

Отчет № А1073-19

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды
объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 83,1 кв.м,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 09.01.2020 г.

Дата составления отчета: 13.01.2020 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

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

В Департамент экономической политики и
развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 83,1 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А.

Дата оценки: 09.01.2020 г.

Срок проведения оценки: 09 января 2019 года - 13 января 2019 года.

Дата составления отчета: 13.01.2020 г.

Порядковый номер отчета: № А1073-19.

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1073 от 21.11.2019 г.

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

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

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

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

| №пп | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|--------------------------------------|-------------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А | 83,1 | 7 868,33 | 9 442,00 | 653 858,22 | 784 630,20 |

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

| | |
|--|---------------|
| Содержание | - 3 - |
| 1. Основные факты и выводы | - 5 - |
| 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | - 5 - |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.... | - 5 - |
| 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки | - 5 - |
| 1.4. Основание для проведения оценки | - 5 - |
| 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | - 5 - |
| 2. Задание на оценку | - 7 - |
| 3. Заявление о соответствии | - 8 - |
| 4. Сделанные допущения и ограничительные условия..... | - 9 - |
| 5. Термины и определения, использованные в Отчете | - 11 - |
| 6. Перечень использованных при проведении оценки данных | - 13 - |
| 6.1. Источники рыночной информации | - 13 - |
| 6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. | - 13 - |
| 7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике | - 14 - |
| 8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки..... | - 15 - |
| 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | - 15 - |
| 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки | - 23 - |
| 8.3. Имущественные права и обременения | - 24 - |
| 8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НИНЭИ) | - 24 - |
| 9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | - 27 - |
| 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- ноябрь 2019г. | - 27 - |
| 9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г. | - 29 - |
| 9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки | - 32 - |
| 9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года | - 35 - |
| 9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г. | - 43 - |
| 9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г. | - 50 - |
| 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г. | - 56 - |
| 9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов..... | - 61 - |
| 10. Описание процесса оценки объекта оценки | - 87 - |
| 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ | - 87 - |
| 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке | - 88 - |
| 10.3. Выбор подходов и методов оценки..... | - 88 - |
| 10.4. Затратный подход | - 88 - |
| 10.5. Сравнительный подход | - 89 - |
| 10.6. Доходный подход..... | - 90 - |
| 11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом - | 91 - |

| | |
|--|----------------|
| 11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом | 91 - |
| 11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов..... | 91 - |
| 11.3. Выбор элементов и единиц сравнения | 93 - |
| 11.4. Обоснование и расчет корректировок..... | 93 - |
| 12. Выводы и анализ результатов оценки | - 100 - |
| 13. Приложения | - 101 - |
| 13.1. Аналоги по аренде помещений | - 102 - |
| 13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки... .. | - 110 - |
| 13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов | - 121 - |
| 13.2. Копии документов Заказчика..... | - 129 - |
| 13.3. Копии документов Оценщика..... | - 136 - |

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 83,1 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

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

| №пп | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%) |
|-----|---|----------------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|--|
| | | | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | |
| 1 | право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения | 83,10 | не применялся | 0,00 | 7 868,33 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 7 868,33 |

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

| №пп | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|-----------------------------------|----------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А | 83,1 | 7 868,33 | 9 442,00 | 653 858,22 | 784 630,20 |

*** 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 №А1073 от 21.11.2019 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

2. Задание на оценку

Задание на оценку № А1073

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

г. Москва

09.01.2020

1. **Объект оценки:** право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 83,1 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 2А (свободного назначения).
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право пользования на условиях договора аренды, обременения - не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 20.11.2019 № 33-6-247062/19-(6)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):** определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1.
9. **Дата(ы) оценки:** на дату осмотра.
10. **Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания:** расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

| № п/п | Описание объекта нежилого фонда | Количество объектов оценки | Стоимость единицы, руб. | Стоимость услуг всего, руб. |
|-------|---|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1 | г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 2А, общей площадью 83,1 кв. м | 1 | 11 847,50 | 11 847,50 |

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11847 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 50 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

11. **Срок проведения оценки:** с 09.01.2020 по 15.01.2020.

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

13. **Приложения:** пакет документов.

От Государственного заказчика:
Исполняющий обязанности начальника
Управления оценки



Д.Б. Сусленков

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и
Консалтинг»



Е.В. Евсеев

3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

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

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);

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

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

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

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

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

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

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

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

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

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

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

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

- Задание на оценку;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- поэтажный план;
- Экспликация;
- Акт осмотра;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: 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 право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 83,1 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения |
| Адрес | г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А |
| Кадастровый номер | 77:09:0005002:10754 |
| Площадь, кв. м. (всего), в т.ч. | 83,10 |
| - основная площадь, кв.м | 83,10 |
| - вспомогательная площадь, кв.м | 0,0 |
| Тип помещений | Встроенное помещение |
| Функциональное назначение | Помещение свободного назначения |
| Текущее использование | Помещение не используется |
| Существующие обременения или ограничения | Не установлены |
| Округ | САО |
| Район | Сокол |
| Ценовая зона | между ТТК и ЧТК |
| Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро | Сокол |
| Удаленность от станции метро, м | 300 м, 4 минуты пешком |
| Удаленность от станции метро, диапазон | до 5 минут пешком |
| Расположение входа относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора |
| Тип доступа | Свободный доступ |
| Тип входа | Вход из общего коридора |
| Этаж расположения объекта нежилого фонда | Подвал |
| Высота потолков, м | 2,5 |
| Состояние помещений | Требуется капитальный ремонт |
| Наличие санузла | Есть |
| Наличие витринных окон | Нет витринных окон |
| Тип парковки | Стихийная |
| Инженерные коммуникации | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция |
| Балансовая стоимость, руб. | Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки. |
| Тип здания | Жилое здание |
| Год постройки здания | 1951 |
| Общая площадь здания, кв. м | 5769,5 |
| Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей) | 7 |
| Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда | 1 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Техническое состояние здания | Хорошее, по данным https://flatinfo.ru/ |
| Дополнительная информация | Нет информации |

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

Фото объекта оценки



Рисунок 1. Вид с улицы



Рисунок 2. Вид с улицы



Рисунок 3. Адресная табличка

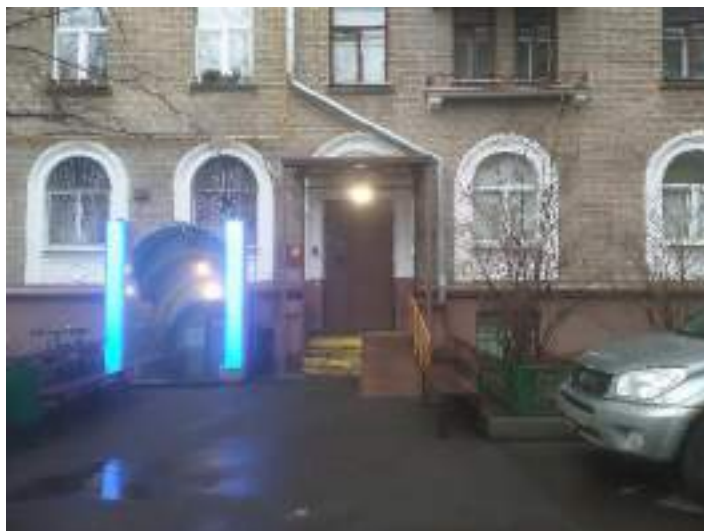
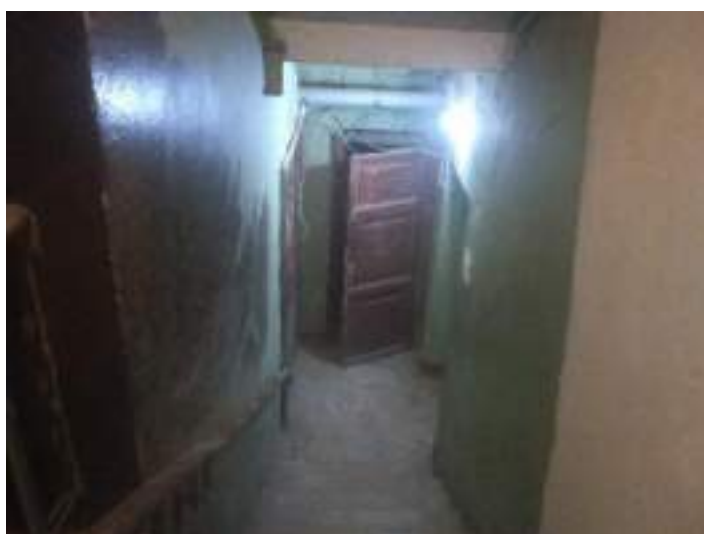


Рисунок 4. Входная группа

Внутренние помещения:













8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

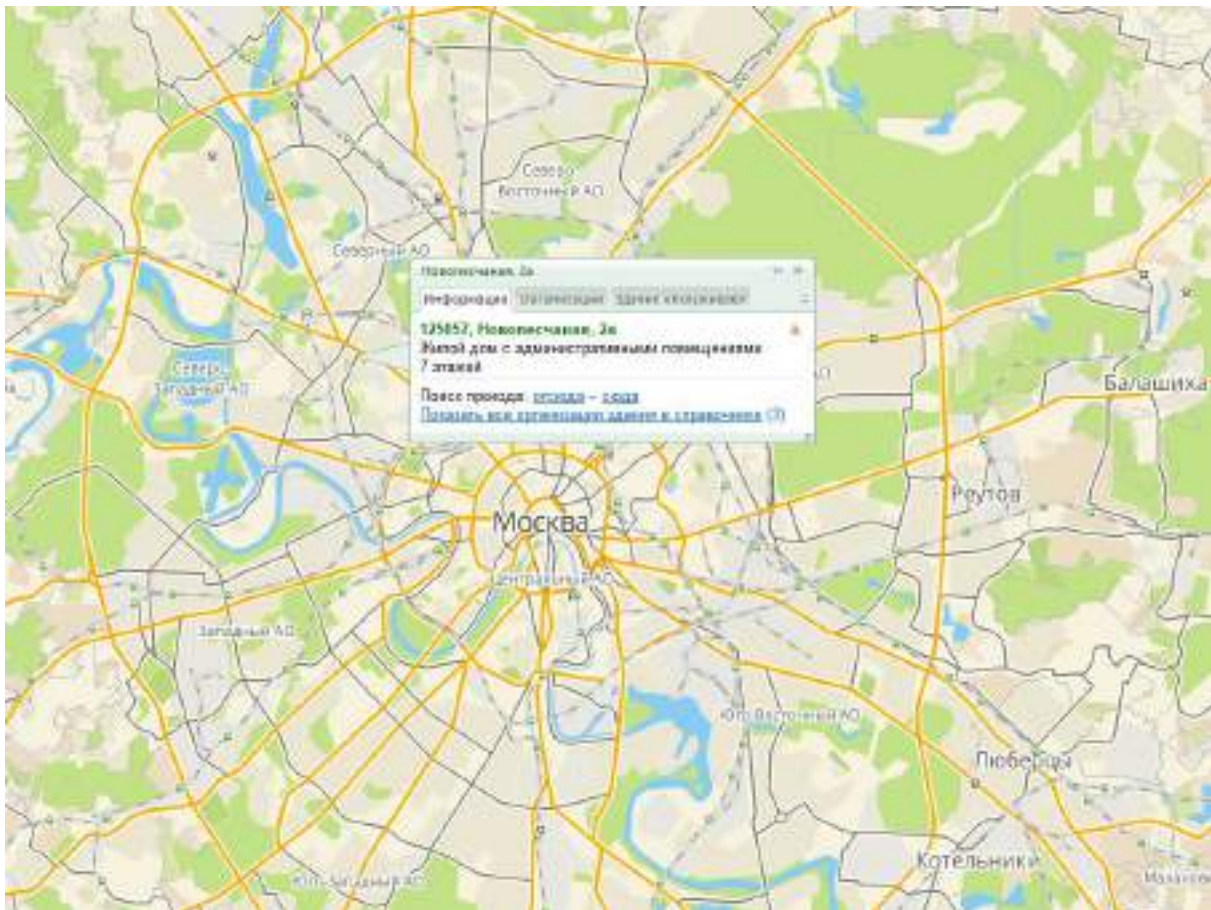


Рисунок 5. Карта района расположения объекта оценки

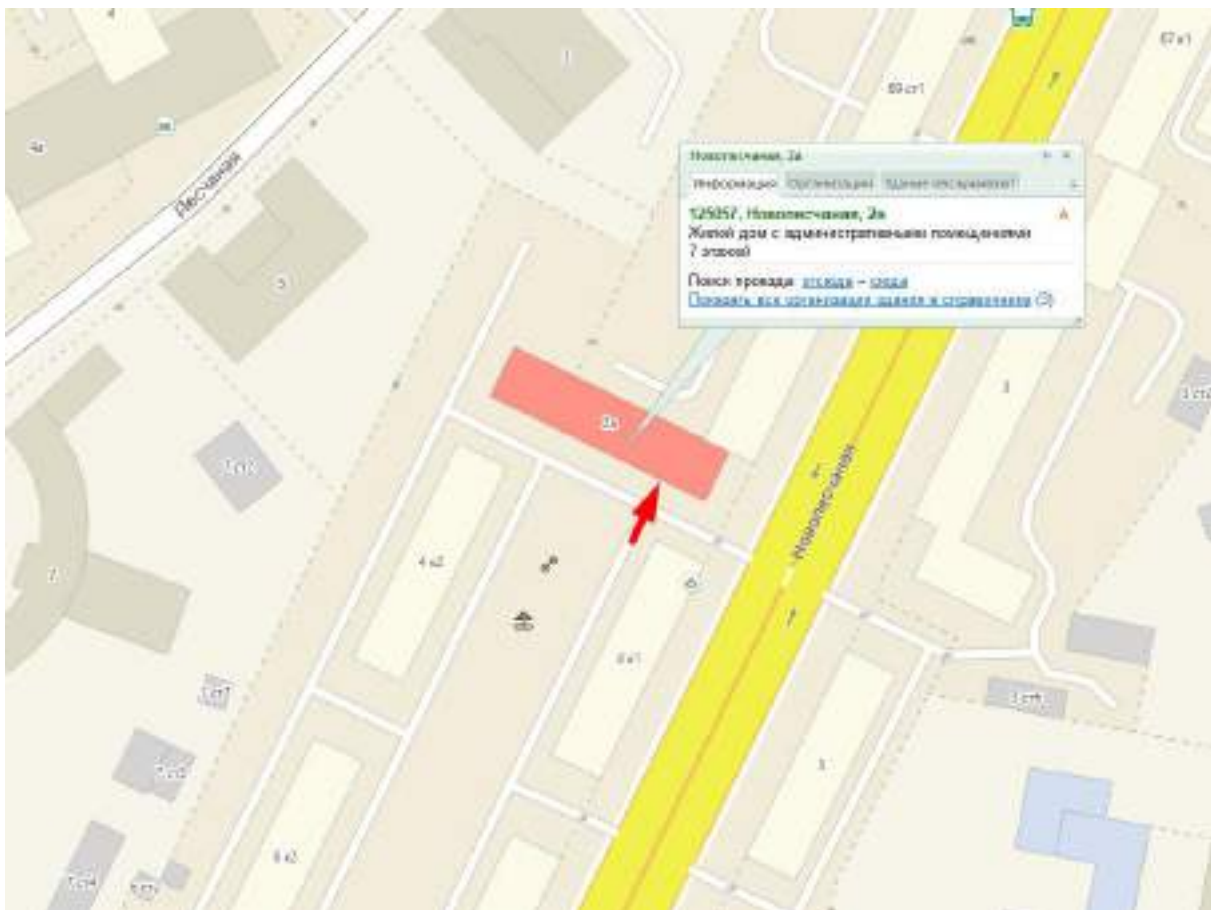


Рисунок 6. Карта локального расположения объекта оценки

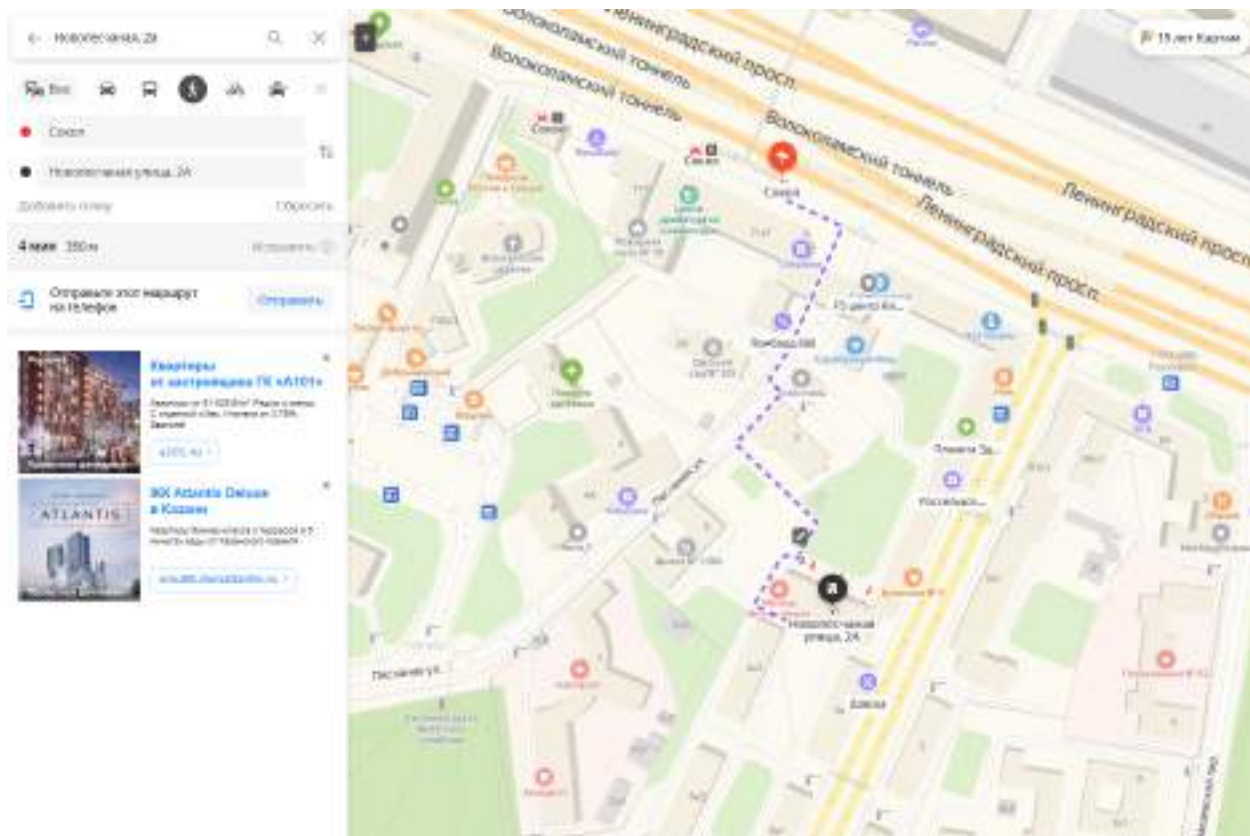


Рисунок 7. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

Правовая обоснованность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

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

Максимальная эффективность

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

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

Таблица 4. Определение факторов наиболее эффективного использования

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

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

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

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

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 104,4%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 101,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,7%, в январе-ноябре 2019 г. - 100,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-ноябре 2019 г. - 86,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.

В январе-ноябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5184,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2383,1 млрд, автомобильного - 250,5 млрд, морского - 33,9 млрд, внутреннего водного - 60,4 млрд, воздушного - 6,7 млрд, трубопроводного - 2450,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2924,5 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январеноябре 2019 г. - 30057,7 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России) (по методологии платежного баланса), в октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,8 млрд долларов США (3846,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,1 млрд долларов (2323,1 млрд рублей), импорт - 23,7 млрд долларов (1523,7 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2019 г. сложилось положительное, 12,4 млрд долларов (в октябре 2018 г. - положительное, 19,8 млрд долларов).

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2019 г. в 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия - Алания - на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%).

В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 16028,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2019 г. составила 22978,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,1% (с начала года - увеличилась на 3,2%), в Санкт-Петербурге - 17425,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,1% (с начала года - увеличилась на 2,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 4031,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 1,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец октября 2019 г. составил, по предварительным данным, 3954,0 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%.

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 декабря 2019 г. составила 2908 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 269,3 млн рублей (10,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2019 г. составила 76,2 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В октябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 44,1% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было больше, чем в октябре 2018 г., на 40 тыс. человек, или на 0,1%

Безработица. В ноябре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г. ²

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в феврале-марте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС. При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

² <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2019 года составила 12653,9 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2019 на 38,6 тыс. человек.

Численность рабочей силы в августе-октябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7302,8 тыс. человек, в их числе 7193,8 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 108,9 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2019 года признано безработными 6,4 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,9 тыс. человек.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2019 года составил 91,8 % к октябрю 2018 года.

Индекс промышленного производства октябрь 2019г. к сентябрю 2019г. 103,9%.

Индекс потребительских цен в октябре 2019 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 99,9%. Индекс потребительских цен: октябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: октябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,0%).

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,78% к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,48%). В сегменте непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе оказался ниже прошлогодних значений – 0,12% и 0,05% к предыдущему месяцу (0,17% и 0,12% в августе 2018 года соответственно).

В целом за 8 месяцев 2019 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 102,74% (к декабрю 2018 года, 102,65% - за аналогичный период 2018 года).

В 2019 году предпринимательская активность остается на высоком уровне. Количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с начала 2019 года составило 50,2 тысяч ИП. Общее число действующих индивидуальных предпринимателей за 8 месяцев 2019 года увеличилось на 8,2% относительно конца 2018 года – до 346,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Прогноз на 2020 год ³

Устойчивый характер роста городской экономики в 2020-2022 годах (в среднем на 3% ежегодно по базовому варианту) будет обеспечен положительной динамикой развития реального сектора экономики, высокой инвестиционной активностью на фоне стабильного финансирования развития объектов городской инфраструктуры и реализации программы реновации жилья, расширением потребительского спроса на фоне роста реальной заработной платы и поддержания высокого социального стандарта.

Инвестиции и строительство. С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Наиболее высокий вклад в росте инвестиций приходится на вложения в машины, оборудование и транспортные средства, доля которых в структуре инвестиций в основной капитал возросла в 1-м полугодии 2019 года до 45,5% (с 39,8% в 2018 году).

С момента старта Программы реновации жилищного фонда введено 47 жилых домов общей площадью 604 тыс. кв.м, начато отселение 70 домов, почти 10 тысяч москвичей переехали в новые квартиры. Всего в Программу реновации вошли 5 173 дома, подлежащие переселению. В указанных домах проживают около 1 млн москвичей. Программа принята на срок до 2032 года.

С учетом текущей динамики реализации ключевых инвестиционных и инфраструктурных проектов, а также высокой инвестиционной активности в ключевых секторах городской экономики в 2019 году ожидается прирост инвестиций в основной капитал в Москве на 10,0% в сопоставимых ценах относительно уровня предыдущего года.

На фоне стабильного финансирования АИП, реализации Программы реновации жилья в среднесрочной перспективе в Москве ожидается устойчивый рост инвестиций в основной капитал – на уровне 5,5-6,8% (в сопоставимых ценах) в 2020–2022 годах.

Потребительский рынок. В 2019 году на фоне ускорения инфляции в начале года из-за повышения НДС, а также высокой базы предыдущего года наблюдается замедление динамики роста потребительского рынка – за 8 месяцев оборот розничной торговли увеличился на 0,8% к аналогичному периоду 2018 года (в сопоставимых ценах).

В среднесрочной перспективе (2020-2022 года) темпы роста сектора платных услуг составят 102,5-102,7% (в сопоставимых ценах).

³ <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

Рынок труда и занятость. В среднесрочной перспективе рынок труда в городе Москве будет подвержен влиянию демографического фактора - снижению численности и доли трудоспособного населения, и увеличению численности и доли старших возрастов. Однако эти демографические тренды в некоторой степени компенсируются более активным участием московских пенсионеров в рабочей силе и стабильным положительным миграционным приростом населения трудоспособного возраста. Темп роста численности занятых в экономике Москвы составит в среднесрочной перспективе 0,1-0,2% в год.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 5. Классификация рынков недвижимости

| Признак классификации | Виды рынков |
|-----------------------------------|---|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства |
| Тип участников | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций |
| Вид сделок | Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав |
| Отраслевая принадлежность | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие |
| 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 использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми

арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

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

Торговые помещения

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

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

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

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

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

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

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

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие

отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость

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

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

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

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г.⁴

| | III КВ. 2017 | III КВ. 2018 | III КВ. 2019 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Общее количество площадей, м² | 6 879 000 | 7 065 000 | 7 255 000 |
| Новое предложение за квартал, м² | 119 400 | 27 500 | 23 600 |
| Количество открытых ТЦ за квартал, штук | 5 | 1 | 3 |
| Новое предложение с начала года (I-III кв.), м² | 235 500 | 122 900 | 128 600 |
| Количество открытых ТЦ с начала года (I-III кв.), штук | 6 | 4 | 4 |
| Уровень вакантности, % | 10,0% | 6,9% | 8,6% |

В 3 квартале 2019 г в Московском регионе (Москве и ее городах-спутниках) были открыты три торговых центра - ТЦ «Багратионовский» (GLA 4,700 м²), ТЦ «Моя ветка» (GLA 3,900 м²), а также состоялось техническое открытие ТЦ «Галеон» (GLA 15,000 м²); ввод снизился на 14%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ввод за первые III кв. текущего года составил GLA 128,6 тыс.м² и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%). В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелоперов ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс.м².

В 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в III кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с II кв. 2019г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в III кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. м²; новый объем предложения, поступивший на рынок, привёл к небольшому росту вакантности.



Источник: Colliers International

⁴ Источник: Colliers International

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г.⁵

| | I-III кв. 2017 | I-III кв. 2018 | I-III кв. 2019 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
|  Объем ввода, тыс. м² | 95,7 | 94,5 | 226,6 |
|  Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м² | 789 | 973 | 1 359 |
|  Доля вакантных площадей, % | 11,2 | 9,2 | 6,5 |
| Класс А | 15,9 | 13,0 | 9,4 |
| Класс В+/- | 9,7 | 8,1 | 5,6 |
| Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год | 17 587 | 17 494 | 18 426 |
| Класс А | 26 470 | 25 058 | 25 683 |
| Класс В+/- | 12 867 | 13 478 | 14 277 |

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

Объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам III квартала 2019 г. составил 18,5 млн м², из которых 4,3 млн м², или 23%, относятся к классу А и 14,2 млн м², или 77%, к классу В+/- . В III квартале 2019 г. рынок пополнился на 106,9 тыс. м² офисных площадей, из которых 35% площадей соответствует классу А.

Доля вакантных площадей в офисных зданиях класса А по итогам III квартала 2019 г. составила 9,4%, что в абсолютном значении соответствует 406 тыс. м². С начала года доля свободных площадей сократилась на 2,9 п.п. В офисах класса В+/- доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,1 п.п. и по итогам III квартала 2018 г. составила 5,6%, что соответствует 790 тыс. м². Это минимальные значения показателей доли свободных площадей с 2008 г. как в классе А, так и в классе В+/-.

Ставки аренды

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по итогам девяти месяцев 2019 г. снизилась на 2,5% и составила 25 683 руб./м²/год.

В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по-прежнему демонстрирует активный рост. По итогам III квартала 2019 г. ее значение составило 14 277 руб./м²/год, изменение с начала года – 4,3%.

До конца 2019 г. динамика средневзвешенной ставки аренды в классе А будет зависеть от изменения структуры предложения в определенных субрынках; в классе В+/- активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

⁵ Источник: Colliers International

ГРАФИК 5:
Динамика
приведенных базовых
ставок аренды*

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



Источник: Colliers International

Продажа офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается. По итогам трех кварталов 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 163 тыс. м², что на 20% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года.

ГРАФИК 6:
Запрашиваемые
цены продаж в III
квартале 2019**

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



Источник: Colliers International

Краткий обзор рынка street retail по итогам 3 квартала 2019 г. (основные торговые коридоры)⁶

Предложение

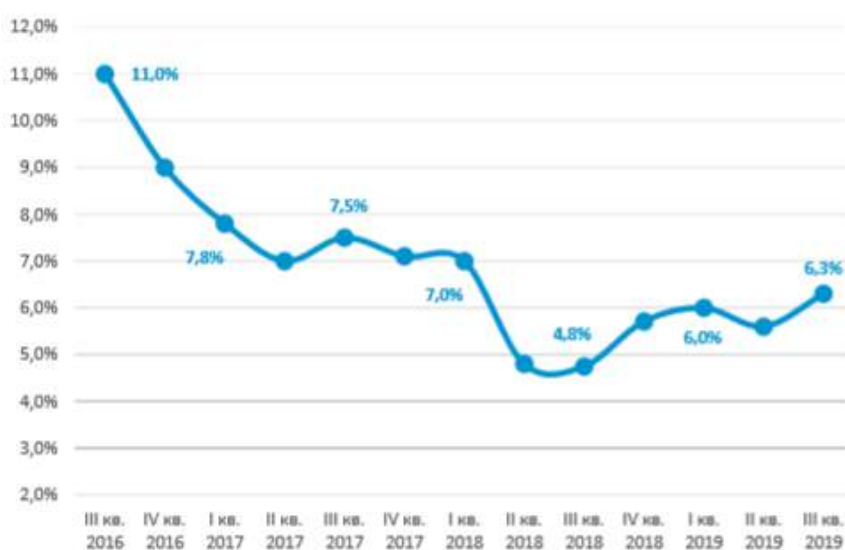
Средний уровень пустующих помещений на 90 центральных улицах Москвы в III квартале 2019 г. был зафиксирован на уровне 6,3%. Это выше показателя аналогичного квартала 2018 г. (4,8%), но заметно ниже уровня начала II полугодия 2017 г. (7,5%) и 2016 г. (11,0%).

⁶ Источник: Colliers International

| | | III кв. 2017 | III кв. 2018 | III кв. 2019 |
|--|---|--------------|--------------|--------------|
| | Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ² | 549,4 | 560,1 | 562,7 |
| | Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук | 3 094 | 3 116 | 3 127 |
| | Средняя площадь арендованных помещений, м ² | 175 | 199 | 179 |
| | Уровень вакантности, % | 7,5 | 4,8 | 6,3 |

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

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



Источник: Colliers International

Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 45-50% всех открытий на центральных торговых улицах. В III квартале 2019 г. активная экспансия заведений общепита представляла форматы ресторанов и кафе – на них суммарно пришлось 50% от общего числа открытий в ЦАО. Также весьма популярным форматом были бары, которые составили 20% от общего числа новых заведений.

Коммерческие условия

В III квартале 2019 г. снижение ставок аренды на основных торговых коридорах было связано с общим повышением вакантности в центре Москвы – в среднем ставки упали на 8–16%, кроме Пятницкой – верхняя граница диапазона арендной ставки выросла на 17 тыс. рублей, вследствие выхода дорогостоящего помещения, ранее не представленного на рынке.



Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы⁷

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

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

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

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

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

- ✓ более лояльные арендные ставки;
- ✓ широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;

⁷ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

- ✓ большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

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

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

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов⁸.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков⁹.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 года.¹⁰

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

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 52 200 | 153 800 | 99 600 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 31 100 | 241 200 | 100 000 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 32 500 | 257 700 | 121 000 | г.Москва, п.Восточный; г.Баташиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 38 000 | 286 100 | 118 700 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 48 800 | 284 500 | 131 300 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 47 800 | 274 800 | 109 000 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 43 800 | 249 800 | 123 800 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 40 000 | 272 700 | 127 200 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 41 800 | 252 600 | 116 300 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

⁸ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

⁹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁰ <http://pfagroup.ru/>

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

| Направление | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 42 000 | 133 300 | 81 200 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 37 100 | 182 200 | 94 000 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 31 900 | 165 900 | 82 400 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 42 100 | 200 000 | 106 100 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 52 000 | 160 700 | 99 800 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 54 700 | 186 700 | 100 600 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 40 000 | 190 600 | 112 700 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 42 000 | 198 600 | 100 700 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 42 700 | 177 300 | 97 200 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 57 800 | 96 600 | 70 400 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 39 100 | 130 000 | 90 000 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 42 500 | 125 000 | 78 800 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 30 300 | 135 700 | 83 400 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 42 300 | 125 000 | 92 000 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 62 200 | 150 000 | 104 100 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 57 700 | 115 400 | 84 300 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 35 000 | 122 400 | 87 200 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 45 900 | 125 000 | 86 300 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| Север | 6 000 | 44 400 | 17 700 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 5 700 | 60 000 | 17 800 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 4 200 | 60 000 | 19 900 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 7 000 | 60 000 | 18 900 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 6 000 | 59 200 | 20 300 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 6 000 | 54 000 | 21 100 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 6 000 | 60 000 | 22 000 | г. Красногорск; г. Москва |
| Северо-запад | 6 000 | 60 000 | 22 600 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 5 900 | 57 200 | 20 000 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север | 6 000 | 19 200 | 12 000 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 5 700 | 24 000 | 13 600 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 4 800 | 24 000 | 12 300 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 6 000 | 30 900 | 13 400 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 6 000 | 31 800 | 13 200 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 5 400 | 32 200 | 14 400 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 5 400 | 30 000 | 14 500 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 6 000 | 26 300 | 14 000 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 5 700 | 27 300 | 13 400 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):**Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север | 6 500 | 14 400 | 11 200 | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный |
| Северо-восток | 5 600 | 13 500 | 10 300 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 4 200 | 15 000 | 10 100 | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 4 800 | 14 400 | 9 700 | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский |
| Юг | 6 000 | 17 000 | 11 300 | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка |
| Юго-запад | 6 000 | 21 600 | 14 000 | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово |
| Запад | 5 000 | 20 000 | 12 300 | г.Красногорск; г.Москва |
| Северо-запад | 4 800 | 18 000 | 12 100 | г.Химки; г.Москва |
| Среднее значение | 5 400 | 16 700 | 11 400 | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.¹¹

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Офисный рынок Москвы вошел в новый developmental цикл – продолживший последние несколько лет спадание ввода новых офисов в эксплуатацию. В портфеле девелоперов офисной недвижимости объем проектов, чья реализация была приостановлена ввиду замедлившегося после кризисных валютной спадания на офисы. Рост ставок аренды в совокупности с малыми показателями валютности в отдельных районах города создает потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается оживление ввода офисов на текущем высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

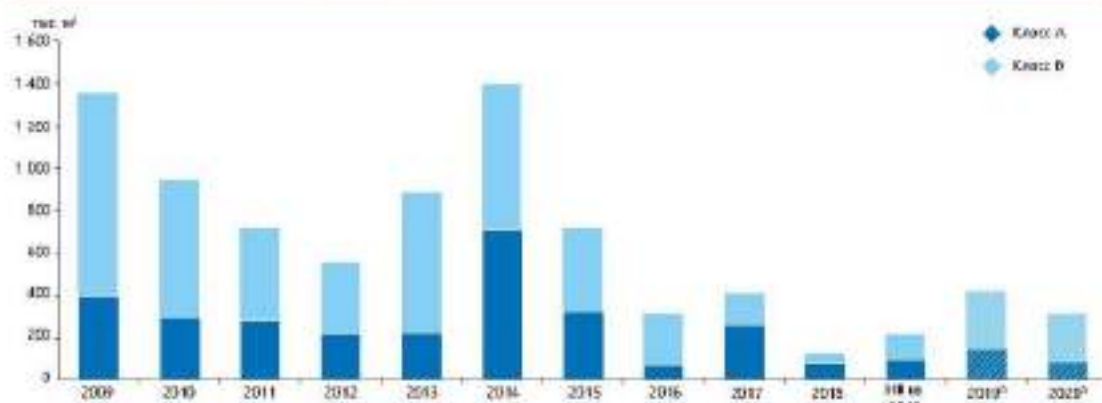
| | | III квартал 2019 | III квартал 2018 |
|---|---------|---------------------|---------------------|
| Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м² | | 16 611 | 16 361 |
| в том числе: | Класс А | 4 369 | 4 244 |
| | Класс В | 12 243 | 12 117 |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м² | | 220 | 95 |
| в том числе: | Класс А | 94 | 47 |
| | Класс В | 126 | 48 |
| Объем чистого поглощения, тыс. м² | | 491 | 396 |
| Доля свободных площадей, % | Класс А | 10,6 | 13,5 |
| | Класс В | 7,6 | 9,9 |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год** | Класс А | 25 594 | 25 104 |
| | Класс В | 14 469 | 14 264 |
| Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год | Класс А | 6 800 | 6 800 |
| | Класс В | 4 580 | 4 580 |

* Изменения по сравнению с показателями III квартала 2018 г.

** Без учета операционных расходов НДС (20%)

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

¹¹<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

Предложение

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн м², где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I-III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2016 году офисов. Так, в I-III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. м² офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема – 107 тыс. м². Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. м² офисов), а в классе В – «Верейская Палата IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. м². Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фазы II в MMJCL «Москва-Сити».

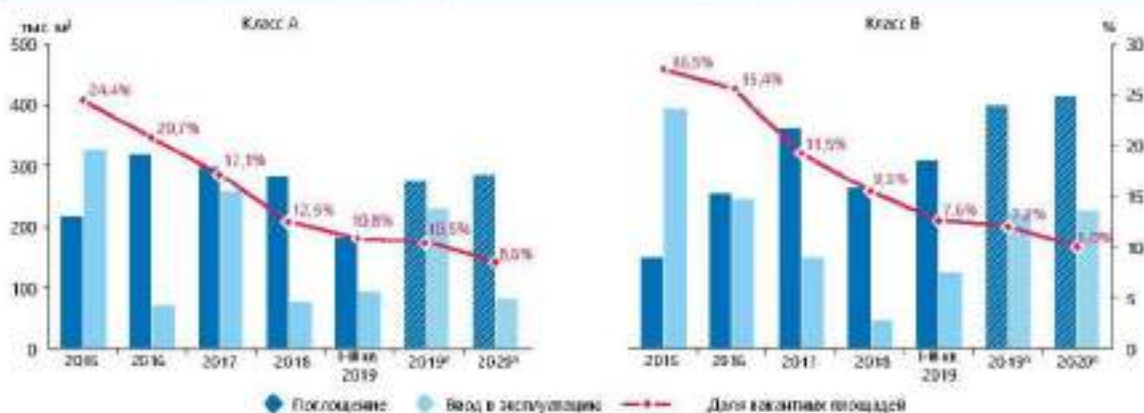
Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжать снижение в обоих сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8% или 473 тыс. м², снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I-III квартале 2019 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019–2020 гг.



* Офисные объекты, полученные Акт ввода в эксплуатацию в III квартале 2019 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2019

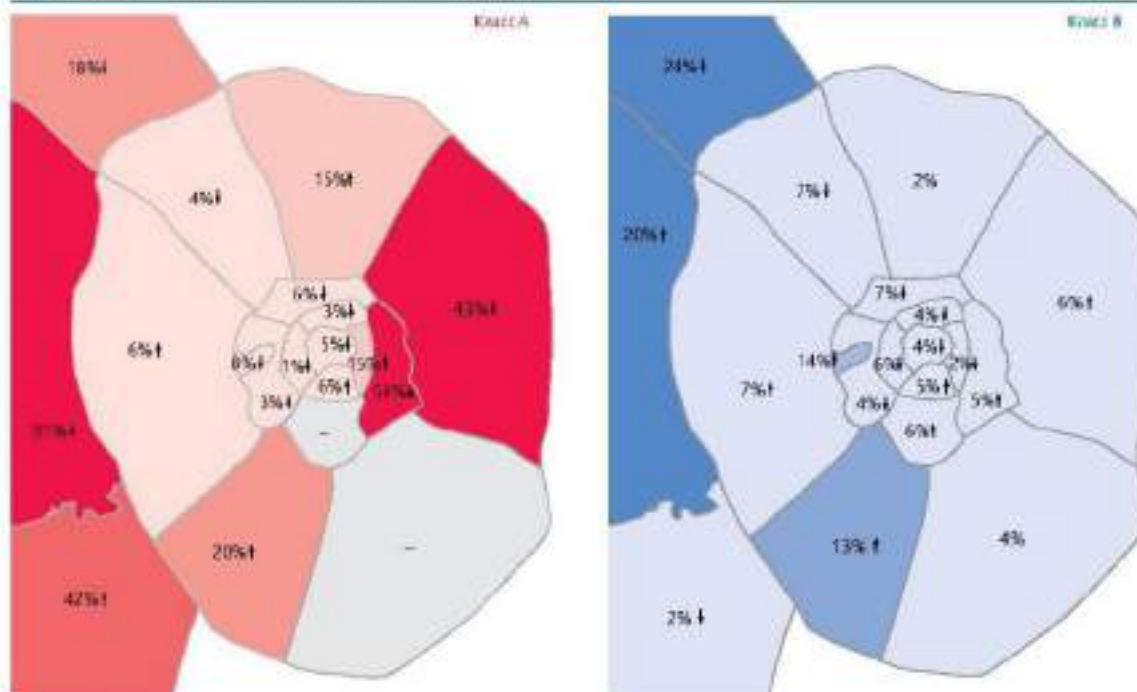
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



McTear: Knight Frank Research, 2019

фактически аналогичное снижение на 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 923 тыс. м³. Учитывая высокий объем отходов, планируемый к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей важности в обеих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с предыдущими уровнями.

Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться: это влияет на формирование острого спроса в нецентральных локациях города. Например, в зоне Бульварного кольца зафиксирован дефицит в классе А снизился с 13,0% в начале года до 4,9% в II квартале 2019 года. Сектору динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%. В зоне Бульварного кольца – Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель дефицитности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,8 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. – до уровня 4,1%.

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах



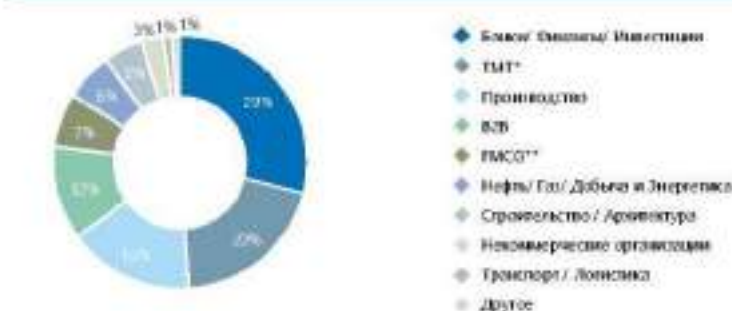
ускоряет смещение спроса в зону СК-ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,0 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемые увеличения объема ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стадии, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Это разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит самостоятельных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Спрос

Объем нового поглощения офиса в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м². При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.

В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–II кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошел в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и перезаключению – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор

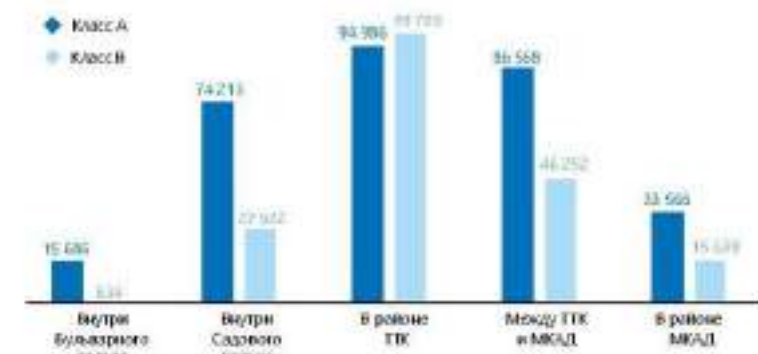
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 ** Товары повседневного спроса

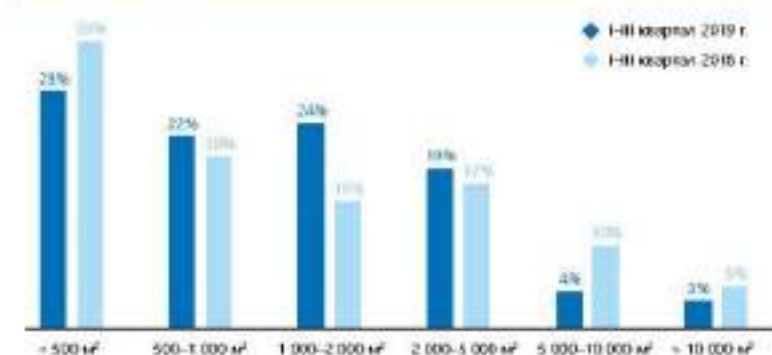
Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

является не самым подходящим вариантом размещения – доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 году, в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотра – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей.

Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I–III кварталов 2019 года составила 29%. В III кв. 2019 года была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая принесла существенный вклад в это лидерство – покупка «Райффайзенбанком» будущего офисного здания на территории комплекса «Наталино I-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора ИТ – 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%.

По результатам I–III кварталов 2019 года наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 м², чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 м² составила 22%, в сегменте 2 000–5 000 м² – 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. м – 24% против 15% годом ранее.



МОК на Артычнском шоссе

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

| Компания | Объем сделки, м² | Тип сделки | Класс | Офисное здание |
|---|------------------|------------|-------|------------------------------|
| Райффайзенбанк | 34 000 | Покупка | A | Наталино I-Land |
| Яндекс.Маркет | 15 836 | Аренда | A | Лотте Плаза |
| WeWork | 8 466 | Аренда | A | МОК «Империя Плаза» |
| Huawei Technologies | 7 789 | Аренда | A | Смоленский Пассаж II |
| МТС | 4 565 | Аренда | B | Новорязанская ул., 8 |
| Главное бюро medico-социальной экспертизы | 3 672 | Аренда | B | Полковника ул., 36 |
| ВТБ | 1 352 | Аренда | A | White Stone |
| AMADA | 1 096 | Аренда | B | Волоколамское ш., 79, стр. 1 |

сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

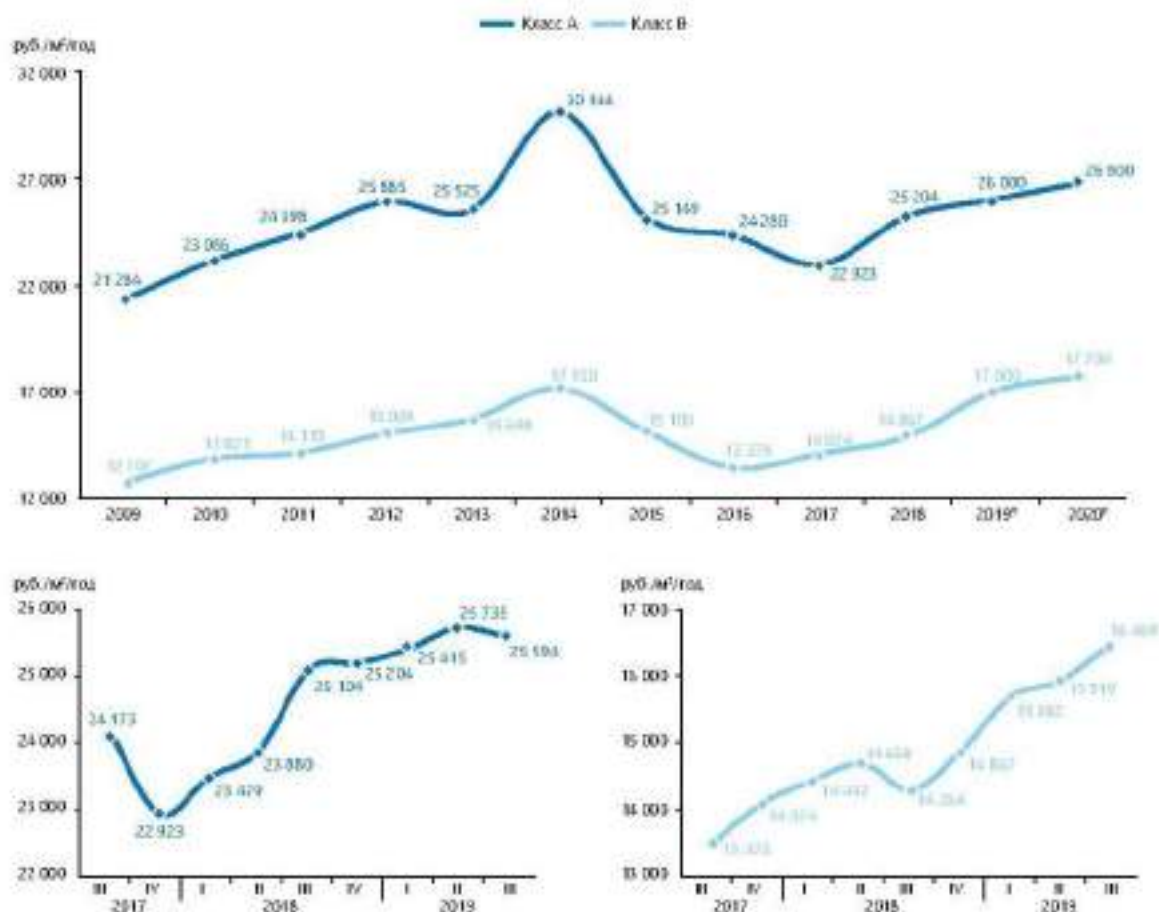
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд,

при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 году, тем не менее ожидается сохранение положительной динамики.

Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК – ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./м²/год в начале года

до 36 352 руб./м²/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./м²/год до 20 038 руб./м²/год за три квартала 2019 года (без учета эксплуатационных расходов и НДС). При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локации, по мере установления баланса на офисных рынках

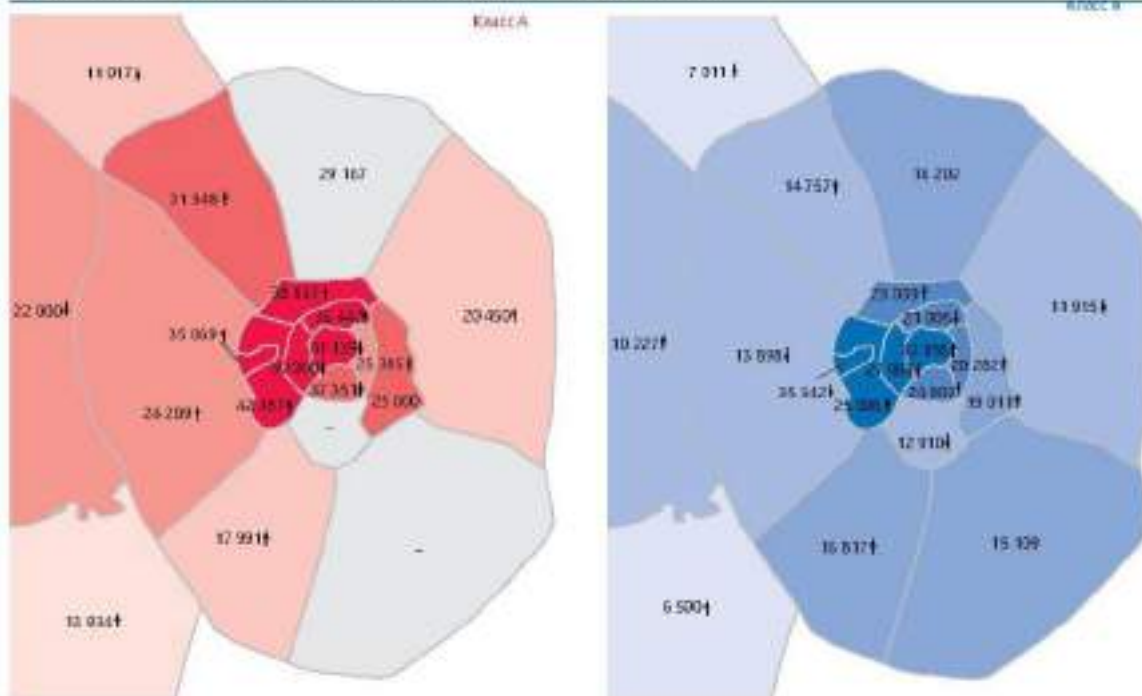
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Этих зон рост станет менее стремительным, так как он уже существенно превышает динамику прошлых лет.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офиса по-прежнему находится в диапазоне 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.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором объяснения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависит от ротации с одной сто-

роны, и не столь сложен в администрировании с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2020 году совокупный объем ввода офисов запланирован на уровне 312 тыс. м². При этом данный объем может вырасти по итогам текущего года. Тенденция к переносу сроков ввода сохраняется, часть объектов, запланированных к вводу до конца текущего года, может быть перенесена на 2020 год.

Относительно небольшой объем запланированных запусков площадей в следующем году не компенсирует высокие объемы поглощения офисов – ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Так, по итогам 2020 года в классе А показатель вакантности ожидается на

уровне 6,6%. В классе В доля вакантных офисов достигнет отметки в 6,0%. В следующем году мы будем наблюдать дальнейшую децентрализацию спроса на офисы. При этом ожидается заключение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложений сохранилась.

Несмотря на стремительный рост ставок в текущем периоде, в основном в классе В, в следующем году ожидается замедление роста: большинство собственников уже провели ревизию эксплуатируемых ставок аренды офисов, продолжение столь быстрого роста запрашиваемых ставок аренды вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. На конец следующего года ставка аренды в классе А ожидается на уровне 26 800 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В – 17 700 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.¹²

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Евгения Хакбердиева
Директор департамента торговой
недвижимости, Knight Frank

«Мы наблюдаем низкий ввод торговых центров, частые переносы сроков открытия тех проектов, которые давно на рынке и находятся в активной стадии строительства, и зачастую переносы связаны в большей степени с недостаточным заполнением торговых центров арендаторами, чем с низкой строительной готовностью объектов. При этом в регионах города с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный тренд свидетельствует о приближении рынка Москвы и городов-миллионников к насыщенному и смещению фокуса на региональные рынки».

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели*

| | |
|---|-----------------------------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общей/арендопригодной, млн м²) | 12,7/6,49 |
| Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общей/арендопригодной, тыс. м²) | «646,4/«293,7 |
| Доля вакантных площадей, % | 6,6 (увеличение на 0,5 п.п.)** |

Условия аренды в торговых центрах Москвы

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| торговые галереи, руб./м²/год | 0-120 000 |
| павильоны арендаторы, руб./м²/год | 3 000-20 000 |
| Операционные расходы: | |
| торговая галерея, руб./м²/год | 6 000-10 000 |
| павильоны арендаторы, руб./м²/год | 1 500-3 000 |

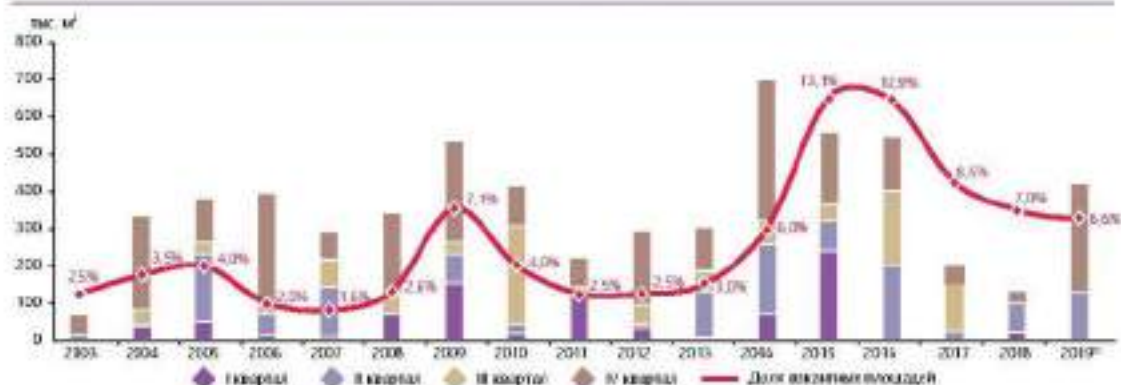
| | |
|---|-------|
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей | 173,5 |
|---|-------|

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр — это многоэтажная архитектурно-согласованная административная площадь более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.

** Изменение по сравнению с показателями IV кв 2018 г.

источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

¹² <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.pdf>

Предложение

По итогам III квартала 2019 года общее предложение торговых площадей по сравнению с I полугодием 2019 года увеличилось на 20 тыс. м²: была введена и заспективирована вторая очередь торгового центра «Южный» (GLA 20 тыс. м²). Также были открыты для небольших районов ТЦ «Багратионовский» и «Милл Вегас» с арендопригодной площадью до 5 тыс. м². Таким образом, предложение действующих объектов по итогам III квартала составляет 649 млн. м² арендопригодной площади (GBA - 12,7 млн. м²).

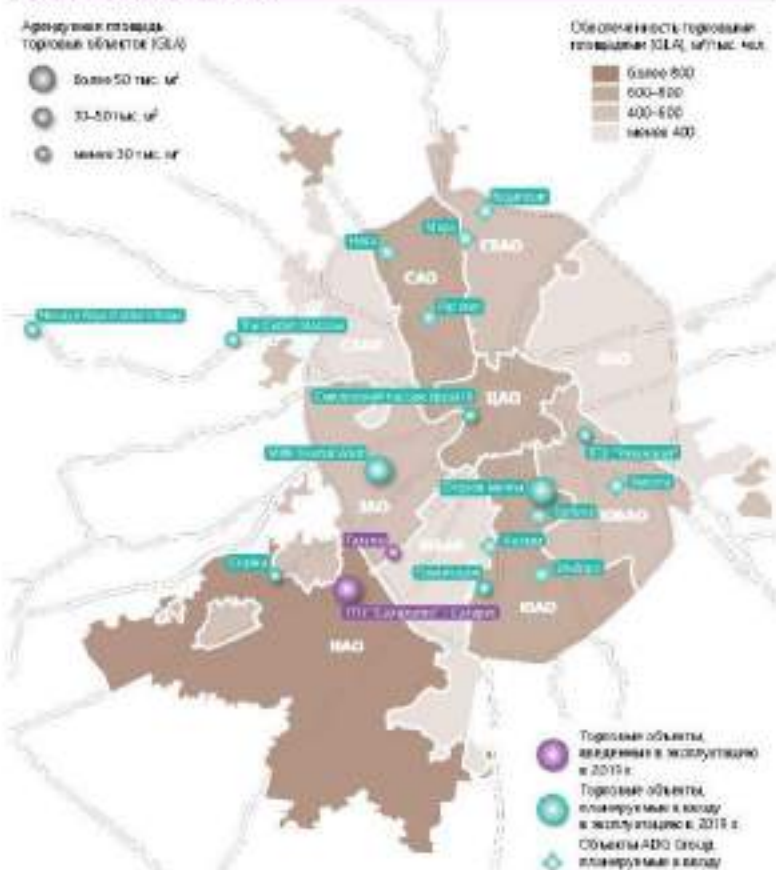
Всего за 2019 год было введено 149 тыс. м², что на треть больше, чем за соответствующий период 2018 года, когда было введено всего 97,5 тыс. м² арендопригодных площадей. Стоит отметить, что 70% нового предложения 2019 года обеспечивало открытие одного торгового центра суперрегионального формата – ТРЦ «Смарт» (GLA 105 тыс. кв.м).

Показатель обеспеченности жителей Москвы общественными торговыми площадями остается на уровне 513,3 м²/1 000 жителей, не изменился по сравнению со 2-м кварталом 2019 года, относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 2,4%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

Спрос

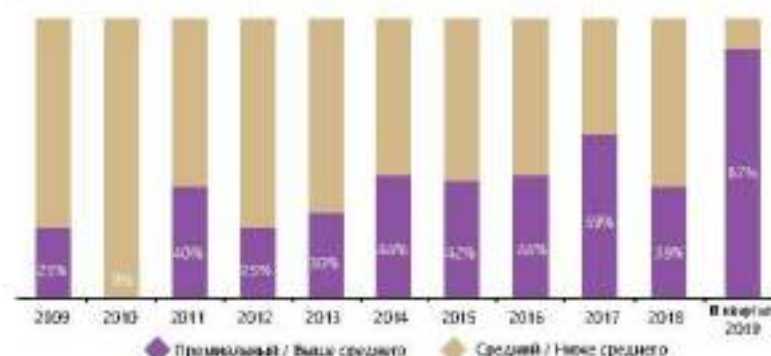
Уровень вакансии в московских торговых центрах по итогам III квартала составил 6,6%, что на 0,5 п.п. ниже показателей 2016 года и I квартала 2019 года. Снижение вакансии обосновано как отсутствием нового предложения в III квартале, так и активным заполнением свободных площадей. За рассматриваемый период значительно снижались уровни вакансии в ТРЦ «Москва», который находится в стадии освоения, в ТЦ «Бутово-Молодое», продолжающую активную арендную кампанию, а также в ТРЦ «Саларис», который несмотря на недавнее открытие, уже имеет менее 5% вакантных площадей. Наибольший объем вакансии продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис Ростокино» (бывший ТРЦ «Золотой Вагон Ростокино») – почти 10% от всех вакантных площадей, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТК «МАН» и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис Ростокино», как и другие московские

Торговые центры, открывшиеся в I-III кварталах 2019 г. и планируемые к открытию до конца 2019 г.



McGraw-Hill, English Texts Research, 2010

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



McKenney, Knight, Frank & Parsons, 2019

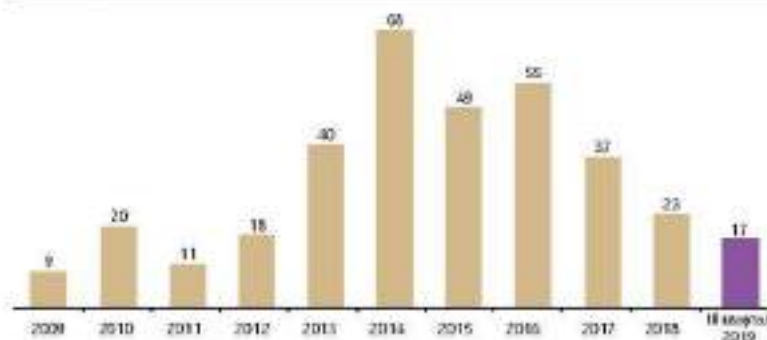
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

объекты Fort Group, сейчас проводит масштабную реновацию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент закрыто почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Продолжается санация крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Crocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», ГК «Гарант-Инвест» проводит реконструкцию ТРЦ «Первое Мая», приобретенного в декабре 2018 г., ГК «Тавар» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая. Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на увеличивающиеся запросы со сто-

Динамика вывода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2019

роны посетителей современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами

зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix.

Ритейлеры, со своей стороны, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент. Компания Letoу Merin открыла два новых формата магазина – с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зал» площадью 1 400 м², с фокусом на инновации технологий виртуальной реальности, сервис,

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в 1 полугодии 2019 г.

| Рейтинг | Бренд | Страна происхождения | Профиль | Ценовой сегмент |
|---------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
| 1 | DKNY Sport | США | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| 2 | A Bathing Ape (Bape) | Япония | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| 3 | Balms | Дания | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| 4 | Giorgio Armani | Италия | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный |
| 5 | Cult Gaia | США | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный |
| 6 | Hackett | Англия | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный |
| 7 | EA7 | Италия | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный |
| 8 | Sandro Homme | Франция | Одежда / Обувь / Белье | Премиум и люкс |
| 9 | Sanders Grill by KFC | США | Общественное питание | Ниже среднего |
| 10 | Richard Mille | Швейцария | Часы | Премиальный |
| 11 | Giovanni Raspini | Италия | Ювелирные украшения | Премиальный |
| 12 | VFiles Yellow Label | США | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| 13 | Off-White | Италия | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный |
| 14 | Birkenstock | Германия | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| 15 | Konak | Франция | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего |
| 16 | Gaga Milano | Италия | Часы | Премиальный |
| 17 | Carter's | США | Товары для детей | Ниже среднего |

Источник: Knight Frank Research, 2019

эксперименты. Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 м². Компания KEA открыла первый магазин в черте города – Rubinik площадью 7,7 тыс. м², который разместился в ТРЦ «Амаларк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусели» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

В III квартале 2019 года на российский рынок вышло всего три международных оператора. Среди них американский бренд товаров для детей «Carters», открывший свой первый магазин в ТРЦ «MEGA Теплый Стан», итальянский бренд премиальных часов «Gaga Milano» (ТРЦ «Гиганей») и итальянский бренд обуви «Jonal», выбравший для своего первого магазина ТРЦ «Амаларк».

Относительно категорий брендов, вышедших на российский рынок в 2019 году, лидером является сегмент «Одежда/Обувь/белье» (67%). Стоит отметить, что за последние пять лет этот сегмент всегда лидировал среди новых открытий, но в 2015–2018 гг. его доля не превышала 50%.

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам III квартала 2019 года преобладающая доля брендов (68%) относится к сегменту «выше среднего/премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика (2017 г. – 59%, 2018 г. – 39%, 2019 г. – 68%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 26 до 17 за два года) свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривает бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «8OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimal» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), «CJ CGM» (кинотеатр, в ближайшее время планируется открытие в ТРЦ «Саларис»), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Амаларк», а также T&B-сетей «Hana Group», «Holland&Barnett», «Mauzy», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Piney Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами, среди них Next, Supreme, Under Armour, Yomas Sabo.

Коммерческие условия

В течение III квартала 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Прогноз

Несмотря на анонсированные девелоперами планы по открытию до конца 2019 года 16 объектов суммарной арендопригодной площадью 294 тысячи кв.м. (данные в таблице), арендные кампании, повторяя ситуацию 2016–2018 гг., требуют больших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. Учитывая данный фактор, с высокой долей вероятности будут открыты: МСК Kvartal West (GLA 68 тыс. м²), два торговых центра в составе ТПУ «Сказка» (GLA 18 608 м²) и ТПУ «Рязанская» (GLA 14 000 м²), районный ТЦ «Градиация» (GLA 18 500 м²), вторая очередь торго-

Условия аренды в торговых центрах Москвы

| Профиль арендатора | Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год* | % от товарооборота |
|--|--|--------------------|
| Гипермаркет (>7 000 м²) | 4 500-10 000 | 1,5-4 |
| DIY (>5 000 м²) | 3 000-9 000 | 4-6 |
| Супермаркет (1 000-2 000 м²) | 12 000-23 000 | 4-6 |
| Супермаркет (450-900 м²) | 18 000-35 000 | 6-8 |
| Товары для дома (<1 500 м²) | 6 000-10 000 | 10-12 |
| Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 м²) | 8 000-20 000 | 2,5-5 |
| Спортивные товары (1 200-1 800 м²) | 6 000-12 000 | 6-8 |
| Детские товары (1 200-2 000 м²) | 8 000-18 000 | 7-9 |
| Операторы торговой галереи | | |
| Якорь > 1 000 м² | 0-12 000 | 4-12 |
| Мегаякорь 700-1 000 м² | 0-14 000 | 6-12 |
| Мини-якорь 500-700 м² | 0-16 000 | 6-12 |
| 300-500 м² | 0-25 000 | 5-12 |
| 150-300 м² | 8 000-18 000 | 6-14 |
| 100-150 м² | 16 000-36 000 | 10-14 |
| 50-100 м² | 25 000-80 000 | 12-14 |
| 0-50 м² | 45 000-120 000 | 12-14 |
| Досуговые концепции: | | |
| Развлекательные центры (2 000-4 000 м²) | 4 000-8 000 | 10-14 |
| Кинотеатры (2 500-5 000 м²) | 0-6 000 | 8-12 |
| Общественное питание: | | |
| Food-court | 45 000-150 000 | 12-15 |
| Кафе | 15 000-90 000 | 12-15 |
| Рестораны | 0-25 000 | 10-15 |

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

вого центра «Смоленский пассаж» (GLA – 13 000 м²) и объект redevelopment кинотеатров девелоперской компании ADG Group «Ангара». Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Часть открытий торговых центров, запланированных в 2019 году, вероятно, будет перенесена на 2020 год. К ним могут относиться объекты ADG Group, может перенестись открытие ТРЦ «Остров Менты» в связи с объектами и сложностью строительства комплекса. Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале может составить 136,9 тыс. м², что по итогам 2019 года даст суммарный объем 287,9 тыс. м², что, тем не менее, в два раза больше показателя ввода за 2018 год.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. м² (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что напрямую влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей.

Проекты районных торговых центров представлены объектами торгового центра на ул. Алмаконструктора Мила общей площадью 11 000 м² по соседству с действующим ТЦ «Мила» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м², планируемое открытие в 2021 году.

На 2020 год, помимо торговых центров ADG Group, анонсировано открытие двух объектов: ТЦ «Столица» (GLA – 11,9 тыс. м²) в городе Московский, и одного аутлета Vnukovo Premium Outlet (GLA – 11,9 тыс. м²), примыкающего к существующему аутлету Vnukovo Outlet Village.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 г.

| Название ТЦ | Адрес | Общая площадь (GBA), м² | Арендопригодная площадь (GLA), м² |
|-----------------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|
| Остров Менты | Нагатинская пойма | 280 000 | 70 000 |
| MOX kvartal West | Амальевское ш., вл. 15 | 125 000 | 68 000 |
| Novaya Riga Outlet Village | Новая Рига, д. Подровское, ул. Центральная, д. 68 | 38 000 | 25 280 |
| Сказка | ш. Боровское/ул. Корней Чуковского | 29 000 | 18 606 |
| Грантация | ул. Чертановская | 30 000 | 18 500 |
| The Outlet Moscow | Новая Рига, 5 км от МКАД | 27 000 | 14 500 |
| ТПУ «Рязанская» | Новгородская ул. | 20 000 | 14 000 |
| Смоленский пассаж (фаза II) | Смоленская пл., вл. 7-9 | 14 800 | 13 000 |

Объекты сети ADG Group

| Название ТЦ | Адрес | Общая площадь (GBA), м² | Арендопригодная площадь (GLA), м² |
|-------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Будущее | Лескова ул., 14 | 19 100 | 9 736 |
| Ангара | Чонгарский бул., 7 | 12 479 | 6 785 |
| Рассвет | Знаменский д. 23 | 9 365 | 6 460 |
| Марс | Инженерная ул., д. 1 | 8 070 | 6 184 |
| Высота | ул. Юных Ленинцев, 52 | 8 944 | 6 139 |
| Орбита | Андропова просп., 27 | 9 066 | 5 958 |
| Нева | Беломорская ул., 16А | 8 664 | 5 890 |
| Эльбрус | Кавказский бул., д. 17 | 6 919 | 4 701 |

Источник: Knight Frank Research, 2019



торговых площадей реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м²), «Селитерская» (GBA – 145 тыс. м²) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м²) девелопером «Ташир», ТПУ «Шелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м²), ТПУ «Коврино» (GBA 25 тыс. м²). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Наталинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плато» (GLA/GBA – 35 000 м²/73 000 м², сроки реализации – конец 2020 г., выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 м²/127 000 м²), анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Проспект» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м²).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако пасасия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Торговые центры, GLA 3 000–20 000 м², открытые в 2018–2019 гг.

| Год | Название | Общая площадь (GBA), м² | Аренда-пригодная площадь (GLA), м² |
|------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 2018 | Дизайн молл | 20 000 | 11 000 |
| 2018 | Метропай | 14 795 | 10 586 |
| 2018 | Красногрудный | 20 000 | 9 899 |
| 2018 | Петровский | 20 982 | 8 500 |
| 2018 | Хорошевский | 10 000 | 7 000 |
| 2018 | Клевер | 8 635 | 6 045 |
| 2018 | ТЦ на Новокосинской | 5 000 | 3 500 |
| 2018 | ТЦ на Борисовских прудах | 4 800 | 3 360 |
| 2018 | Марс | 4 000 | 2 800 |
| 2018 | Николин Парк | 4 300 | 2 600 |
| 2019 | Газань | 26 000 | 18 200 |
| 2019 | Галерея | 28 600 | 14 000 |
| 2019 | Багратионовский | 10 700 | 4 700 |
| 2019 | Мол Зерка | 4 800 | 3 675 |

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТЦ «Арена Плато»



© Knight Frank LLP 2019. Все права защищены. Информация, содержащаяся в данном документе, является конфиденциальной и предназначена для использования только теми лицами, которым она была предоставлена. Информация, содержащаяся в данном документе, не должна рассекречиваться, копироваться, распространяться или использоваться в иных целях без предварительного письменного согласия Knight Frank LLP. Информация, содержащаяся в данном документе, не должна рассекречиваться, копироваться, распространяться или использоваться в иных целях без предварительного письменного согласия Knight Frank LLP.

Всё, что вы видите, не является гарантией. Мы не несем ответственности за любые убытки, которые могут возникнуть в результате использования информации, содержащейся в данном документе.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@uk.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгений Хакбердиев
Директор, Россия
eugene.khakberdiev@uk.knightfrank.com
+7 (495) 561 0000
knightfrank.ru

9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.¹³

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Фомиченко
Директор департамента
промышленной, складской
недвижимости, земли,
Knight Frank, Россия и СНГ

«Мы видим тенденцию, которая будет наблюдаться и в IV квартале 2019 г., когда в общем объеме сделок растет доля сделок на вторичном рынке — если по итогам 2017 г. доля сделок на первичном рынке составляла 56% от всего объема сделок, то по итогам 9 месяцев 2019 г. она снизилась до 46% от всего объема сделок. Также растет доля сделок в формате BTS, которая выросла по итогам 9 кварталов 2019 г. на 4 п.п. по сравнению с 2018 г. и составила 38% от всего объема сделок».

Основные показатели. Динамика

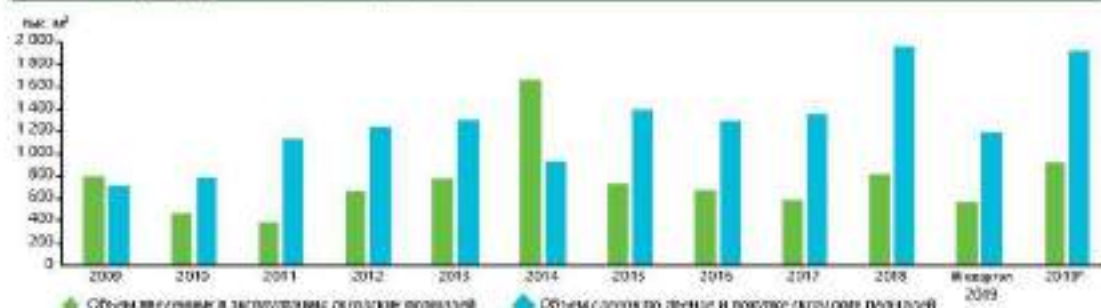
| | III квартал 2019 | III квартал 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м² | 15 428 | 13 817 |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м² | 552 + | 458 |
| Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м² | 1 139 + | 1 321 |
| в том числе: | | |
| сделок по аренде и покупке в готовых объектах | 936 | 1 064 |
| сделок по строительству новых объектов | 203 | 257 |
| Доля свободных площадей, % | 2,8 + | 5,4 |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год* | 3 000 + | 3 600 |
| Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС** | 900–1 300 + | 900–1 300 |
| Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС | 13 000–40 000 + | 30 000–35 000 |

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на квартальный срок 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

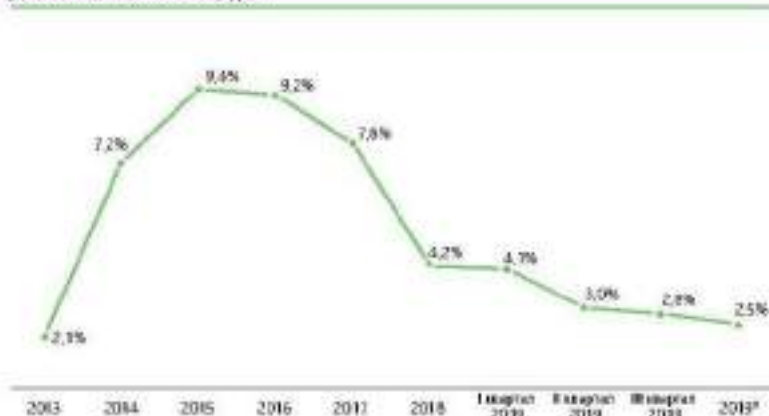
Предложение

В III квартале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 166,6 тыс. м², а совокупный объем ввода за 9 месяцев 2019 г. достиг 552 тыс. м² качественной складской недвижимости, которые сосредоточены в 19 объектах. Общая площадь введенных в эксплуатацию в 2019 г. объектов на 21 % выше аналогичного показателя по итогам 9 месяцев 2018 г. Самым крупным введенным в эксплуатацию объектом в III квартале 2019 г. стал РНК Парк Балашиха, Лента (корпус 12) — 70 тыс. м². Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе на конец III квартала 2019 г. составляет 15 428 тыс. м².

По итогам 9 месяцев 2019 г. 56%, или 309 тыс. м², качественной складской недвижимости было заведено для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, 31%, или 172,9 тыс. м², — объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда 13%, или 70 тыс. м², — объекты, реализуемые под заказ по схеме built-to-suit. До конца 2019 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще около 200 тыс. м² складских площадей, которые строятся под клиентов по схеме built-to-suit, что в целом соответствует показателям 2018 г.

Несмотря на рост в 2019 г. объемов нового строительства, высокий спрос на складскую недвижимость в Московском регионе, выражающийся в рекордных в 2018–2019 гг. показателях объема сделок за последние 10 лет, доля вакантных площадей продолжает сокращаться. Она снизилась с начала года на 1,4 п. п. и по итогам III квартала 2019 г. составила 2,5%, что в абсолютном выражении эквивалентно 430 тыс. м². До конца 2019 года доля вакантных площадей продолжит сокращаться и, по оценкам компании Knight Frank, составит 2,5%.

Доля вакантных площадей



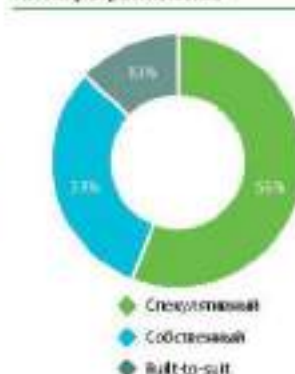
Источник: Knight Frank Research, 2019

Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в Московском регионе в I–III кварталах 2019 г.

| Название объекта | Квартал | Общая площадь, м ² |
|---|---------|-------------------------------|
| Logistics Partners Внуково Bldg 2 | II | 100 000 |
| Распределительный центр IKEA в Есипово | II | 90 000 |
| «РНК Парк Балашиха», корпус 12, Лента | III | 70 000 |
| Распределительный центр Wildberries, очередь 1 | I | 48 900 |
| Логистик «Софрино», корпус 3.1 | III | 41 068 |
| РНК Парк Новая Рига | I | 29 925 |
| «Михайловская слобода» складской комплекс, 3-й корпус | I | 23 200 |
| Asahi Glass (AGC), склад | III | 22 000 |

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Наибольший объем свободных площадей по итогам III квартала 2019 г. зафиксирован на юго-западе Московского региона – около 114 тыс. м², на западе – около 65 тыс. м² и на севере – около 58 тыс. м². На северо-востоке отсутствует предложение свободных частных складских площадей.

Спрос

По итогам I–III кварталов 2019 г. совокупный объем сделок складской недвижимости составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Непосредственно в II квартале 2019 г. было арендовано и куплено около 288 тыс. м² складских площадей. IV квартал исторически является наиболее активным в части сделок на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и на рынке складской недвижимости, поэтому прогнозируется, что по итогам 2019 г. объем сделок на рынке канатной складской недвижимости будет на уровне 2018 г., когда он составил более 1,3 млн м².

Наибольший объем сделок по итогам 9 месяцев 2019 г. пришелся на сделки по аренде – около 65%, что составило 745 тыс. м². Средний размер сделки по аренде 10,1 тыс. м². Доля сделок по продаже готовых зданий за I–III квартал 2019 г. составила 17%, что в абсолютном выражении эквивалентно 191 тыс. м². Доля сделок по схеме built-to-suit по итогам 9 месяцев 2019 г. составила 18% от общего объема, что в абсолютном выражении равно 203 тыс. м².

Самой крупной сделкой формата built-to-suit стала сделка по аренде компанией «ВкусВилл» 106 тыс. м² в складском комплексе «PNK Парк Вешки». В целом наблюдается снижение доли сделок на первичном рынке в сторону вторичного рынка, что связано, в том числе, с сокращением объемов нового строительства с 2015 года. Доля сделок на первичном рынке аренды снизилась более чем на 20 п.п. и по итогам III квартала 2019 г. составляет 46%. При этом доля сделок спекулятивной аренды на первичном рынке снизилась на 20 п.п. до 44% от всего объема сделок на первичном рынке. Спрос на первичном рынке смещается в пользу складов, которые строятся под клиента по схеме built-to-suit и в пользу складов на собственных земельных участках, строительство которых ведется по схеме генерального подряда.

Наиболее востребованными направлениями Московского региона по итогам 9 месяцев 2019 г. стали южное и северное, на которые пришлось почти 55% от всего объема сделок (38% и 16% соответственно). На юго-западном направлении было арендовано/куплено 11% от всего объема сделок.

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2019 г. занимает сегмент розничной торговли, на который пришлось треть заключенных в указанный период сделок. Наряду со сделкой компании «ВкусВилл» здесь стоит выделить сделку по аренде 15 тыс. м² компанией «Спортмастер» в индустриальном парке «Холмогоры».

Распределение сделок по аренде/покупке по направлениям, I–III квартал 2019 г.



Распределение сделок по типу, I–III квартал 2019 г.



Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I–III квартал 2019 г.



Источник: Knight Frank Research 2019



Логистический парк «Каймакс», МО, Симферопольское шоссе, 21 км от МКАД

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в период I–III квартал 2019 г.

| Квартал | Арендатор | Сфера деятельности компании | Объект | Общая площадь, м² | Тип сделки |
|---------|---------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|------------|
| I | Вкусвилл | Розничная торговля | РНК Парк Вишня | 108 064 | BTS аренда |
| I | Мистраль | Производство | РНК Парк Коледино | 53 500 | Продажа |
| I | Почта России | Транспорт и логистика | Внуково 2 | 50 000 | Продажа |
| III | ПТИ | Производство | Марево Фуд | 45 767 | Продажа |
| I | Яндекс.маркет | Online-торговля | Софьино/АТ-Недвижимость | 39 131 | Аренда |
| I | Спортмастер | Розничная торговля | ИП Холмоторы | 35 044 | Аренда |
| III | КСД | Транспорт и логистика | Томшино Девелопмент | 32 611 | аренда |

Источник: Knight Frank Research, 2019

Второе и третье места занимают компании-производители, а также логистические и транспортные компании, чья доля в общем объеме сделок составляет по 26%. Среди компаний сектора логистики следует выделить аренду компаний «Бургер Сервис Экспресс» 32 тыс. м² в складском комплексе в Томшино. Активны на рынке и компании сектора Online торговли, что подтверждается сделкой аренды почти 40 тыс. м² компанией «Яндекс Маркет» в СК «Софьино», которая прошла при непосредственном участии специалистов компании Knight Frank.

Коммерческие условия

В II квартале 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продолжила свой рост, который начинается с начала 2019 г., и по итогам 9 месяцев выросла до 3 600 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Наибольшая запрашиваемая ставка аренды в II квартале 2019 г. зафиксирована на юго-западном направлении Московского региона – 4 200 руб./м²/год triple net, далее идут западное и северо-западное направления, где запрашиваемая ставка аренды составляет 4 000 руб./м²/год triple net. Самая минимальная запрашиваемая ставка аренды зафиксирована на юго-восточном направлении – 3 400 руб./м²/год triple net.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Прогноз

Исходя из заявлений к вводу проектов до конца 2019 г. на рынке складской недвижимости в IV квартале 2019 г. должно быть введено около 350 тыс. м², совокупный объем по году составит более 900 тыс. м². Самый крупный заявленный объект – «Северная звезда», площадь которого составляет 140 тыс. м², будет введен для компании Leroy Merlin в «PNK Парк Белый Раст». При этом в 2020 г. ожидается снижение темпов ввода новых складских площадей до 500-600 тыс. м².

К концу 2019 г. доля вакантных площадей продолжит свое снижение и составит 2,5% в 2020 г. на фоне невысоких объемов нового строительства доля вакантных площадей будет иметь минимальные значения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2019 г. продолжит свой рост и по итогам года достигнет значения 3-850 руб./м²/год. На рост ставки аренды влияют несколько факторов, среди которых стоит выделить высокий спрос на качественные складские объекты, а также увеличенные стоимости строительства, которое отстает с начала 2019 г. В 2020 г. рост ставки продолжится, однако он будет незначительным и по прогнозам составит 3 900-4 000 руб./м²/год.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, совокупный объем сделок к концу 2019 г. составит около 1,9 млн м². При этом основная доля в структуре спроса будет сохранена розничной торговлей.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2019 г.

| Название объекта | Девелопер | Общая площадь, м ² |
|---|----------------------|-------------------------------|
| РЦ «Северная звезда», Leroy Merlin | PNK Group | 140 000 |
| Распределительный центр Wildberries, 2 очередь | «А Плюс Девелопмент» | 53 000 |
| «Михайловская слобода» складской комплекс, 4-й корпус | ООО «Меридиан» | 23 489 |

Источник: Knight Frank Research, 2019



Индустриальный парк «Холмгоры», МО, Прокляское шоссе, 30 км от МКАД



© Knight Frank, ИФ 2019 г. Этот отчет является собственностью ИФ и предназначен для использования только в целях, указанных в заголовке. Данный отчет не должен использоваться для принятия решений, связанных с инвестициями, и не должен рассматриваться как предложение по продаже или покупке недвижимости. ИФ не несет ответственности за любые убытки, возникшие в результате использования данного отчета. Этот отчет не должен рассматриваться как предложение по продаже или покупке недвижимости. ИФ не несет ответственности за любые убытки, возникшие в результате использования данного отчета.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Директор, Россия и СНГ

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

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

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

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

Условия продажи

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

Дата продажи/предложения

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

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

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.6.1

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

| № п/п | Город/ Класс | А | В | С |
|------------|--|---------------|---------------|---------------|
| 1 | Москва* | | | |
| 1.1 | Офисные помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 8 362 | 6 281 | 4 435 |
| | Эксплуатационные расходы | 5 624 | 4 319 | 2 888 |
| 1.2 | Торговые помещения | | | |
| | Операционные расходы | 9 352 | 7 777 | 5 849 |
| | Эксплуатационные расходы | 6 606 | 5 225 | 3 993 |
| 1.3 | Производственно - складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 3 145 | 2 834 | 1 985 |
| | Эксплуатационные расходы | 2 461 | 2 029 | 1 497 |
| 2 | Санкт-Петербург | | | |
| 2.1 | Офисные помещения | | | |
| | Операционные расходы | 6 868 | 5 864 | 3 905 |
| 2.2 | Торговые помещения | | | |
| | Операционные расходы | 7 668 | 6 324 | 4 843 |
| 2.3 | Производственно - складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 2 471 | 2 398 | 1 540 |
| | Эксплуатационные расходы | 1 946 | 1 714 | 1 144 |
| 3 | Московская область | | | |
| 3.1 | Производственно - складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 1 845 – 2 765 | 1 523 – 2 508 | 1 142 – 2 045 |

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% 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 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - 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 8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, январь 2015г.

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости класса «С», 21% для класса «В» и 12% для класса «А», 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 6. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м¹⁴

| Назначение\Класс | А | В | С |
|---|-------|-------|-------|
| Офисные помещения: | | | |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 5 624 | 4 319 | 2 888 |
| Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 4 621 | 3 000 | 1 824 |
| Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 1 003 | 1 319 | 1 064 |
| Торговые помещения: | | | |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 6 606 | 5 225 | 3 993 |
| Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 4 736 | 3 670 | 2 823 |
| Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 1 870 | 1 555 | 1 170 |
| Складские помещения | | | |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 2 461 | 2 029 | 1 497 |
| Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 2 084 | 1 689 | 1 259 |
| Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год | 377 | 340 | 238 |

¹⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019 г.). Показатели указаны с учетом НДС, расчеты оценщика

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-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2019 г. www.crsra.ru, стр.2), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

| Назначение | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 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) | 9,50% | 6,00% | 10,00% | 9,60% |
| Торговые (среднее значение диапазона) | 8,00% | 5,50% | 10,00% | 9,60% |
| ПСН (среднее между офисами и магазинами) | 8,75% | 5,75% | 10,00% | 9,60% |
| Производственно-складские | 9,50% | 6,00% | 11,50% | 9,30% |
| Среднее значение поправки на торг принятое для расчета | | | | |
| | Продажа | | Аренда | |
| Офисы | 9,8% | | 7,8% | |
| Торговые | 9,0% | | 7,6% | |
| ПСН (среднее между офисами и магазинами) | 9,4% | | 7,7% | |
| Производственно-складские | 10,5% | | 7,7% | |

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

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

Таблица 8. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

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

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

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

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар, Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);
- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);
- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)¹⁵

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.¹⁶

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

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

Вся информация получена из следующих баз данных:

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

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

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

Таблица 9. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)

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

¹⁵ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

¹⁶ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|-----------------|-------------------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| Алексеевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, проспект Мира, 102 | 140,1 | 10-15 минут пешком | 238 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/ |
| Перово | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41 | 107,0 | 10-15 минут пешком | 60 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/ |
| Коптево | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1 | 121,7 | 5-10 минут транспортом | 90 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/ |
| Тимирязевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5 | 115,0 | 10-15 минут пешком | 104 348 | http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/ |
| Бабушкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2 | 138,2 | 5-10 минут пешком | 120 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/ |
| Лефортово | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2 | 179,8 | 5-10 минут пешком | 94 383 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/ |
| Можайский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Горбунова, 2 | 108,0 | 5-10 минут транспортом | 181 481 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/ |
| Замоскворечье | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Летниковская, 4с5 | 151,9 | 10-15 минут пешком | 180 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/ |
| Раменки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, проспект Вернадского, 8А | 150,0 | 5-10 минут пешком | 210 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/ |
| Мещанский | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, Цветной бульвар, 26с1 | 110,0 | до 5 минут пешком | 300 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/ |
| Тверской | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10 | 194,0 | до 5 минут пешком | 170 103 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/ |
| Даниловский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19 | 130,0 | 5-10 минут пешком | 261 538 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/ |
| Головинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5 | 198,9 | до 5 минут пешком | 177 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/ |
| Лефортово | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Авиамоторная, 12 | 174,0 | до 5 минут пешком | 209 770 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/ |
| Мещанский | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2 | 240,0 | до 5 минут пешком | 204 167 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, Покровский бульвар, 14 | 248,2 | 5-10 минут транспортом | 201 450 | http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/ |
| Арбат | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, ул. Арбат, 11 | 220,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/ |
| Даниловский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Дербеневская набережная, 11А | 232,0 | 5-10 минут транспортом | 244 138 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/ |
| Останкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Академика | 111,0 | 5-10 минут пешком | 126 126 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1371 |
| Даниловский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Дербеневская набережная, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/ |
| Донской | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2 | 102,0 | более 10 минут транспортом | 142 157 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/ |
| Выхино-Жулебино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Ферганская, 6к2 | 151,0 | 10-15 минут пешком | 105 960 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/ |
| Войковский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12 | 162,0 | 5-10 минут транспортом | 130 864 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/ |
| Раменки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Минская, 2Б | 104,0 | 5-10 минут пешком | 164 900 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/ |
| Южнопортовый | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Новоостановская, 6Б | 116,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/ |

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|----------------------|-------------------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| Восточное Дегунино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Дмитровское шоссе, 100 | 109,0 | более 10 минут транспортом | 160 550 | http://www.cian.ru/sale/commercial/174684/ |
| Бутырский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1 | 113,0 | 5-10 минут пешком | 156 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/ |
| Черемушки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Научный проезд, 19 | 111,5 | 5-10 минут транспортом | 160 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/ |
| Нижегородский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Талалихина, 41 | 300,0 | 5-10 минут транспортом | 60 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/ |
| Бутырский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Огородный проезд, 5 | 180,0 | более 10 минут транспортом | 100 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/ |
| Соколиная гора | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Мироновская, 25 | 140,0 | 10-15 минут пешком | 130 093 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/ |
| Коньково | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б | 116,0 | 5-10 минут транспортом | 162 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/ |
| Алексеевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Графский переулок, 14к1 | 125,0 | 10-15 минут пешком | 180 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/ |
| Крылатское | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Осенняя, 23 | 150,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/ |
| Южнопортовый | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10 | 123,1 | 5-10 минут пешком | 200 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/ |
| Нагатинско-Садовники | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Нагатинская, 16 | 199,0 | 10-15 минут пешком | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, Хохловский переулок, 10с1 | 170,0 | 10-15 минут пешком | 147 059 | http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/ |
| Марьяна Роща | Между ТТК и МКАД | г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1 | 188,0 | 5-10 минут пешком | 132 979 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/ |
| Алексеевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2 | 240,0 | 5-10 минут транспортом | 108 300 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/ |
| Пресненский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2 | 154,6 | 10-15 минут пешком | 174 644 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/ |
| Пресненский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, переулок Красина, 15с1 | 167,0 | 5-10 минут транспортом | 179 600 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/ |
| Царицыно | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Каспийская, 22 | 250,0 | 10-15 минут пешком | 120 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/ |
| Бабушкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Ленская, 2/21 | 187,0 | 10-15 минут пешком | 170 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/ |
| Котловка | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Нагорная, 16к3 | 193,0 | 5-10 минут транспортом | 103 109 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/ |
| Раменки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б | 157,0 | 5-10 минут транспортом | 145 223 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/ |
| Рязанский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рязанский проспект, 75 | 166,0 | до 5 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/ |
| Таганский | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2 | 150,0 | 10-15 минут пешком | 210 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/ |
| Красносельский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1 | 100,0 | 10-15 минут пешком | 200 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/ |
| Соколиная гора | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Барабанный переулок, 4 | 105,0 | 5-10 минут пешком | 211 622 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/ |
| Сокольники | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Колодезный переулок, 14 | 130,0 | 10-15 минут пешком | 176 923 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/ |
| Тверской | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Тихвинская, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/ |
| Басманный | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1 | 200,0 | 5-10 минут транспортом | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/ |
| Южнопортовый | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1 | 150,0 | 5-10 минут пешком | 170 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, ул. Покровка, 14/2 | 108,0 | 5-10 минут пешком | 240 741 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/ |
| Южное Медведково | Между ТТК и МКАД | г. Москва, проезд Дежнева, 1 | 200,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/ |
| Строгино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Твардовского, 12 | 216,0 | 5-10 минут транспортом | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/ |
| Покровское-Стрешнево | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Полесский проезд, 16с1 | 236,0 | 5-10 минут пешком | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/ |
| Покровское- | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Сходненский | 180,0 | 10-15 минут пешком | 148 841 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1394 |
| Обручевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3 | 264,0 | 5-10 минут транспортом | 102 300 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/ |

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

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

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

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

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

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

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

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

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

$$C_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

| Район | Адрес | Площадь, кв.м. | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв.м. | Источник |
|--------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| Рязанский | г. Москва, Рязанский проспект, 10с18 | 179,5 | 5-10 минут транспортом | 149 983 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/ |
| Алексеевский | г. Москва, проспект Мира, 102 | 140,1 | 10-15 минут пешком | 238 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/ |
| Можайский | г. Москва, ул. Горбунова, 2 | 108,0 | 5-10 минут транспортом | 181 481 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/ |
| Замоскворечье | г. Москва, ул. Летниковская, 4с5 | 151,9 | 10-15 минут пешком | 180 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/ |
| Раменки | г. Москва, проспект Вернадского, 8А | 150,0 | 5-10 минут пешком | 210 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/ |
| Мещанский | г. Москва, Цветной бульвар, 26с1 | 110,0 | до 5 минут пешком | 300 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/ |
| Тверской | г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10 | 194,0 | до 5 минут пешком | 170 103 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/ |
| Даниловский | г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19 | 130,0 | 5-10 минут пешком | 261 538 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/ |
| Головинский | г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5 | 198,9 | до 5 минут пешком | 177 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/ |
| Лефортово | г. Москва, ул. Авиамоторная, 12 | 174,0 | до 5 минут пешком | 209 770 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/ |
| Мещанский | г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2 | 240,0 | до 5 минут пешком | 204 167 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/ |
| Басманный | г. Москва, Покровский бульвар, 14 | 248,2 | 5-10 минут транспортом | 201 450 | http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/ |
| Арбат | г. Москва, ул. Арбат, 11 | 220,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/ |
| Даниловский | г. Москва, Дербеневская набережная, 11А | 232,0 | 5-10 минут транспортом | 244 138 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/ |
| Останкинский | г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1 | 111,0 | 5-10 минут пешком | 126 126 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/ |
| Даниловский | г. Москва, Дербеневская набережная, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/ |
| Донской | г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2 | 102,0 | более 10 минут транспортом | 142 157 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/ |
| Войковский | г. Москва, ул. Космонавта Вокова, 12 | 162,0 | 5-10 минут транспортом | 130 864 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/ |
| Раменки | г. Москва, ул. Минская, 2Б | 104,0 | 5-10 минут пешком | 164 900 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/ |
| Южнопортовый | г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б | 116,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/ |
| Восточное Дегунино | г. Москва, Дмитровское шоссе, 100 | 109,0 | более 10 минут транспортом | 160 550 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/ |
| Бутырский | г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1 | 113,0 | 5-10 минут пешком | 156 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/ |
| Черемушки | г. Москва, Научный проезд, 19 | 111,5 | 5-10 минут транспортом | 160 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/ |
| Коньково | г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б | 116,0 | 5-10 минут транспортом | 162 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/ |
| Алексеевский | г. Москва, Графский переулок, 14к1 | 125,0 | 10-15 минут пешком | 180 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/ |
| Крылатское | г. Москва, ул. Осенняя, 23 | 150,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/ |
| Южнопортовый | г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10 | 123,1 | 5-10 минут пешком | 200 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/ |

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

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

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

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

Таблица 10. Характеристика расчетных интервалов

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

Источник: Расчеты оценщика

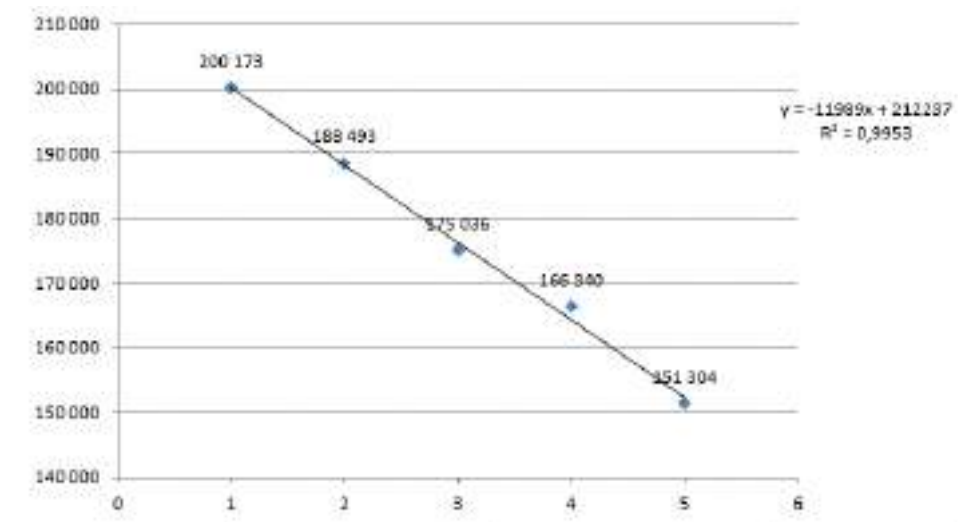


Рисунок 9. График зависимости

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

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

$$K = \left(\frac{-11989 * G_{oo} + 212237}{-11989 * G_{oa} + 212237} \right)$$

Где:

G_{oo} – номер группы объекта оценки

G_{oa} – номер группы объекта аналога

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

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

Таблица 11. Значения корректировок на удаленность от метро¹⁷

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

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Таблица 12. Значение корректировки на тип объекта

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

Таблица 13. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

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

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

Таблица 14. Значение корректировки на тип объекта

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

¹⁷ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Таблица 15. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

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

Расположение выхода на красную линию

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

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

Таблица 16. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

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

Таблица 17. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

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

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

Таблица 18. Корректировка на местоположение относительно красной линии

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

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

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

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

Таблица 19. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов для г. Москвы

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

Рисунок 10. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»¹⁸, которые приведены ниже:

The screenshot shows the website 'Оценщики и эксперты' (Appraisers and Experts) with a URL: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators/274-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-ndvizhimosti>. The page title is '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)'. Below the title, there is a table with survey results.

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

Таблица 20. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок производственно-складских объектов

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

¹⁸ Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators/274-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

Таблица 21. Коэффициентная зависимость

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

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

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

Таблица 23. Значения корректировки на этаж для производственно-складской недвижимости

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

Таблица 24. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

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

Таблица 25. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок производственно-складских объектов

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

Наличие витринных окон¹⁹

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

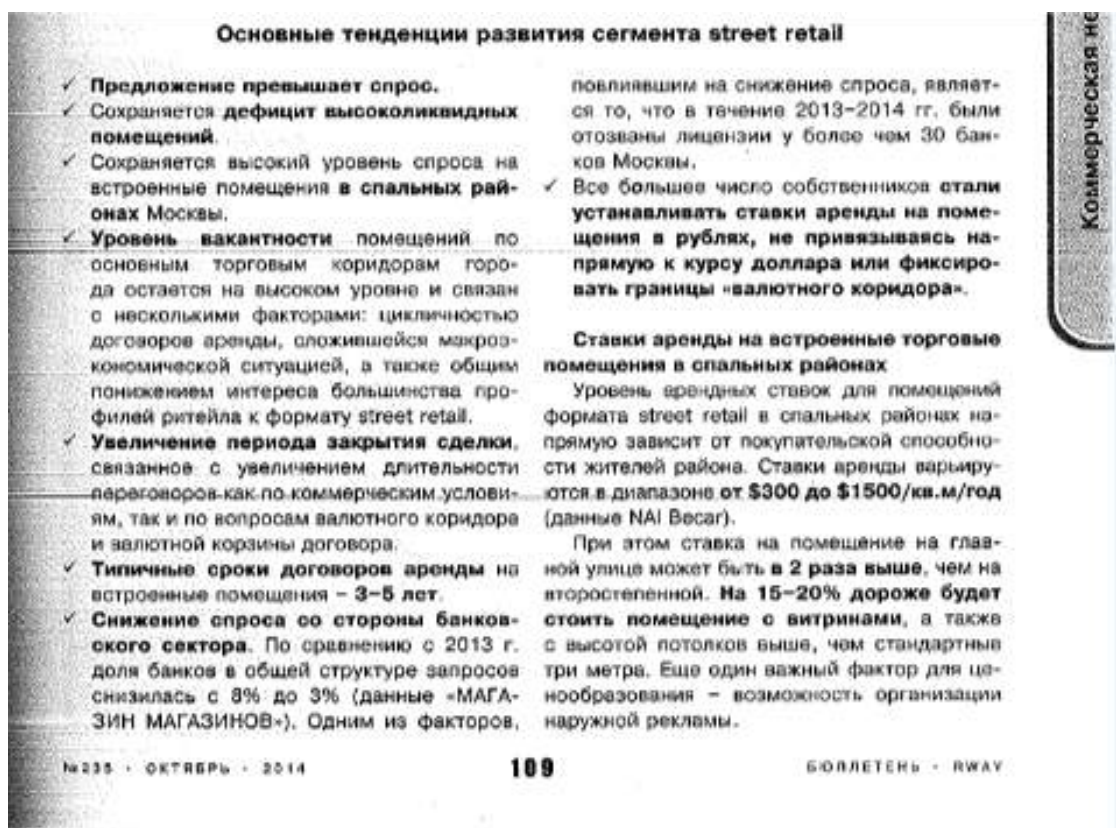


Таблица 26. Корректировка на наличие витринных окон

| 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.

¹⁹ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Таблица 100

| | | г. Москва (арендные ставки) | | | | | | | |
|---------------|-----------|-----------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| Площадь, кв.м | | 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 11. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 75

| | | г. Москва | | | | | |
|---------------|------------|-----------|---------|----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м | | 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 12. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

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

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

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

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

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

Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.²⁰

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.²¹

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

Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки

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

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

Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 31. Корректировка на тип парковки, %

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

20 «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)

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

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Наличие санузла

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

Таблица 32. Корректировка на наличие санузла

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

Источник: данные АН

Наличие вспомогательных помещений

Корректировка применяется в том случае, если у объекта оценки помимо основной площади имеются площади вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади составляет 0,68²².

| 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 13. 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

²² Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год. с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

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

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

Таблица 33. Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

Таблица 34. Данные о стоимости строительных материалов

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

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

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

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Всего руб./кв.м площадь по полу, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м в год, с учетом НДС |
|--|---|---|---|---|--|--|--|
| Капитальный ремонт | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 7 400 | 9000 | 16 400 | 15920 | 15 920 | 995 |
| | http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html | 7 700 | | 16 700 | | | |
| | http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html | 5 000 | | 14 000 | | | |
| | http://evdom.ru/remont/types/major/ | 7 500 | | 16 500 | | | |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 7 000 | | 16 000 | | | |
| Косметический ремонт | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 2 400 | 2700 | 5 100 | 5023 | 5 023 | 314 |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 2 000 | | 4 700 | | | |
| | http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html | 2 400 | | 5 100 | | | |
| | http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch | 2 490 | | 5 190 | | | |
| | - | - | | - | | | |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 4 900 | 7400 | 12 300 | 12398 | 12 398 | 775 |
| | http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html | 4 600 | | 12 000 | | | |
| | http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch | 5 490 | | 12 890 | | | |

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------|-------|-----------|-------|--------|-------|
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 5 000 | | 12 400 | | | |
| | - | | | | | | |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 11 400 | 17500 | 28 900 | 26723 | 26 723 | 1 670 |
| | http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html | 8 000 | | 25 500 | | | |
| | http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch | 7 490 | | 24 990 | | | |
| | http://www.otremontiruem.ru/ | 10 000 | | 27 500 | | | |
| | | | | | | | |

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

$П_{со}$ – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

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

$К$ – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 6,25%, 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.

| | |
|---|------|
| Ключевая ставка с 16.12.2019, % | 6,25 |
| Инфляция ноябрь 2019 года, % | 3,5 |
| Цель по инфляции, % | 4,0 |

Рисунок 14. Ключевая ставка ЦБ РФ²³

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:

²³ Источник: <http://www.cbr.ru>

$$K_{\text{сост}} = C_{0.0.} - C_{0.А.},$$

где:

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

$C_{0.0.}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{0.А.}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

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

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

Инженерные коммуникации

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

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

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

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



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на 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 Статриплат на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Виды коммуникаций (отсутствие/наличие) | нижняя граница | верхняя граница | среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения | 0,61 | 0,81 | 0,70 |
| 2 | Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,87 | 0,93 | 0,90 |
| 3 | Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,90 | 0,96 | 0,93 |
| 4 | Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,94 | 0,96 | 0,96 |
| 5 | Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,96 | 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 15. 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 16).



Рисунок 16. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

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

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

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

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

10.6. Доходный подход

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

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

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

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

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

$$Д = PC \times СК,$$

где:

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

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

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

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

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

Вывод

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

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

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

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

Таблица 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

| Характеристика объектов | Единица измерения | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|-------------------|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.cian.ru/rent/commercial/225224102/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/224310207/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/221319378/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/224248243/ |
| Контакт | | 7 985 680-35-78 | 7 916 921-69-56 | 7 916 230-51-38 | 7 919 721-57-91 |
| Адрес | | Москва, САО, р-н Сокол, ул. Алабяна, 3К3 | Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 77К2 | Москва, САО, р-н Сокол, 2-я Песчаная ул., 6К2 | Москва, САО, р-н Сокол, ул. Алабяна, 10К4 |
| 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) | | Январь 2020 | Январь 2020 | Январь 2020 | Январь 2020 |
| Сделка/предложение | | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Административный округ, ценовая зона | | САО | САО | САО | САО |
| Ближайшая станция метро | | Сокол | Сокол | Зорге | Панфиловская |
| Удаленность от метро | м., мин.пешком | 5 минут пешком | 6 минут пешком | 14 минут пешком | 5 минут пешком |
| | | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | до 5 минут пешком |
| Доступ к объекту | | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ |
| Тип объекта | | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Расположение входа относительно красной линии | | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора |
| Тип входа | | Отдельный вход | Отдельный вход | Вход из общего коридора | Вход из общего коридора |
| Этаж расположения | | Подвал | Подвал | Подвал | Цоколь |
| Диапазон значений | | Подвал | Подвал | Подвал | Цоколь |
| Наличие витринных окон | | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон |
| Общая площадь | кв. м. | 187,0 | 155,0 | 60,0 | 91,3 |
| 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 | Есть | Есть |
| Наличие вспомогательных помещений | кв. м. | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Состояние отделки помещений | | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) |
| Цена предложения, с учетом НДС | руб./кв.м в год | 12 000 | 11 604 | 12 000 | 10 512 |
| Эксплуатационные расходы (без КУ) | руб./кв.м в год | Не включены | Включены | Не включены | Не включены |
| Размер эксплуатационных расходов (без КУ) | руб./кв.м в год | 0 | 1 824 | 0 | 0 |
| Коммунальные расходы (КУ) | руб./кв.м в год | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| Размер коммунальных расходов (КУ) | руб./кв.м в год | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Цена предложения без учета всех расходов, (с учетом НДС) | руб./кв.м в год | 12 000 | 9 780 | 12 000 | 10 512 |

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

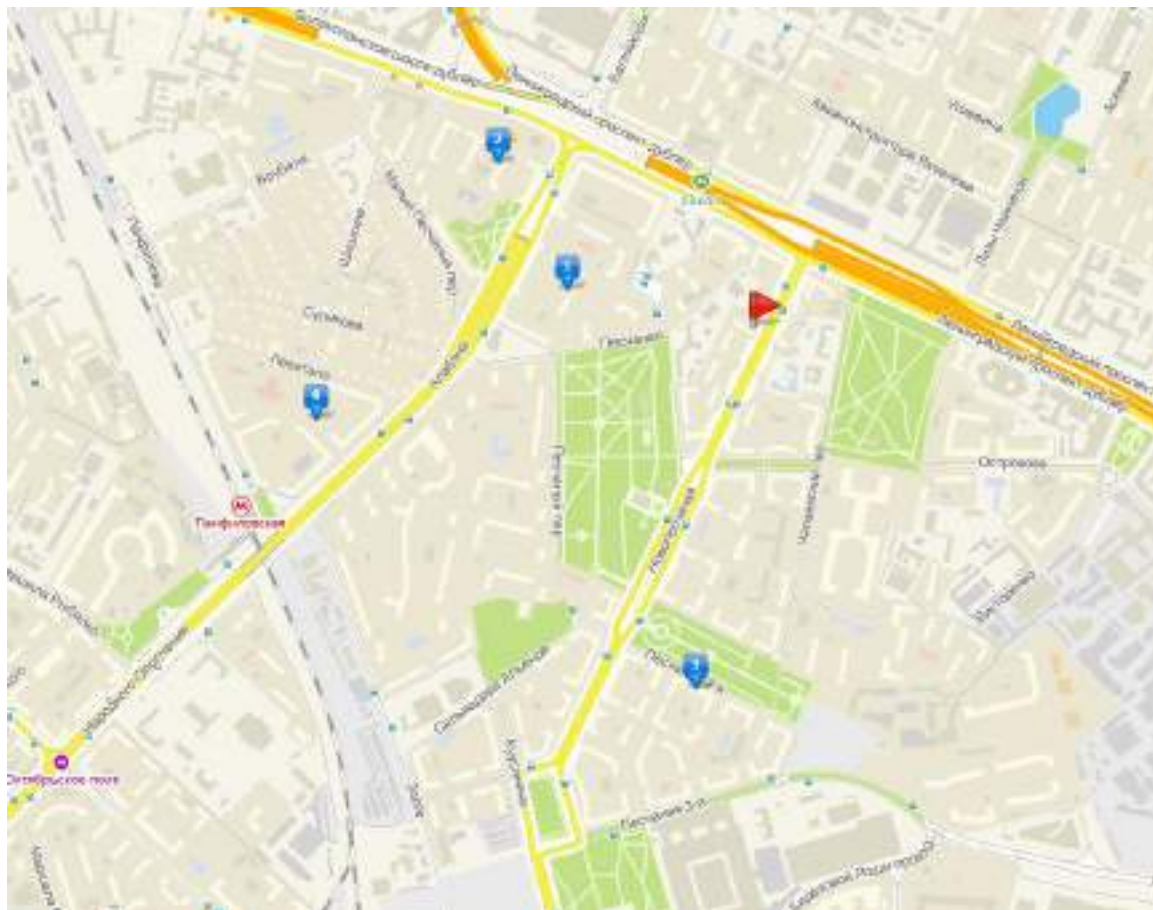


Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

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

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

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

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие 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:

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

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

Π_i – отклонение i -го аналога;

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

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

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

Исключение из арендной ставки платежей за землю

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных расходов²⁴. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

²⁴ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

| Показатель | Единица измерения | Объект нежилого фонда | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|--------------------|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. / кв. м в год | | 12 000 | 9 780 | 12 000 | 10 512 |
| 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 | | 12 000 | 9 780 | 12 000 | 10 512 |
| 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 | | 12 000 | 9 780 | 12 000 | 10 512 |
| 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 | | 12 000 | 9 780 | 12 000 | 10 512 |
| Дата сделки (предложения) | | - | Январь 2020 | Январь 2020 | Январь 2020 | Январь 2020 |
| Корректировка на дату сделки (предложения) | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | руб. / кв. м в год | | 12 000 | 9 780 | 12 000 | 10 512 |
| Корректировка на торг | % | | -7,7% | -7,7% | -7,7% | -7,7% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 11 076 | 9 027 | 11 076 | 9 703 |
| 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 | | 11 076 | 9 027 | 11 076 | 9 703 |
| Административный округ, ценовая зона | | САО | САО | САО | САО | САО |
| Корректировка на расположение | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 11 076 | 9 027 | 11 076 | 9 703 |
| Удаленность от метро | мин. пешком | 300 м, 4 минуты пешком | 5 минут пешком | 6 минут пешком | 14 минут пешком | 5 минут пешком |
| Диапазон значений | | до 5 минут пешком | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | до 5 минут пешком |
| Корректировка на удаленность от метро | % | 0 | 0% | 6% | 14% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 11 076 | 9 569 | 12 627 | 9 703 |
| 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 | | 11 076 | 9 569 | 12 627 | 9 703 |
| Расположение входа относительно красной линии | | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 11 076 | 9 569 | 12 627 | 9 703 |
| Тип входа | | Вход из общего коридора | Отдельный вход | Отдельный вход | Вход из общего коридора | Вход из общего коридора |
| Корректировка на наличие отдельного входа | % | | -13% | -13% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 9 636 | 8 325 | 12 627 | 9 703 |
| Диапазон значений | | Подвал | Подвал | Подвал | Подвал | Цоколь |

| | | | | | | |
|---|--------------------|------------------------------|--------------------------------|--|--|--|
| Корректировка на этаж расположения | % | | 0% | 0% | 0% | -5% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 9 636 | 8 325 | 12 627 | 9 218 |
| 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 | | 9 636 | 8 325 | 12 627 | 9 218 |
| Площадь | кв. м | 83,1 | 187,0 | 155,0 | 60,0 | 91,3 |
| Корректировка на площадь | % | | 9% | 9% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 10 503 | 9 074 | 12 627 | 9 218 |
| Наличие (тип) парковки | | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Корректировка на тип парковки | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 10 503 | 9 074 | 12 627 | 9 218 |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие санузла | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 10 503 | 9 074 | 12 627 | 9 218 |
| Наличие вспомогательных помещений | | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие вспомогательных помещений | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 10 503 | 9 074 | 12 627 | 9 218 |
| Состояние отделки | | Требуется капитальный ремонт | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) |
| Корректировка на состояние отделки | руб. | | -681 | -995 | -995 | -995 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м в год | | 9 822 | 8 079 | 11 632 | 8 223 |
| Коэффициент вариации | не более 30% | 17,6% | | | | |
| Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), % | | | 4% | 17% | 19% | 15% |
| Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), % | | | 18% | 17% | 3% | 22% |
| Доверие объекту сравнения по признаку 1 | | | 0,93 | 0,69 | 0,65 | 0,73 |
| Доверие объекту сравнения по признаку 2 | | | 0,70 | 0,72 | 0,95 | 0,63 |
| Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2 | | | 0,82 | 0,71 | 0,80 | 0,68 |
| <i>Весовой коэффициент</i> | | | 0,272 | 0,236 | 0,266 | 0,226 |
| Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением) | руб. / кв. м в год | 9 531 | | | | |
| Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением) | руб. / кв. м в год | 9 442 | | | | |
| Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС | руб. / кв. м в год | 7 868,33 | | | | |
| Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных | руб. в год | 784 630,20 | | | | |

| | | | |
|--|------------|------------|--|
| расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%) | | | |
| Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС | руб. в год | 653 858,22 | |

12. Выводы и анализ результатов оценки

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

Таблица 39. Согласование результатов оценки (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)

| №пп | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%) |
|-----|---|----------------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|--|
| | | | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | |
| 1 | право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения | 83,10 | не применялся | 0,00 | 7 868,33 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 7 868,33 |

Таблица 40. Результаты оценки с учетом округления

| №пп | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|-----------------------------------|----------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, ул. Новопесчаная, д.2А | 83,1 | 7 868,33 | 9 442,00 | 653 858,22 | 784 630,20 |

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

Оценщик

Петрова А.И.

13. Приложения

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

13.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/225224102/>

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения от 87 до 187м² ул. Алабяна,...

вчера, 09:59 43 просмотра, 1 в избранном

Свободное назначение, от 87 до 187 м²

Москва, САО, р-н Сокол, ул. Алабяна, ЭКЗ. На карте

Сокол - 5 мин. пешком Пенфилевская - 12 мин. пешком Аэропорт - 17 мин. пешком

Встроенное

от 87 000 до 187 000 Р/мес.

17 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

Александр Шумица

Менеджер

3.5 ★★★★★ 1 отзыв

Опыт работы с 2014 года


Был 29 объявлений

+7 985 680-35-78


СМС доставлены на Ваш телефон

Позвоните, расскажу, что нужно для объявления в ЦИАН и какие условия аренды

Написать сообщение



13 фото



от 87 до 187 м² -1 из 8 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Назначение: офис, свободное назначение, другое, стильные апартаменты, бытовые услуги, услуги

Сдается помещение свободного назначения, в подвале жилого дома, площадью 187 кв.м., с отдельным входом со двора. Помещение располагается в 500 метрах от метро Сокол. Планировка кабинетная, с высокими окнами. Электричество - 15 кВт. Назначение помещения - ПСН, пункт выдачи, интернет-магазин, шоурум, склады, мультисервис, для любого вида бизнеса. Рассмотрите все предложения по аренде. Оплата первого месяца + обеспечительный платеж оплачиваются при заключении договора.

Укажите больше:

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

| Условие | Значение | Тип входа | Субаренда |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|
| Цена | от 87 000 до 187 000 Р/мес. | Срок аренды | Длительный |
| Степень | 12 000 Р за м² в год | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Налог | УСН | Арендные платежи | Да |
| Обеспечительный платеж | 187 000 Р | Стоимость аренды | - |
| Коммунальные платежи | - | Внесение от клиента | - |
| Эксплуатационные расходы | - | | |
| Подготовка | 1 месяц | | |

Уточнить условия

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 2.7 м

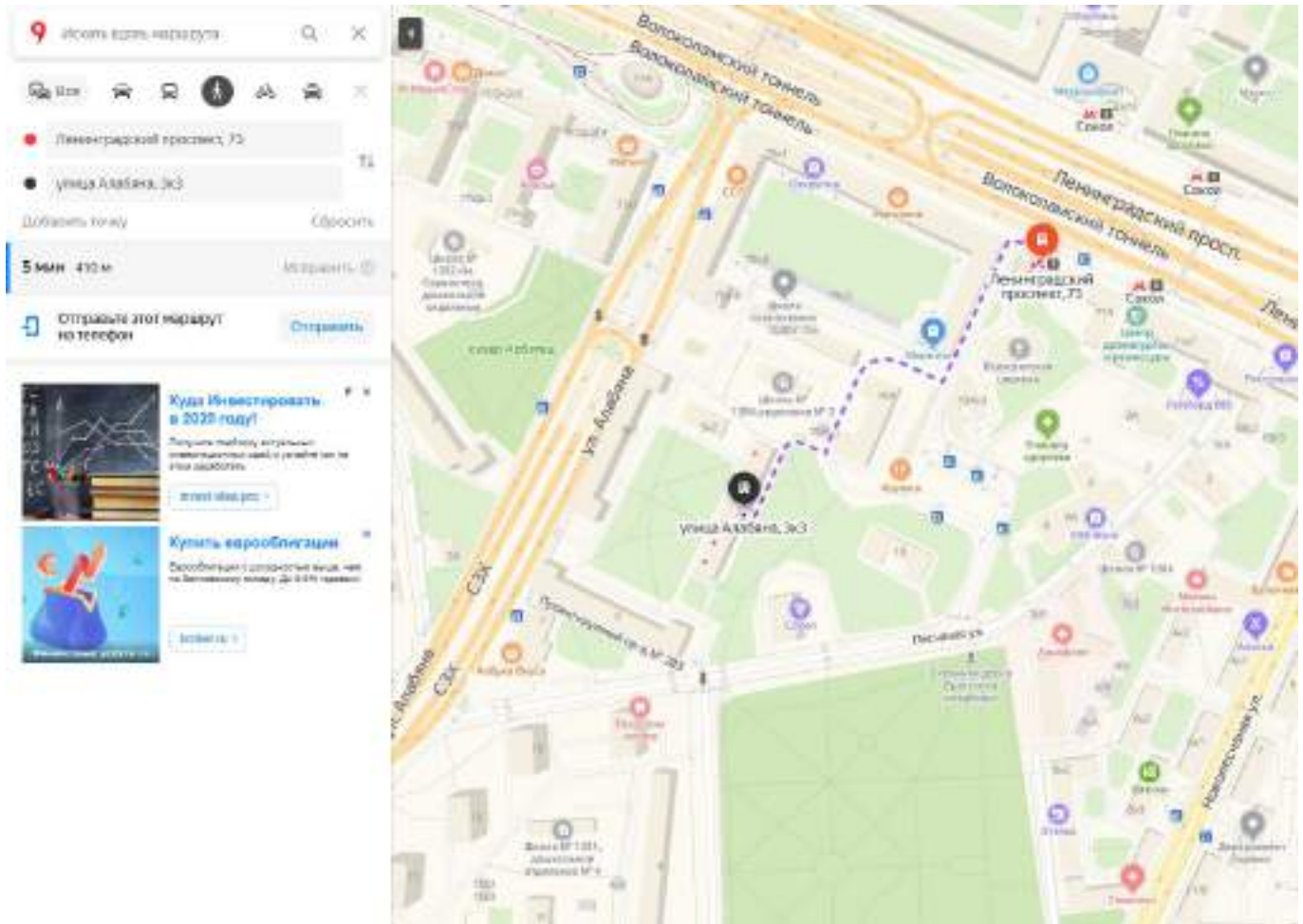
Вход: Отдельный со двора

Состояние: Типовой ремонт

Количество точек: 2

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 187 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие

вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений – Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 12000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 2.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/224310207/>

Свободное назначение, 155 м²
 Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский пр-д, 77К2, Помещение

149 885 Р/мес. =
 11 404 руб./кв.м в год

3411
 +7 916 921-69-56

155 м²
 Подвал

-1 из 5
 Этаж

Свободно
 Помещение

Назначение: магазин, салон красоты, бытовые услуги, игровые автоматы, бар, медицинский центр, спортзал, фитнес, стоматология, офис, шоурум, игра салон, пункт выдачи, тату салон

Лот 172534. Объектом занимается Александр. Сдается помещение в цоколе 155 кв.м. в 5 минутах от метро с отдельным входом, высокие потолки, окна в комнатах, санузел, мощность 15 кВт. Парковка бесплатная, вход со двора в бокс. Парковка бесплатная, двери канализации под ремонт.

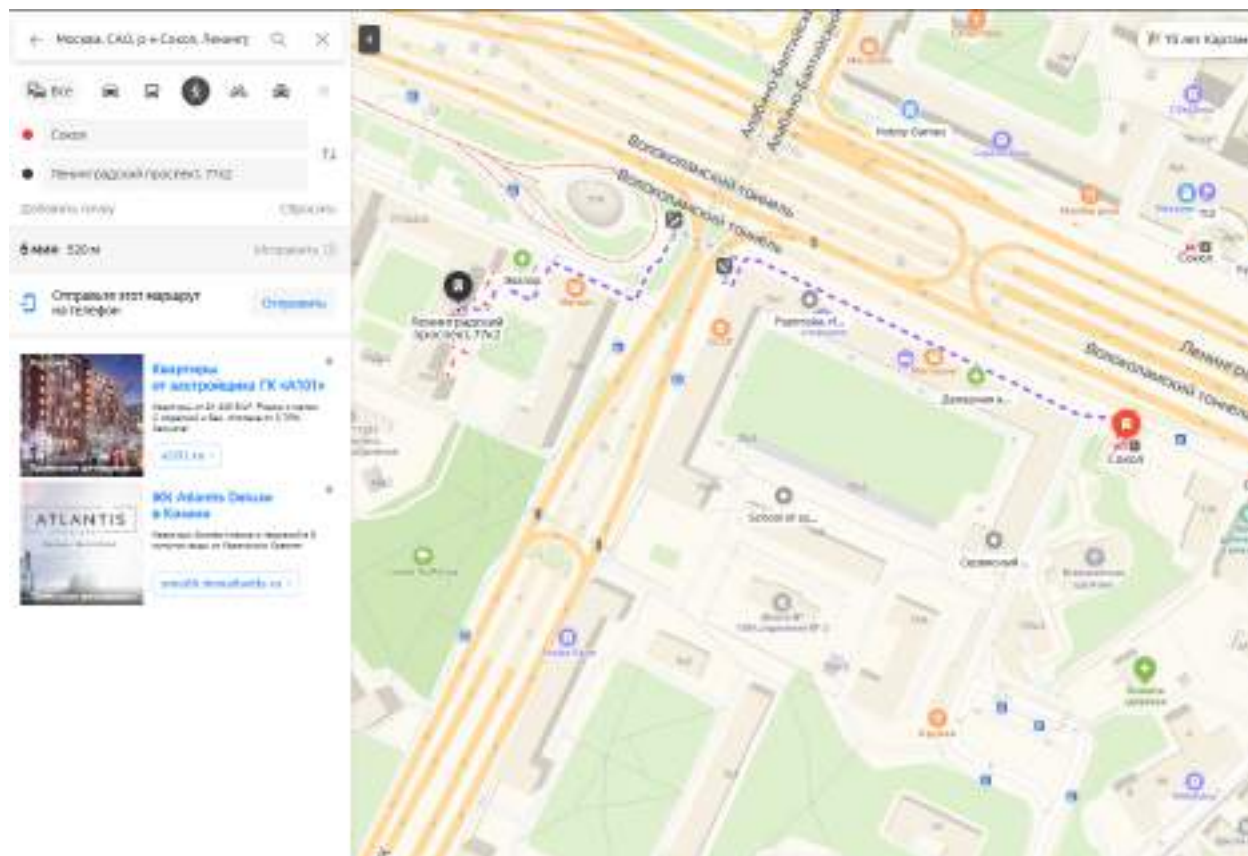
Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвонить телефону

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------|
| Цена | 149 885 Р/мес. | Тип аренды | Прямая аренда |
| Ставка | 11 404 руб./кв.м/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Муниципальной собственности | 15 мес. |
| Соплатительный платеж | 400 000 руб. | Арендатор администратор | Да |
| Внесуточный платеж | - | Состояние помещений | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Включены от арендатора | - |
| Гарантия | 1 месяц | | |

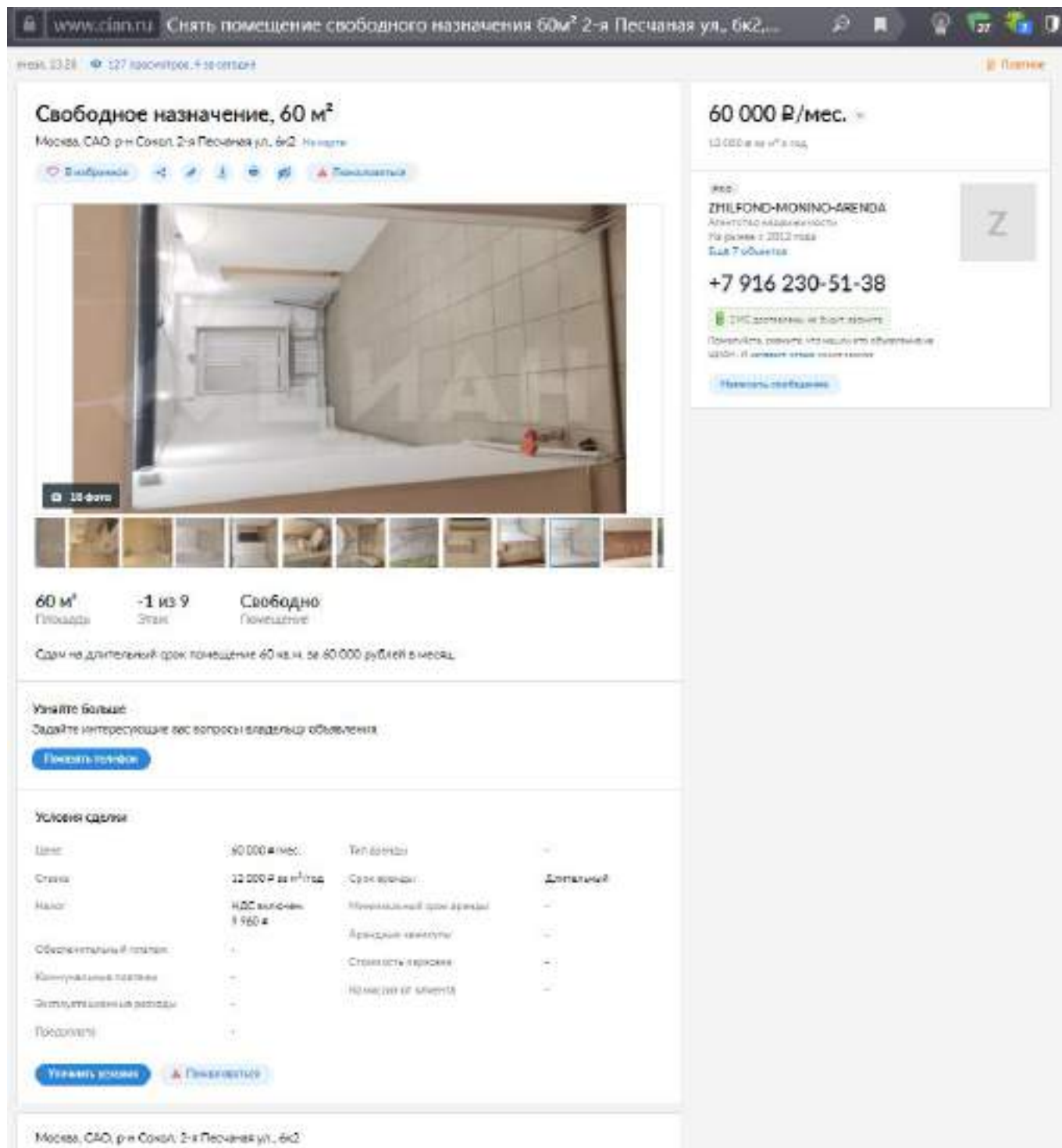
Уточнить условия Помощь

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 155 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 - 11604 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/221319378/>



Свободное назначение, 60 м²
Москва, САО, р-н Сокол, 2-я Песчаная ул., бк2, ...

60 000 Р/мес.
12 000 руб за м² в год

Иск: ZHILFOND-MONINO-ARENA
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Благодарности

+7 916 230-51-38

СНДС включены в стоимость аренды
Получите, проверьте, что нужно для оформления сделки. И получите новые предложения

Позвонить по телефону

Условия сделки

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| Цена: | 60 000 руб/мес. | Тип аренды: | — |
| Ставка: | 12 000 Р за м²/год | Срок аренды: | Длительный |
| Налог: | НДС включен 8 960 руб | Минимальный срок аренды: | — |
| Обеспечительный платеж: | — | Арендные каникулы: | — |
| Коммунальные платежи: | — | Срочность аренды: | — |
| Эксплуатационные расходы: | — | Наличие (тип) парковки: | — |
| Прочие: | — | Наличие санузла: | — |

Уточнить условия

Москва, САО, р-н Сокол, 2-я Песчаная ул., бк2

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 - Вход из общего коридора, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 60 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 - 12000 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/224248243/>

Свободное назначение, 91,3 м²
 Москва САО р-н Сокол ул. Алабяна, 10К4. На карте
 Паркуются - 4 мост. парком. Октябрьское поле - 16 мин. пешком
 Сокол - 10 мин. пешком

79 979 Р/мес. -
 10 912 Р за м² в год
 Считать от арендатора НДС
 Включены НДС без КУ-КУ

ИД: 47105750
 Стор. в объявлении
+7 919 721-57-91
 21/02 актуальность объявления
 Проверьте данные, это может быть объявление от ЦИАН. И проверьте, чтобы была ссылка

91,3 м²
 Площадь
 -1 из 7
 Этаж
 Свободно
 Полоса

Назначение: свободное назначение
 Сдается в аренду светлое цокольное ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ОФИС, ХОСТЕЛ, САЛОН в большом новом районе, общий вход, свободное назначение, большие окна.

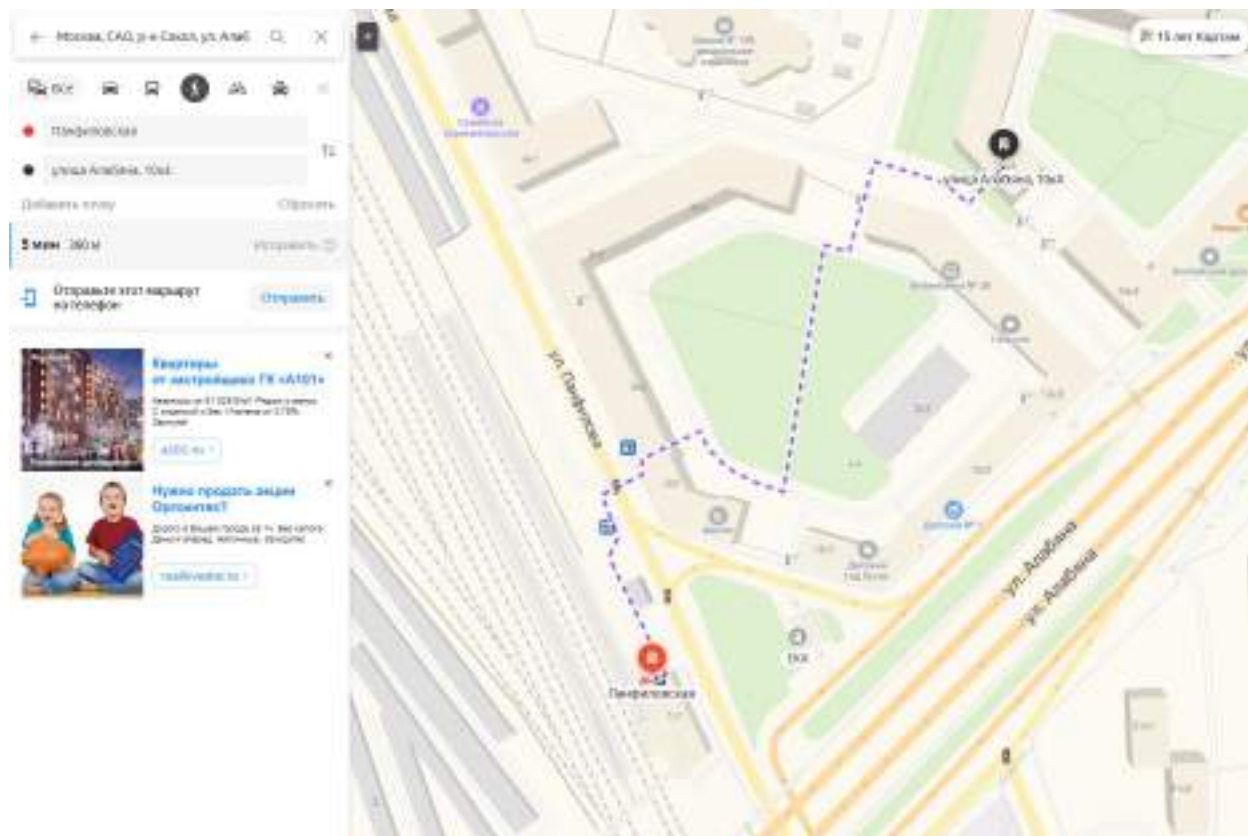
Узнайте больше
 Видите интересные варианты аренды? Добавьте объявление.

Условия сделки

| Цена | 79 979 руб./мес. | Тип аренды | Плата/Аренда |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| Стоимость | 10 912 Р за м² в год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен 12 330 Р | Минимальный срок аренды | - |
| Объемные работы/ремонт | 80 000 Р | Арендная комиссия | Да |
| Коммунальные платежи | - | Стоимость ремонта | - |
| Застрахованность (каждый) | - | Комиссия от клиента | - |
| Продолжительность | 1 месяц | | |

Уточнить условия Показать фото

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 - Вход из общего коридора, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 91,3 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 - 10512 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



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



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

[Дизайн помещений](#)
[Ремонт офиса](#)
[Ремонт магазинов](#)
[Портфолио](#)
[Отзывы](#)
[Свяжитесь](#)

8 (495) 151-22-51
[Контактная информация](#)

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

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

| | |
|----------------------|--|
| Косметический ремонт | от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 300 руб./кв.м. за строительные материалы |
| Стандартный ремонт | от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы |
| Капитальный ремонт | от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы |

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

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ!

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

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

- [Лаборатория Касперского](#)
- [ВТБ Управление проектами](#)
- [Декстел Каро](#)
- [Росбизнес](#)
- [Аванти](#)
- ОАО "Атомнаргпром"



Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



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

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

Участники телеканала **1000** Москва

г. Москва, ул. Твардовского, д.40
tsh@1000remontov.ru

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

с 10:00 до 22:00
8 (499) 703-33-96
8 (929) 994-23-58
Заказать звонок

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

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

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

- Стандартный ремонт
- Евроремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт в новостройках
- Ремонт техникумов
- Ремонт коттеджей
- Отделка домов
- Ремонт офисов

Наши преимущества

- Экономим время

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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

Ремонт офиса — это сложная и важная задача. Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами: косметический ремонт офиса или перепланировка, цель наших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений;
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей;
- реализовать эргономичный дизайн, способный подчеркнуть код деятельности компании и ускорить ее рост.

Привлекательный и эргономичный дизайн, комфортность обстановки — важные показатели для потенциальных клиентов и деловых партнеров.

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

Бесплатная консультация
Обратный звонок
Консультация дизайнера

Задать вопрос! Мы Online!

СРОК КРЕДИТА до 7 лет
СУММА до 5 000 000 руб.



КУПИТЬ
В РАССРОЧКУ

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

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

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



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

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

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

← ↻ www.stroyinter.ru Ремонт офисов в Москве

ИС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок

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 (тарифы на ремонт и цена отделки помещений в Москве фиксируется в договоре). Посмотрите сами на фотографии готовых объектов, и вы сможете убедиться 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 аврале в работе. Не может быть низкой цены при высоком качестве, а качественная работа не может быть выполнена при сжатых сроках и низкой оплате труда.

У нас:

- **Сроки** – зависят от технологичный процесс.
- **Цена** – зависит от трудоёмкости
- **Качества** – гарантировано специалистами и материалом.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

- Надёжность – нам 25 лет.
- Работаем без предоплаты.
- Называем цены на ремонт офиса в Москве сразу и не меняем её в процессе.
- Сроки сокращены настолько, насколько позволяют существующие технологии.
- На 2016 год нами сдано более 1 000 объектов.
- Наша бригада состоит только из квалифицированных специалистов.
- Выполняем работы по вентиляции, кондиционированию, слабым токам.

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

Стоимость работ по полу за 1м²

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

Для получения более подробной информации о стоимости услуг, вы можете воспользоваться нашим онлайн [калькулятором](#) или же связаться с нами и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офисов вы можете связавшись с нами и заказав бесплатный расчет (наши специалисты рассчитают сколько стоит строительные материалы и работа именно в вашем случае).

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

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

комплексная услуга состоит из ряда работ:

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

Все ремонтные процессы выполняются в строго оговоренный срок.

- 116 -

← Я C mosremontbazis.ru Ремонт квартир под ключ в Москве цены и фото работ

Каталог услуг

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

Стоимость ремонта квартиры за квадратный метр

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

Виды ремонта

| Косметический ремонт | Капитальный ремонт |
|----------------------------|----------------------------|
| от 3 000 р./м ² | от 5 000 р./м ² |

Перечень основных работ:

- демонтаж старой отделки
- уборка и вывоз мусора
- доставка материалов
- комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка плиткой)
- покраска окон, дверей, труб и радиаторов
- отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна)
- укладка нового или ремонт старого напольного покрытия
- уборка помещений

Перечень основных работ:

- демонтаж старой отделки и перегородок
- уборка и вывоз мусора
- доставка материалов
- монтаж перегородок, перепланировка
- замена окон и дверей, отделка откосов
- комплексная черновая отделка
- спецмонтаж (электрика, сантехника, отопление, водопровод и пр.)
- чистовая отделка под ключ и уборка помещений
- сборка мебели, подключение оборудования
- оформление интерьера

Ссылка просмотра (ремонта)

Ссылка просмотра (ремонта)

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

← Я C mosremontbazis.ru Прайс-лист

Каталог услуг

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

Стоимость ремонта

Услуги под ключ

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

td-tsk.ru

Цены на ремонт офисов под ключ | Стоимость за квадратный метр в Москве

td-tsk.ru

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

+7 (495) 723-54

info@td-tsk.ru

ИНФОРМАЦИЯ

КЛИЕНТЫ

НАШИ УСЛУГИ

ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ

КОНТАКТЫ

ремонтные помещения

внутренних ремонтных и работ

здания

ТСК

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

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

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

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

Косметический ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

Бюджетный вариант

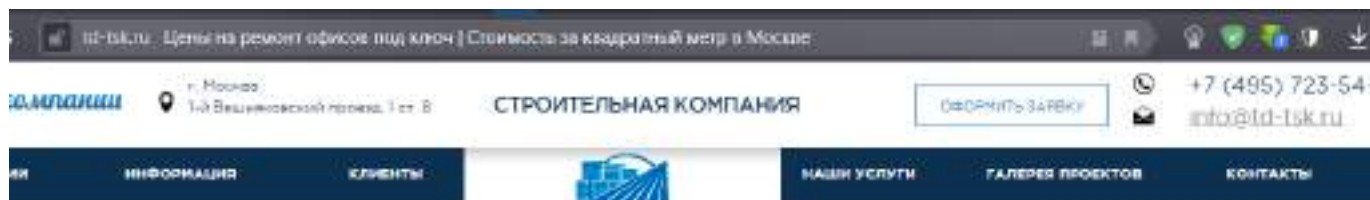
Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

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

Бюджетный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

- 118 -



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

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

Капитальный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

Элитный ремонт

Его 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 11000 рублей за 1 м²;
- на работу - от 9800 рублей за 1 м².

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

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

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

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

medial-stroy-moskva | Наши цены | Группа компаний «Маршал Строй»

+7 (495) 280-73-14

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

СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСОВ

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

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

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

главная страница » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР ПОД КЛЮЧ В МОСКВЕ

Цены на ремонт квартир под ключ в Москве

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

Цены на все виды ремонта, включая капитальный, евро, дизайнерский или бюджетный можно посмотреть в приложении-презентации.

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



| Наименование ремонта | Стоимость материалов, руб./м² | Стоимость работ, руб./м² | Сроки ремонтных работ |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Косметический | от 1000 | от 2000 | от 1 дня до 1 месяца |
| Бюджетный | от 1000 | от 2000 | от 1 дня до 1 месяца |
| Капитальный | от 2000 | от 5000 | от 1 до 3 месяцев |
| Евроремонт | от 3000 | от 8300 | от 2 до 4 месяцев |
| Дизайнерский | от 3000 | от 8300 | от 2 до 6 месяцев |
| Дизайн | от 3000 | от 8300 | от 2 до 6 месяцев |
| Ремонт в новостройке | от 1500 | от 4000 | от 2 до 6 месяцев |

13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-6 (5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-10 (8) | 4-6 (5) | 9-10 (9,5) | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 7-10 (8,5) | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 11-13 (12) |
| Краснодар | 4-6 (5) | 5-8 (6,5) | 4-5 (4,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 5-8 (5,5) | 9-10 (9,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-7 (6) | 4-7 (5,5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 10-11 (10,5) |
| Новосибирск | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-7 (6,5) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 4-6 (5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 5-8 (6,5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 9-10 (9,5) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 10-12 (11) |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г. | 5,1 | 7,3 | 5,4 | 8,5 | 5,3 | 9,4 | 6,3 | 10,4 | 10,9 |

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|-----------------|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Барнаул | 10,0% | 6,5% | 13,5% |
| 2 | Тамбов | 10,8% | 7,1% | 14,4% |
| 3 | Москва | 10,0% | 7,1% | 12,9% |
| 4 | Нижний Новгород | 10,2% | 6,8% | 13,5% |
| 5 | Хабаровск | 10,5% | 7,4% | 13,7% |
| 6 | Нальчик | 9,6% | 7,6% | 11,6% |
| 7 | Ижевск | 10,0% | 6,8% | 13,2% |
| 8 | Воронеж | 10,0% | 6,8% | 13,2% |
| 9 | Краснодар | 9,9% | 6,5% | 13,2% |

Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014г.

Операционные расходы для различных видов коммерческой недвижимости. Москва. Август 2014 г.

Операционные расходы (ОРЕХ – operating expenses) – постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией, содержанием и доводкой собственности, в состав которых не входят амортизационные отчисления по недвижимости, засчитываемые в соответствии с законодательством в расходы на содержание.

| | |
|--|---|
| Операционные расходы (ОР): <ul style="list-style-type: none"> ✓ налог на имущество – 5%; ✓ платежи за земельный участок – 2%; ✓ расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги – 30%; ✓ коммунальные расходы – 25%; ✓ эксплуатационные расходы – 35%; ✓ расходы на рекламу и маркетинг – 2%. | Запланированные расходы (ЗР): <ul style="list-style-type: none"> ✓ диагностика систем отопления; ✓ охрана; ✓ уборка прилегающей территории; ✓ уборка мест общего пользования; ✓ вывоз мусора; ✓ уборка снега; ✓ обслуживание инженерных систем; ✓ мытье фасадов; ✓ ремонт; ✓ другие расходы. |
|--|---|

№234 - СЕНТЕНЬ - 2014 122 ИЗДАТЕЛЬСТВО

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

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

Таблица 163

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

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

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

Таблица 82

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 94

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

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

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

Таблица 67.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 61

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 62

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 120

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

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

http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators/274/korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoy-sila

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Вернуться к списку

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

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

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

Таблица 113

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

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

Таблица 105

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

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

Таблица 100

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

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

Таблица 75

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

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

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 89

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

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 90

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

13.2. Копии документов Заказчика

| | | |
|---|--|--|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации | | |
| Управление централизованных работ | | |
| Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1 | | |
| Телефон: 8 (495) 710-32-56 | | |
| Действительна в течение 1 года к заказу 96 98 312380 от 07.10.2019 г. | | |

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

| | | | |
|---------------------|---------------|----------------|--------|
| Дата заполнения | 10.10.2019 г. | объект | здание |
| Паспорт МосгорБТИ № | 2172/2 | Квартал № 2172 | |

Адрес (иное описание местоположения)

| | | | | | |
|------------------------------------|----|---------------------------------|---|----------|---|
| Субъект Российской Федерации | | город Москва | | | |
| Административный округ | | Северный административный округ | | | |
| Муниципальный округ, поселение | | Сокол | | | |
| Населённый пункт | | | | | |
| Микрорайон, квартал, иное | | | | | |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | | Новопесчаная улица | | | |
| дом | 2А | корпус | - | строение | - |
| Иное описание местоположения | | | | | |
| Помещение № | - | | | | |
| Примечание: | | | | | |

Состояние объекта

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа, % | 38 | на | 2002 | Год постройки | 1951 |
| 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; Газоснабжение - централизованное; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - 2 шт.; Лифты грузопассажирские - нет | | | | |
| Высота потолков, м. | подвал = 2.50; 1 этаж = 2.95; 2 этаж = 2.95; 3 этаж = 2.95; 4 этаж = 2.95; 5 этаж = 2.95; 6 этаж = 2.95; 7 этаж = 2.95; | | | | |

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Цыганкова Ю. Н.
Н.Д. Гавиловская
Зубанова С. В.
10.10.2019 г.



02 98 19 0009643

| | |
|--|--|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации | |
| Управление централизованных работ | |
| Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1 | |
| Телефон: 8 (495) 710-32-56 | |
| Действительна в течение 1 года | к заказу 96 98 312380 от 07.10.2019 г. |



Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 2172/2 Литер -
по состоянию на 04.05.2018 г.

Информация по зданию (строению) жилое

| | |
|------------------------------|----------|
| Кадастровый номер | - |
| Предыдущий кадастровый номер | - |
| Учетный номер объекта | 00026648 |

Адрес (иное описание местоположения)

| | | | |
|--|---|---|---------------|
| Субъект Российской Федерации | город Москва | | |
| Административный округ | Северный административный округ | | |
| Муниципальный округ, поселение | Сокол | | |
| Населенный пункт | | | |
| Микрорайон, квартал, иное | | | |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | Новопесчаная улица | | |
| дом | 2А | корпус | строение |
| Иное описание местоположения | | | |
| Назначение | многоквартирный дом | | |
| Функциональное назначение | многоквартирный дом (по данным архивных материалов БТИ) | | |
| Общая площадь всего, м2 | 4473,6 | Количество квартир | 48 |
| Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) | 0,0 | Материал стен | кирпичные |
| кроме того площади, м2 в т.ч. | 1295,9 | Год постройки | 1951 |
| лестничных клеток | 427,1 | Количество этажей | |
| технического подполья технического этажа | 0,0 | Этажность (без учета подземных этажей) | 7 |
| вентиляционных камер | 0,0 | Подземных этажей | 1 |
| других помещений | 868,8 | Инвентаризационная стоимость (руб.) | - |
| Площадь застройки, м2 | 867,3 | Объект культурного наследия | нет данных |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 2230,0 | Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 1033,4 0,0 |



02 98 19 0009642

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

| | | | |
|---|--------------|--|------|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | город Москва | | |
| Здание / строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | встроенное | | |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего, м2 | 83,1 | Нежилая площадь, м2 в т.ч. | 83,1 |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 0,0 | жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 0,0 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Управления
централизованных работ


Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Н.Д. Гавиловская
Зубанова С. В.



М.П. 10.10.2019 г.



| | |
|---|---|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Управление централизованных работ Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1 Телефон: 8 (495) 710-32-56 к заказу 96 98 312380 от 07.10.2019 г. |  |
|---|---|

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Новолесчаная улица, дом 2А

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

стр. 1

ф.25

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

| Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3) | | | | | | | | | | |
|--|-----------|---|-----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|---------------------|---------------------------|
| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Вы- сота, см. | Примечание |
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследо- вания |
| подвал | 2 | служебное | 3,0 | 3,0 | | | | | 250 | прочая 26.07.2002 г. |
| | 3 | служебное | 20,6 | 20,6 | | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 6 | служебное | 10,3 | 10,3 | | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 7 | уборная | 1,5 | | 1,5 | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 8 | умывальная | 1,5 | | 1,5 | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 9 | уборная | 1,5 | | 1,5 | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 10 | служебное | 14,6 | 14,6 | | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 11 | служебное | 16,0 | 16,0 | | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 12 | служебное | 8,4 | 8,4 | | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| | 13 | служебное | 5,7 | 5,7 | | | | | | прочая 26.07.2002 г. |
| Итого | | | 83,1 | 78,6 | 4,5 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 83,1 | 78,6 | 4,5 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 83,1 | 78,6 | 4,5 | | | | | |

Экспликация на 1 странице

10.10.2019 г.

Исполнитель

Зубанова С. В.




02 98 19 0009645

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Новопесчаная ул.
наименование ул., шоссе, бульв. и т.д.
 домовл. (вл.) --- дом 2А
полное наименование
 корпус --- строение (сооружение) ---
или его сокращенное
 на часть подвал этажа помещ. (квартира) III
 квартал № 2172 Северный АО г.Москвы

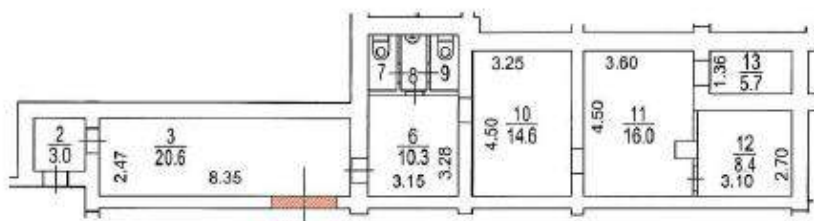


26648

ПОДВАЛ

№4

Управление
 централизованных
 работ ГБУ МосгорБТИ



Разрешение на произве-
 денное переоборудование

В квартале № III

Территориальному бюро
 технической инвента-
 ризации не предъявлено

" 26 " 07 2002 г.

Исполнитель Зубанова С.В.Проверил Кузнецова Е.В.

Позтажный план составлен по состоянию на

" 26 " 07 2002 г.

П/план снял Зубанова С.В.Проверил Кузнецова Е.В.

" 10 " 10 2019 г.

Масштаб 1:200

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

УТВЕРЖДАЮ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
УПРАВЛЕНИЯ

А.В. Ермошкин

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

г. Москва

«05» ноября 2019 г.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы и Уставом ГКУ «Московский центр недвижимости» на основании поручения от 24.10.2019 № ДГИ-И-75196/19 (от 24.10.2019 № ВХ-18557/19) произведен осмотр объекта недвижимости по адресу:

- САО, Новопесчаная ул., д. 2А

I. Характеристика объекта:

Здание: жилое Тип помещения: нежилое

УНОМ: 26648 Кадастровый номер: 77:09:0005002:10754

Номер и дата государственной регистрации права: 77-77/012-77/012/202/2016-1362/1 от 14.03.2016

Площадь: 83,1 кв. м

Состав: подвал, пом. III, комн. 2, 3, 6-13

Возможность использования прилегающей территории: да

II. Фактическое состояние объекта:

Наличие сторонних лиц: нет

Охраняется / не охраняется

Нахождение ключей: в ГКУ «МЦН» по адресу: Викторенко ул., д. 4, корп. 1, тел. 8 (495) 957-75-00 (доб.

36-780)

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: нет

Высота потолка (для подвала): 2,5 м Покрытие пола (для подвала): бетон, линолеум

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: да

Охрана: да

Закрытие контура объекта: нет

Иное: -

IV. Только для жилых помещений:

Электроплита / газовая плита: -

Унитаз: -

Ванная комната (сантехника/оборудование): -

Радиаторы отопления: -

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

- ХВС: -

Электроснабжение (наличие прибора, показания): -

V. Примечание: -

Инженер I категории

/Чернавский С.С./

Пункты II-V заполняются на дату визуального осмотра.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 28.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | | | лист объекта недвижимости |
|--------------------------------|-----------|------------------------------|----------------------------|
| Лист № ____ | Раздела I | Всего листов раздела I: ____ | Всего разделов: ____ |
| 28.10.2019 № 99/2019/291530605 | | | Всего листов выписки: ____ |
| Кадастровый номер: | | | 77:09-0005002:10754 |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала | 77:09-0005002 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 21.01.2016 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | данные отсутствуют |
| Адрес | 125037 Москва, ул Новопесчаная, д 2А |
| Площадь | 83,1 |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 0 |
| Вид жилого помещения | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб. | 4520118,96 |

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | полный, фамилия |

М.П.

13.3. Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



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



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ 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. Скотов

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 310496

Настоящий диплом выдан

Гейтровой
Андре Михайловне

в том, что он(а) с "09 октября 2009" по "30 мая 2010" г.

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

"Академия управления "Техвил"

по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "30 мая 2010" г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

(фамилия, имя, отчество)

Гейтровой А. И.

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

Город

Варна

2010

Подпись государственной
аттестационной комиссии

Резерв (директор)

МДЮ ВПО

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовкеДиплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1402

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000037

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Петрова Анда Ильгизовна | |
| Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). | |
| Страховая сумма | Страховая премия |
| 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек) | 6 480,00 (Шесть тысяч четыреста восемьдесят рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,1296% |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июля 2019 г. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «01» июля 2019 г. по «30» июня 2020 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закреплённой по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закреплённые 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:

И.С.Ф. Луговнина/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «28» июня 2019 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000018

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

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



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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/ С.Ф. Луговнина/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи 01.04.2019 г.