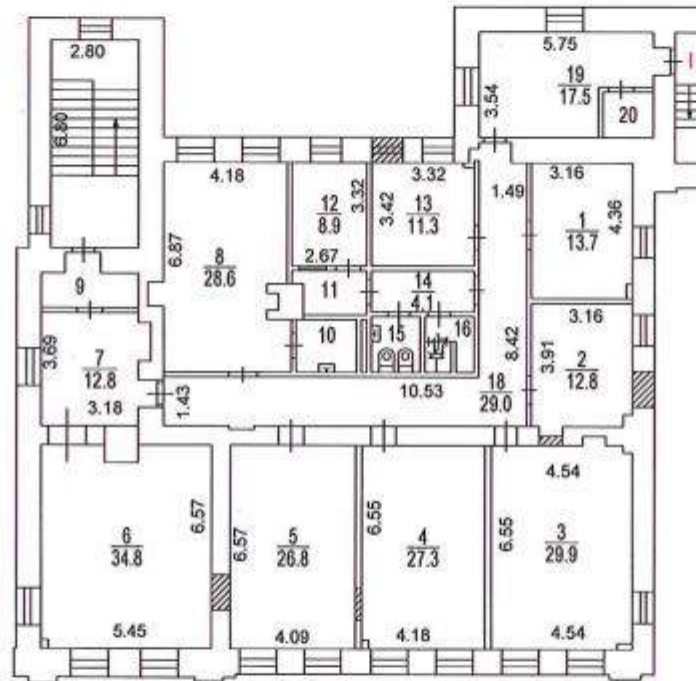
Еремеева Ю.В.

### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Пречистенский пер.  
наименование (улицы, дома, здания)  
 домовл. (вл.) --- дом 12  
кузовое подразделение  
 корпус --- строение (сооружение) ---  
дворовое подразделение  
 на часть 2 этажа помещ. (квартира) 1  
 квартал № 169 Центральный АО г.Москвы

## 2 ЭТАЖ

**№5** Управление  
 централизованных  
 работ ГБУ МосгорБТИ



Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 15 " 07 2011 г.  
 П/план снял Еремеева Ю.В.  
 Проверил Кузнецова Е.В.  
 " 11 " 09 2018 г.

Масштаб 1:200

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

УТВЕРЖДАЮ  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА

Д.Н. Калугин

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



г. Москва

«20» мая 2019 г.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы и Уставом ГКУ «Московский центр недвижимости» на основании поручения от 12.04.2019 № ДГИ-И-24926/19 (от 12.04.2019 № ВХ-6082/19) произведен осмотр объекта недвижимости по адресу:

- ЦАО, Пречистенский пер., д. 12

I. Характеристика объекта:

Здание: жилое Тип помещения: нежилое

УНОМ: 17978 Кадастровый номер: 77:01:0001049:3426

Номер и дата государственной регистрации права: 77:01:0001049:3426-77/011/2017-6 от 25.12.2017

Площадь: 276,8 кв. м

Состав: этаж 2, пом. I, комн. 1-20

Возможность использования прилегающей территории: нет

II. Фактическое состояние объекта:

Наличие сторонних лиц: нет

Охраняется / не охраняется: стационарный суточный пост

Нахождение ключей: в ГКУ «МЦН» по адресу: Бахрушина ул., д. 18, стр. 1, тел. 8 (916) 762-42-86

Наличие общедомовых инженерных коммуникаций: нет

Количество входных групп: 2 (отдельный -; через МОП 2; через иные помещения -)

Признаки перепланировки/переустройства: да

Наличие сторонних предметов в помещении: да (фотоматериалы прилагаются)

Высота потолка (для подвала): - Покрытие пола (для подвала): -

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

Наличие санузла (для нежилых помещений): да

III. Необходимость проведения работ:

Замена замков: нет

Охрана: нет

Закрытие контура объекта: нет

Иное: -

IV. Только для жилых помещений:

Электроплита / газовая плита: -

Унитаз: -

Ванная комната (сантехника/оборудование): -

Радиаторы отопления: -

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

- ХВС: -

Электроснабжение (наличие прибора, показания): -

V. Примечание: Между комн. 10 и 11 оборудован дверной проем. Между комн. 14 и 18 демонтирован дверной блок.

Ведущий эксперт

/Хаметов Р.К/

Начальник отдела

/Савро А.Э/

Пункты II-V заполняются на дату виртуального осмотра.





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСГОРНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая ул., д. 19, Москва, 115035  
Телефон/факс: (495) 957-73-54, (495) 951-06-03, e-mail: dkn\_info@mos.ru, www.mos.ru/dkn  
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

03.06.2019 № ДКН-16-44-599/9  
на № ДКН-И-34441/19 от 23.05.2019

Департамент городского имущества  
города Москвы

Обращение Департамента городского имущества города Москвы от 24 мая 2019 г. № ДГИ-И-34441/19 по вопросу оформления акта технического состояния и охранного обязательства на нежилое помещение площадью 276,8 кв. метра, расположенное в выявленном объекте культурного наследия "Жилой дом, 1896 г., арх. Н.И.Якунин, 1933 гг., в котором в квартире № 2 в 1930-1932 гг. жил и работал писатель Н.А.Островский" по адресу: Пречистенский пер., д. 12 (далее – Объект), Мосгорнаследием рассмотрено.

В соответствии с п. 7.1 ст. 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" охранное обязательство собственника (пользователя) в отношении выявленных объектов культурного наследия не утверждается.

Оформление паспортов в отношении выявленных объектов культурного наследия не предусмотрено.

Выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) либо об отказе во включении его в реестр.

Вместе с тем при заключении договора аренды необходимо учесть следующие условия:

включение акта технического состояния Объекта с учетом его вида, индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения, намечаемого использования, а также с составом (перечнем) видов работ по сохранению Объекта и сроками проведения таких работ в качестве приложения к договору аренды;

дополнение договора аренды положениями об обязательствах пользователя;



провести комплекс необходимых работ согласно акту технического состояния объекта культурного наследия (указать реквизиты акта), являющемуся приложением к договору аренды, в объеме и в сроки, определяемые указанным актом технического состояния;

выполнять требования, предусмотренные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Мосгорнаследием подготовлен и направляется акт технического состояния Объекта.

Экземпляр договора аренды с актом технического состояния, подписанный арендатором, просьба направить в Мосгорнаследие для осуществления контроля за выполнением обязательств арендатора по содержанию, сохранению и использованию Объекта.

Приложение: брошюра в 5 экз.

Первый заместитель руководителя –  
главный инспектор в области  
государственной охраны объектов  
культурного наследия города Москвы

С.М.Мирзоян

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**А К Т**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**  
**ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию)

от "03" 06 2019 г.

№ В/ИИ-16-44-599/9

Представитель Департамента культурного наследия города Москвы (далее – Департамент) в лице (указать должность, фамилию, имя, отчество)

советника отдела №2 Управления территориального контроля

Матвеевой Олеси Валерьевны

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

"Жилой дом, 1896 г., арх. Н.И.Якунин, 1933 гг., в котором в квартире № 2 в 1930-1932 гг. жил и работал писатель Н.А.Островский"

по адресу: г. Москва, Пречистенский пер., д. 12

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ**

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта:

выявленный объект культурного наследия "Жилой дом, 1896 г., арх. Н.И.Якунин, 1933 гг., в котором в квартире № 2 в 1930-1932 гг. жил и работал писатель Н.А.Островский"

1.2. Вид Объекта:

Памятник

1.3. Местонахождение (адрес) Объекта (в соответствии с документом о принятии Объекта под государственную охрану и по данным БТИ (уточненный адрес):

г. Москва, Пречистенский пер., д. 12

1.4. Правообладатель (-ли) Объекта (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, идентификационный номер налогоплательщика, вид права, дата и номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект):

Собственность – город Москва, государственная регистрация права от 25 декабря 2017 г. № 77:01:0001049:3426-77/011/2017-6

1.5. Год постройки:



1896 г., 1933 г.

1.6. Площадь Объекта:

общая площадь – 1 153,2 кв. м, обследуемая площадь – 276,8 кв. м в помещении I (комнаты с 1 по 20) на 2 этаже

1.7. Этажность:

4 этажа, подвал

## 2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

(указать предмет охраны либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны)

Предмет охраны Объекта одобрен на заседании Комиссии по рассмотрению предметов охраны объектов культурного наследия при Москомнаследии, Протокол от 14 июля 2010 г. № 25 в составе:

-местоположение и градостроительные характеристики здания, формирующего фронт застройки Пречистенского переулка, а также его роль в композиционно-планировочной структуре квартала;

-объемно-пространственная композиция здания на 1933 г.;

-высотные отметки на 1933 г.;

-конструкция, материал и характер крыши 1933г.;

-композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая руст нижней части уличного фасада, междуэтажные и венчающий карнизы, замковые камни, лопатки в простенках окон;

-колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований);

-пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен, сложившаяся на уровне 1-2 этажей – в 1896 г., на уровне 3-4 этажей – в 1933 г.;

-конструкция и материал капитальных стен и перекрытий;

-месторасположение, материал и конструкция парадной и служебной лестниц;

металлическое ограждение парадной лестницы из гладкого прута 1930-х гг.;

-печи на 1 и 2 этажах;

-материал и характер столярных оконных и дверных заполнений на 1896 и 1930-е гг., решётки на окнах первого этажа 1930-х гг.;

-месторасположение, конструкция, материал и художественное оформление

металлической на кирпичном оштукатуренном цоколе ограды XIX в.,

поставленной вдоль красной линии Пречистенского переулка;

## 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):

Объект является многоквартирным жилым домом. Четырехэтажное здание П-образной в плане формы, расположено вдоль переулка отступом по красной линии). Строительство дома формировалось в два строительных этапа. В 1896 г. на месте снесенного жилого дома первой половины XIX в. по проекту архитектора Н.И.Якунина был построен двухэтажный жилой дом. В 1933 г. дом достраивают до 4-этажей. В доме, с 1930 г. по 1932 г. в кв. № 2 жил советский писатель Николай Алексеевич Островский, автор романа "Как закалялась сталь".

На фасаде дома установлена мемориальная доска с профильным барельефом писателя.

Общее состояние удовлетворительное.



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):

**Работы по сохранению Объекта в обследуемых помещениях в соответствии с согласованной Мосгорнаследием проектной документацией не проводились.**

3.3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее:

**удовлетворительное**

б) фундаменты:

**Не обследовались, по визуальному осмотру состояние удовлетворительное.**

в) цоколи и отмостки около них:

**кирпичные, оштукатурены и окрашены, отмостки асфальтовые; состояние удовлетворительное**

г) стены:

**1 и 2 этажи имеют кирпичные стены, 3 и 4 этажи выстроены из шлакобетонных блоков, состояние удовлетворительное.**

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы):

**Металлическая по деревянным конструкциям, не обследовалась**

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

**нет**

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство):

**Четырехэтажное здание построено в стиле эклектики конца XIX в. Первый этаж главного фасада имеет рустованную отделку, на уровне со второго по четвертый этаж окна по всей высоте фланкированы плоскими пилястрами. Окна первого этажа имеют тянутые наличники с замковыми камнями. Боковые и дворовый фасады имеют гладкую поверхность стен, которую разделяют междуэтажные карнизы. Состояние удовлетворительное.**

з) элементы водоотведения (водосточные желоба, воронки, трубы, сливы):

**Водосточные трубы устроены по всем фасадам; состояние удовлетворительное.**

3.4. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние:

**Обследуемые помещения на 2 этаже находятся в целом удовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонта.**

б) перекрытия (плоские, сводчатые):

**Плоские, деревянные, смешанные; в помещениях устроены подвесные потолки, состояние удовлетворительное.**

в) полы:

**Современные: ламинат, кафельная плитка, требуется проведение ремонта.**

г) стены, их состояние, связи:

**кирпичные, окрашены, в некоторых помещениях наблюдается следы намокания, утрата красочного слоя. Требуется проведение работ по сохранению.**

д) столбы, колонны:

**отсутствуют**

е) двери и окна:

**Дверные заполнения современные, деревянные филеичатые, оконные заполнения - стеклопакеты. Состояние удовлетворительное.**

ж) лестницы:

**в обследуемых помещениях не предусмотрена.**

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

**отсутствуют**

и) системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод и т.п.):



*Объект подключен ко всем инженерным коммуникациям, состояние работоспособное*

к) подъемные механизмы (лифты, эскалаторы и т.д.):

*в обследуемых помещениях не предусмотрены.*

3.5. Живопись (монументальная и станковая):

*отсутствует.*

3.6. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и др.):

*отсутствуют.*

3.7. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории (описание состояния территории, возведенные без согласования постройки на территории Объекта):

*Дворовое пространство благоустроено, имеется металлическая ограда на высоком кирпичном цоколе, поставлена вдоль красной линии застройки, состояние удовлетворительное.*

#### 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. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях выполнения пункта 2 статьи 47.2 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 собственник или иной законный владелец Объекта обязан провести следующие работы:

| № п/п | Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)  | Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации) | Примечание   |
|-------|---|--|--|
| 1.    | <i>Провести работы по ремонту занимаемых помещений в порядке, установленном для города Москвы.</i>    | <i>1 год</i>   | <i>с момента государственной регистрации права</i> |
| 2.    | <i>Сдать работы по сохранению занимаемых помещений в порядке, установленном для города Москвы.</i>    | <i>6 месяцев</i>   | <i>после выполнения п. 1</i>                       |
| 3.    | <i>Обеспечивать сохранение, содержание и эксплуатацию Объекта пропорционально занимаемой площади.</i> | <i>на весь срок действия акта</i>                                | <i>после выполнения п. 2</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:** материалы фотофиксации Объекта на 9 л. в 1 экз.

Первый заместитель  
руководителя Департамента –  
главный инспектор в области  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
города Москвы

М.П.



\_\_\_\_\_

(наименование должности лица)

\_\_\_\_\_

(подпись)

**С.М.Мирзоян**

(инициалы, фамилия)

Начальник Управления  
территориального контроля

\_\_\_\_\_

(наименование должности лица)

\_\_\_\_\_

(подпись)

**О.А.Голосной**

(инициалы, фамилия)

Исполнитель:  
Советник отдела №2

\_\_\_\_\_

(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_

(подпись)

**О.В.Матвеева**

(инициалы, фамилия)

Проект Акта подготовил:  
Советник отдела №2

\_\_\_\_\_

(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_

(подпись)

**О.В.Матвеева**

(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)

Фотографические изображения  
выявленного объекта культурного наследия  
"Жилой дом, 1896 г., арх. Н.И.Якунин, 1933 гг., в котором в квартире № 2 в  
1930-1932 гг. жил и работал писатель Н.А.Островский"  
по адресу: г. Москва, Пречистенский пер., д.12  
по состоянию на 28 мая 2019 г.

- Фото № 1. Вид со стороны Пречистенского переуллка.
- Фото № 2. Главный фасад Объекта со стороны Пречистенского переуллка.
- Фото № 3. Вид на боковой (западный) фасад.
- Фото № 4. Вид на боковой (западный) фасад.
- Фото № 5. Вид на дворовый фасад.
- Фото № 6. Вход в помещения со стороны дворового фасада.
- Фото № 7. Вход в помещения квартиры № 9. 4 этаж.
- Фото № 8. Коридор.
- Фото № 9. Помещение № 2.
- Фото № 10. Следы протечек.
- Фото № 11. Помещение № 3.
- Фото № 12. Отопительные приборы в коридоре.
- Фото № 13. Коридор.
- Фото № 14. Дверь в помещение № 1.



2



Фото № 1. Вид со стороны Пречистенского переулка.



Фото № 2. Главный фасад Объекта со стороны Пречистенского переулка.



3

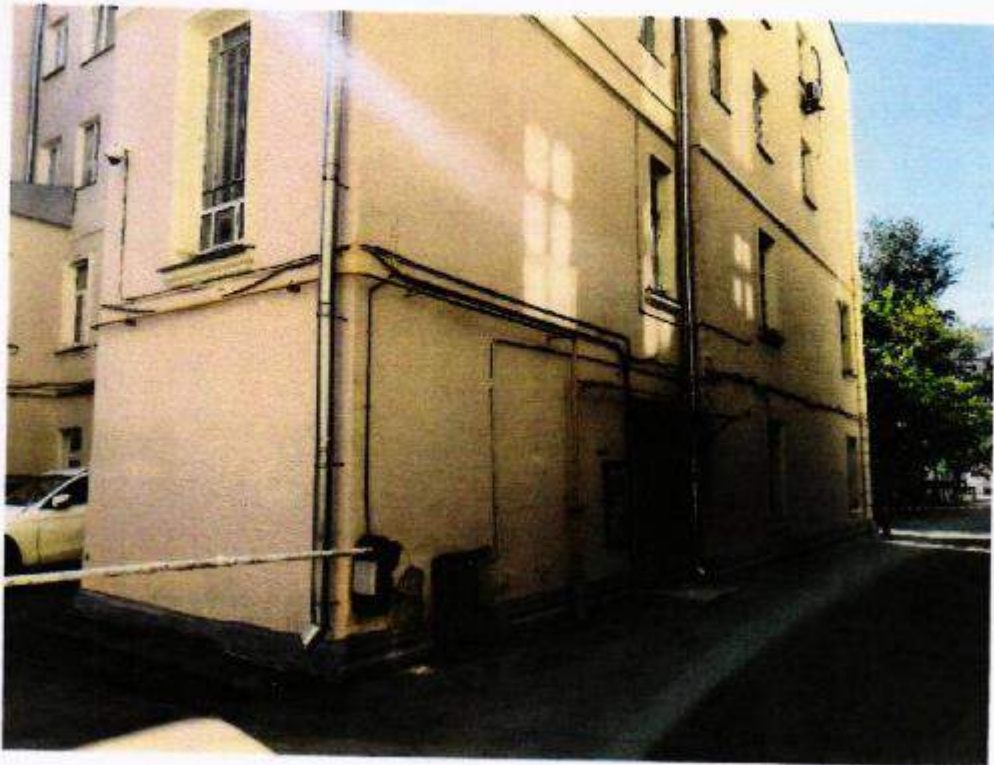


Фото № 3. Вид на боковой (западный) фасад.



Фото № 4. Вид на дворовый фасад.

4



Фото № 5. Вид на дворовый фасад.



Фото № 6. Вход в помещения со стороны дворового фасада.



5



Фото № 7. Вход в помещение I. 2 этаж.

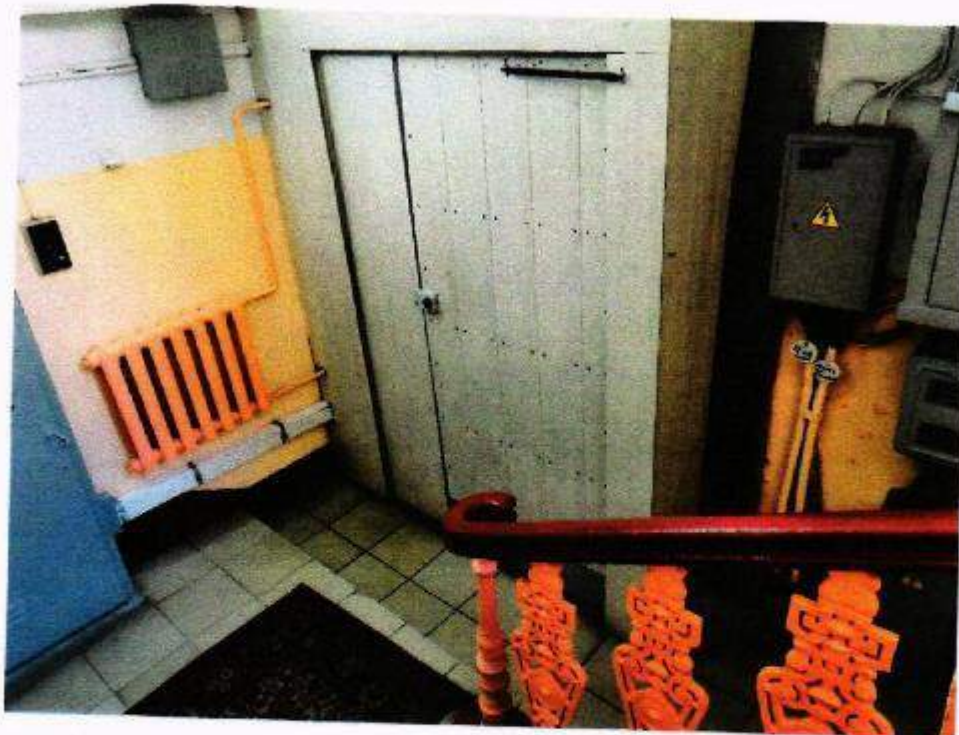


Фото № 8. Входная дверь в подъезд.

6



Фото № 9. Интерьер помещения. Комната № 7.

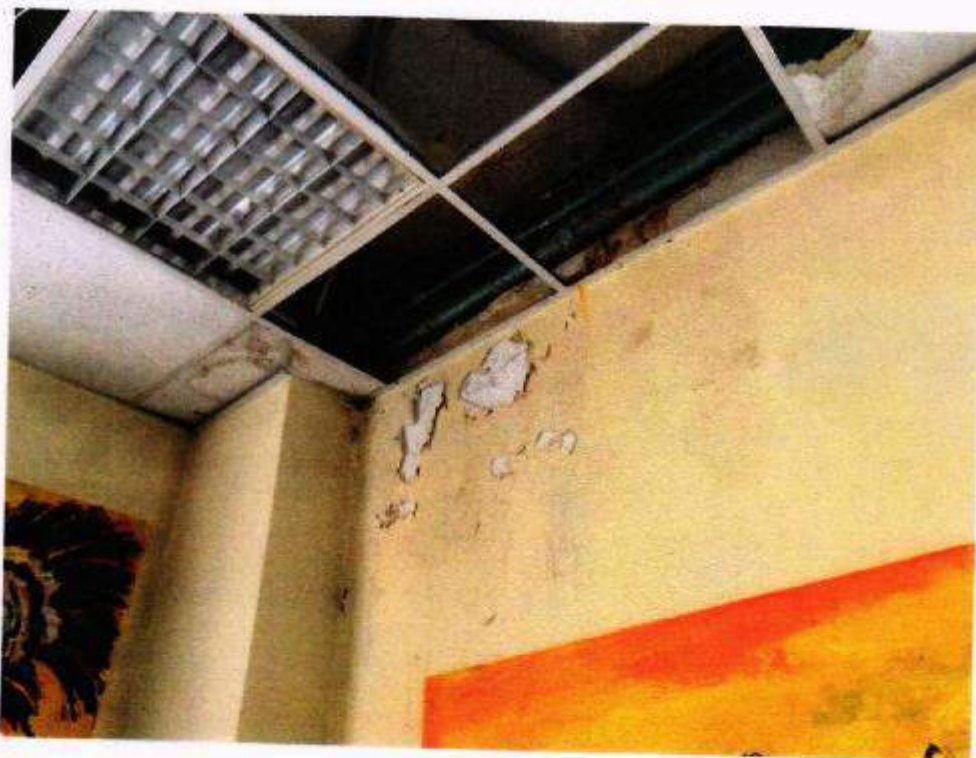


Фото № 10. Следы протечек.



7



Фото № 11. Интерьер помещения.



Фото № 12. Коридор.

8



Фото № 13. Интерьер помещения.



Фото № 14. Интерьер помещения.



9



Фото № 15. Интерьер помещения.



Фото № 16. Интерьер помещения.

## 14.4. Копии документов Оценщика



### Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

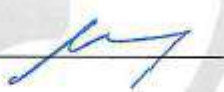
право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.







109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

## Петрова Аида Ильгизовна

паспорт: серия 9210 № 073287, выдан 06.05.2011 г.  
 Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Московском районе г.  
 Казани  
 Код подразделения: 160-006

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июля 2019г.



М.А. Скатов

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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013080-1« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«**Оценка недвижимости**»

выдан

Петровой Аиде Ильгизовне

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бужкин

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













## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 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><br>(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.*