

Отчет № А1993-20

Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда свободного назначения, общей площадью 189,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2 и права пользования им на условиях договора аренды

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 21.04.2020 г.

Дата составления отчета: 22.04.2020 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 права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда и рыночную стоимость объекта нежилого фонда, общей площадью 189,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2.

Дата оценки: 21.04.2020 г.

Срок проведения оценки: 21 апреля 2020 года – 22 апреля 2020 года.

Дата составления отчета: 22.04.2020 г.

Порядковый номер отчета: № А1993-20.

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

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку № А1993.

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

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

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

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2	189,2	9 448,33	11 338,00	1 787 624,04	2 145 149,60
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
17 131 354			20 557 625		

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....	- 5 -
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 7 -
3. Заявление о соответствии	- 9 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия.....	- 10 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 12 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 14 -
6.1. Источники рыночной информации	- 14 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 14 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 15 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	- 16 -
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 16 -
8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки	- 30 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 31 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)-	31 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 34 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- февраль 2020г.....	- 34 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы за январь-февраль 2020г. -	35 -
9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.....	- 37 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости	- 38 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 40 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам I квартала 2020 года	- 43 -
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	- 51 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 77 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 77 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 78 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 78 -
10.4. Затратный подход	- 78 -
10.5. Сравнительный подход	- 80 -

10.6. Доходный подход	- 82 -
11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом - 84 -	
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 84 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов	- 84 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 85 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок	- 86 -
12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда - 92 -	
13. Выводы и анализ результатов оценки - 99 -	
14. Приложения - 100 -	
14.1. Аналоги по аренде помещений	- 100 -
14.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки - 112 -	
14.3. Копии документов Заказчика	- 120 -
14.4. Копии документов Оценщика	- 138 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 189,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2 и право пользования им на условиях договора аренды.

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

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

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	189,2	не применялся	0,0	9 448,33	1,0	не применялся	0,0	9 448,33
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	189,2	17 131 354	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	17 131 354

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2	189,2	9 448,33	11 338,00	1 787 624,04	2 145 149,60
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
17 131 354			20 557 625		

* 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 № А1993.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

2. Задание на оценку

Задание на оценку № А1993

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

г. Москва

13.04.2020

1. Объект оценки: объект нежилого фонда общей площадью 189,2 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2, право пользования им на условиях договора аренды (свободного назначения).

2. Состав объекта оценки: согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.

3. Характеристики объекта оценки: согласно прилагаемым документам БТИ.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: право собственности, 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 08.04.2020 № 33-6-164876/18-(8)-0.

7. Вид стоимости: рыночная стоимость.

8. Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):

8.1. 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;

8.2. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок для постановки на баланс.

9. Дата(ы) оценки: на дату осмотра.

10. Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания: расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта нежилого фонда	Количество объектов оценки	Стоимость единицы, руб.	Стоимость услуг всего, руб.
1	г.Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2, общей площадью 189,2 кв. м	1	11 847,40	11 847,40

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

11. Срок проведения оценки: с 14.04.2020 по 20.04.2020.

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

13. Приложения: пакет документов.



ООО «Оценка и Консалтинг»

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

Иск.№ АО-628 от 21.04.2020

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

Уважаемый Виктор Вячеславович!

Доводим до Вашего сведения, что осмотр объекта по адресу г. Москва, ул. Фадеева, д. 7, стр. 2 (Задание №А1993 по контракту от «08» мая 2019 г. № ДЭПР/54-05-19) был произведен 21.04.2020 г.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Евсеев Е.В.

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

3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

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

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);

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

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

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

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

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

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

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

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФГС) - <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>;
- Мосгостат - <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://statrealt.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;
- поэтажный план;
- Выписка из ЕГРП;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Акт осмотра нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности городу Москве (условно-свободный объект недвижимости) №00-187196/20;
- Выписка из ЕГРН.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 25.12.1995 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

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

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

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

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

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

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

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

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

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №20490В4000019 от 26.03.2020, срок действия полиса с 01.04.2020 г. по 31.03.2021 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб).

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

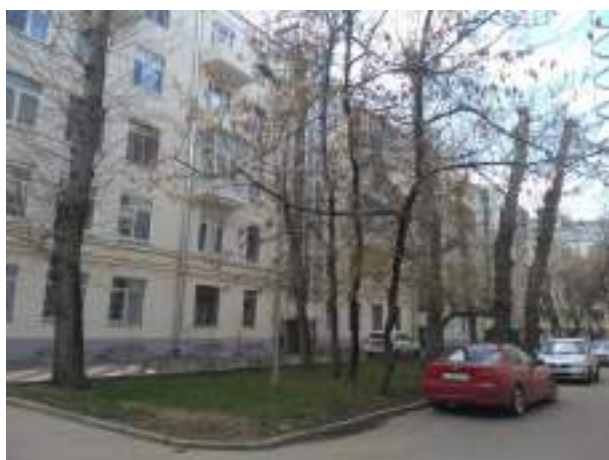
Объектом оценки является объект нежилого фонда, общей площадью 189,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2 и право пользования им на условиях договора аренды. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения, объект нежилого фонда
Адрес	г.Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2
Кадастровый номер	77:01:0004010:3508
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	189,20
- основная площадь, кв.м	189,20
- вспомогательная площадь, кв.м	0,00
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Не используется
Существующие обременения или ограничения	Не установлены
Округ	ЦАО
Район	Тверской
Ценовая зона	между Садовым кольцом и ТТК;
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Маяковская
Удаленность от станции метро, м	750 м, 9 минут пешком
Удаленность от станции метро, диапазон	5-10 минут пешком
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора
Тип доступа	Свободный доступ
Тип входа	Отдельный вход
Этаж расположения объекта нежилого фонда	подвал
Высота потолков, м	2,3 м
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	1929
Общая площадь здания, кв. м	4 835,20
Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	5-6
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

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком, https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=54701

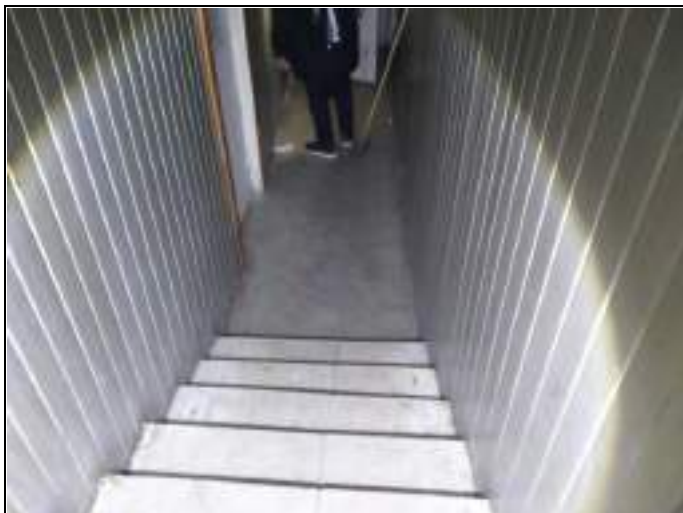
Фотографии объекта оценки





Внутренние помещения:

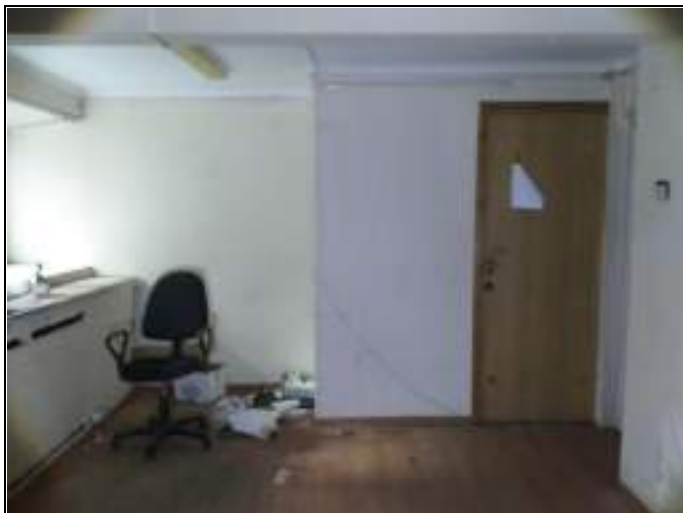






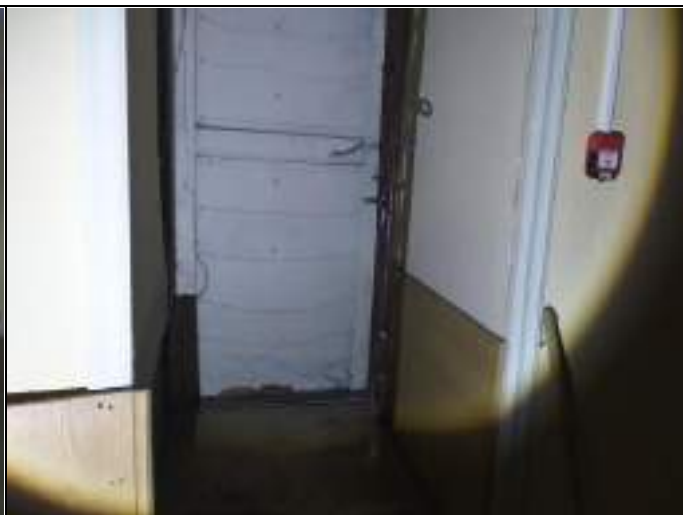


















8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

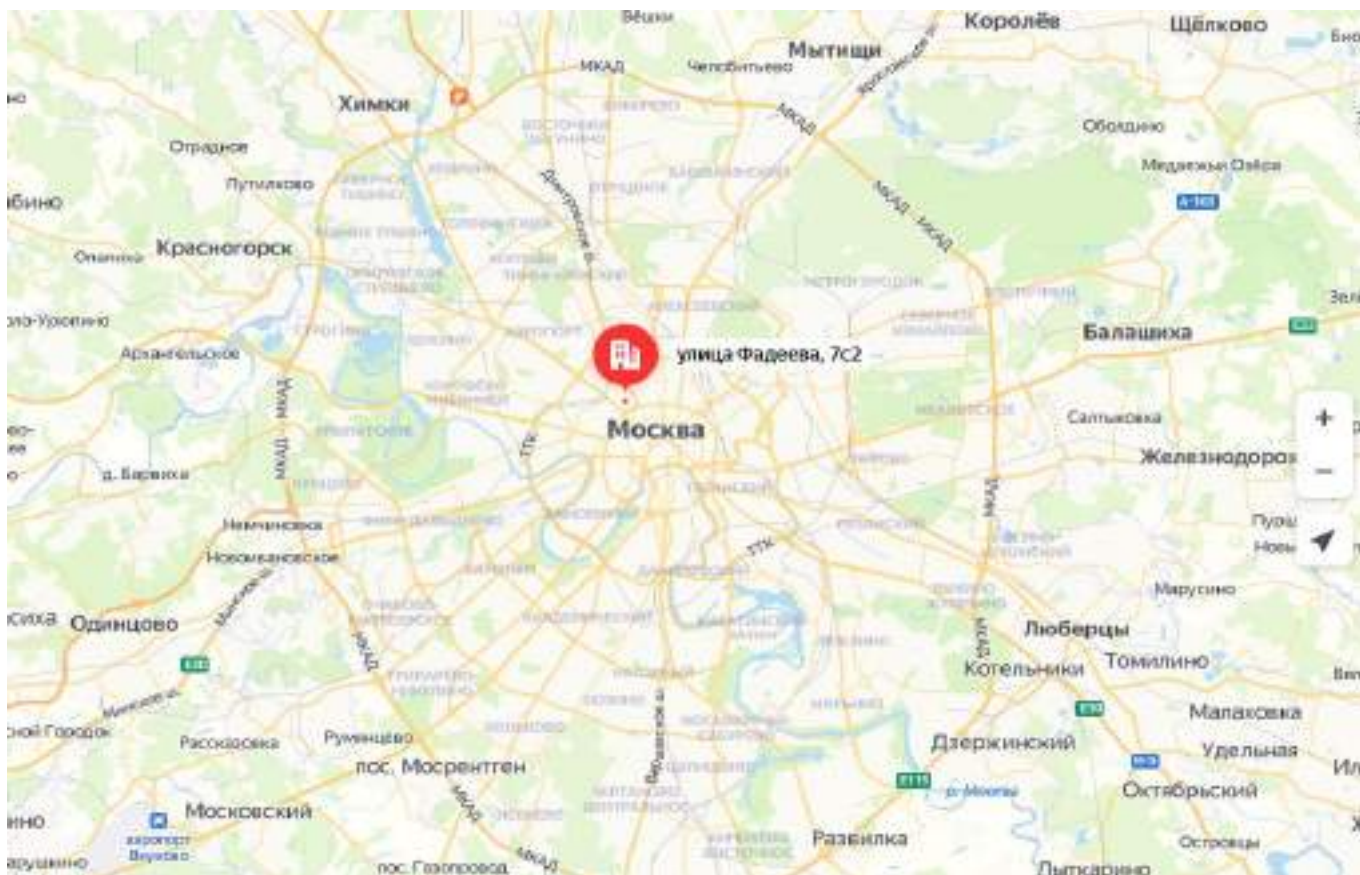


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

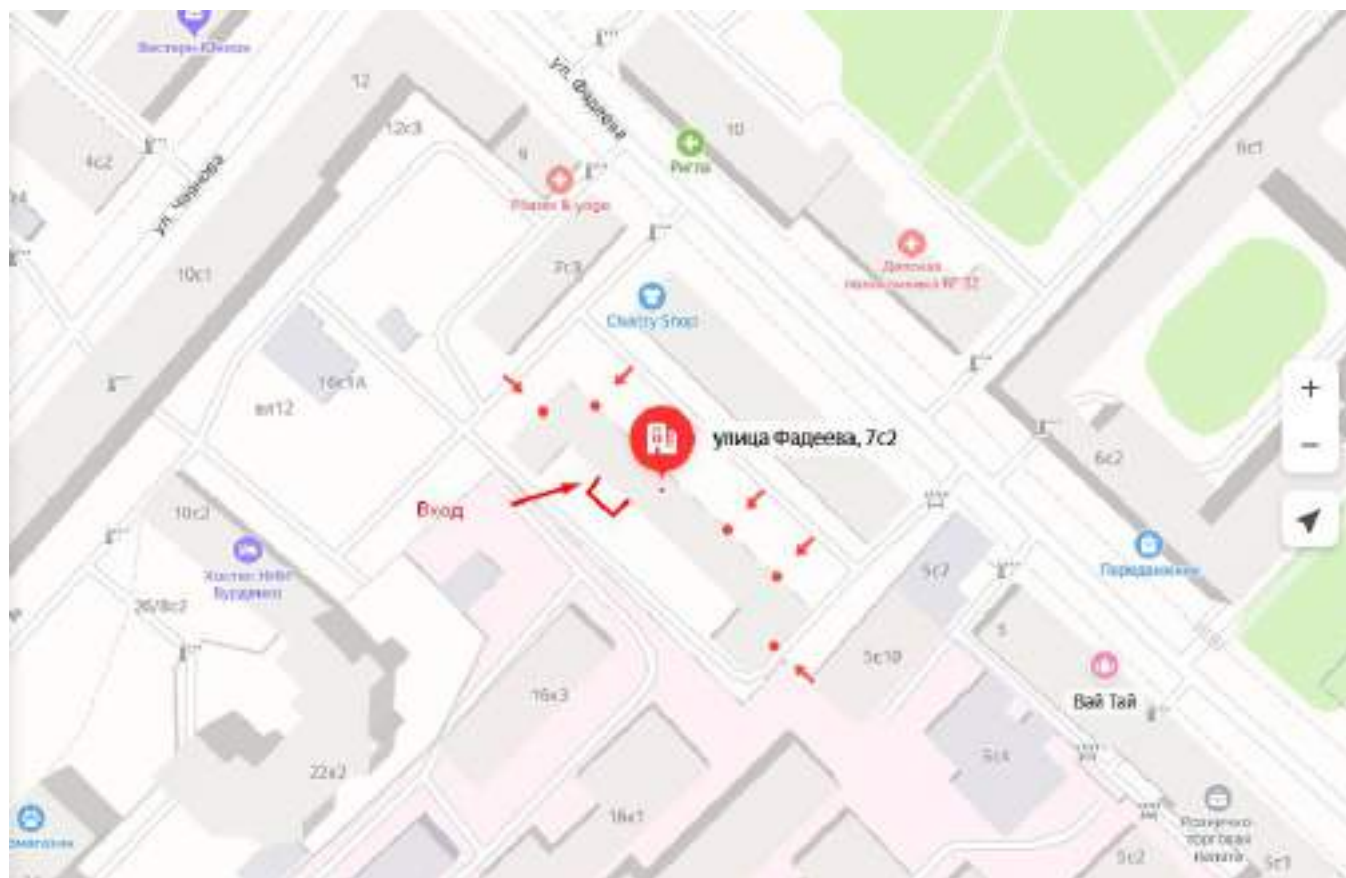


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

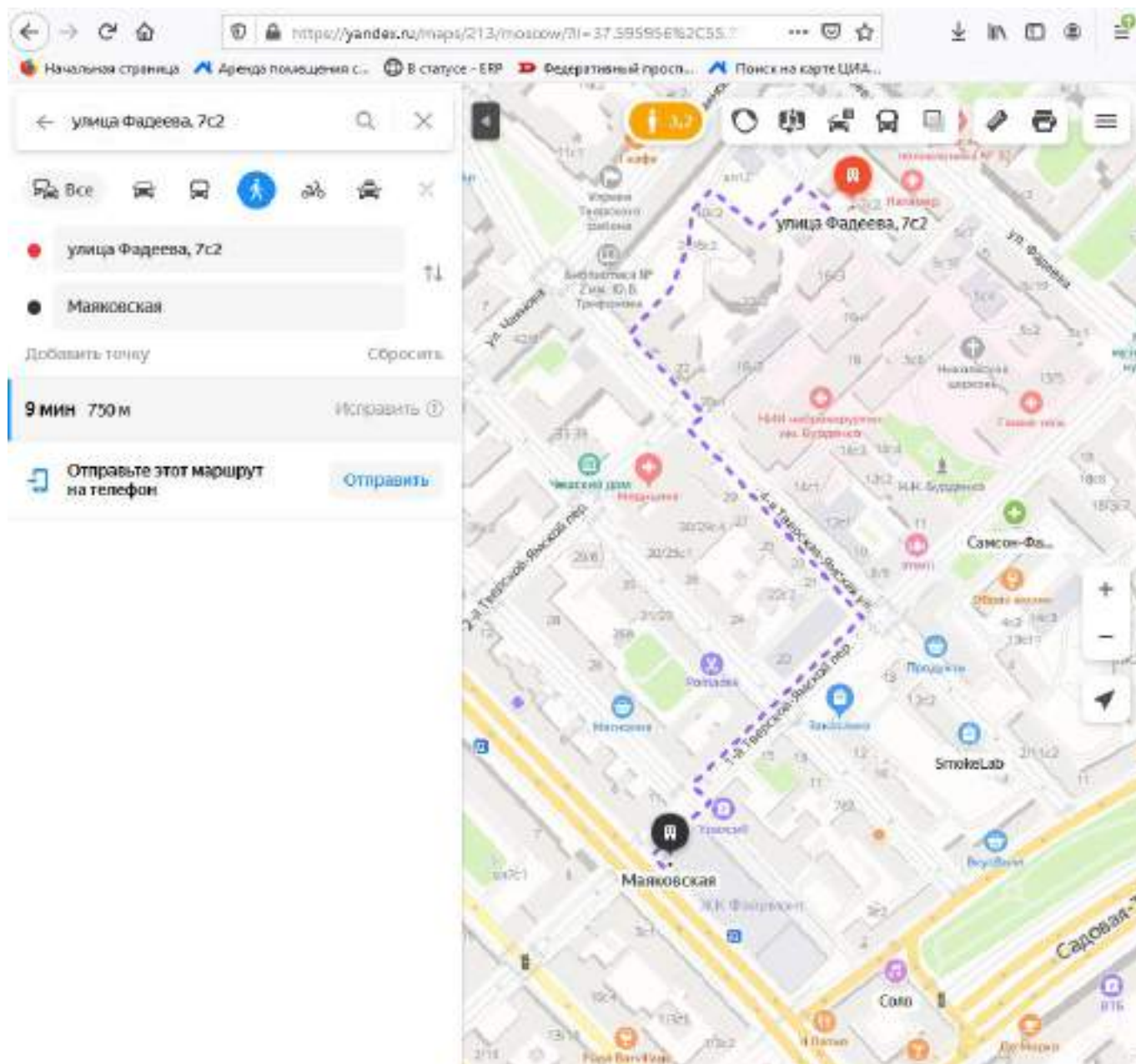


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

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

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

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости является 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 – помещение 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-февраль 2020г.²

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-феврале 2020 г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 102,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 109,5%.

Индекс производства текстильных изделий в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,2%.

Индекс производства металлургического в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 89,4%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 101,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020 г., по расчетам, составил 244,6 млн рублей, или 99,4 % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимой оценке), в январе-феврале 2020 г. – 531,4 млн рублей (99,1 %).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2020 г., по предварительным данным, составил 165,7 млн рублей, или 45,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В феврале, январе-феврале 2020 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, по предварительным данным, составил 2,4 и 5,7 млн тонно-километров или 65,2 % и 60,9 % к соответствующим периодам 2019 г.

По данным Ростата оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 2 619,8 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. – 5 252,5 млрд рублей, или 103,7%.

² <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-02-2020.pdf>

По данным Федеральной таможенной службы (ФТС) РФ³ положительное сальдо внешней торговли России в январе - феврале 2020 года составило 24,9 млрд долларов США, что на 25% (или на 9,3 млрд долларов США) меньше аналогичного показателя за 2019 год.

В марте 2020 г. по сравнению с мартом 2020 г. индекс потребительских цен составил 100,6%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 101,3%.

В 31 субъекте Российской Федерации в марте 2020 г. прирост потребительских цен составил 0,7% и более. В наибольшей степени в Республике Дагестан – 1,8% и Тульской области – 1,3%, в связи с удорожанием продуктов питания на 2,9% и 1,7% соответственно. В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге – на 0,8% (с начала года – прирост цен составил 1,0% и 1,7% соответственно).

По данным Росстата базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2020 г. составил 100,5% (в марте 2019 года - 100,3%), в годовом выражении - 102,6% (104,6%).

В марте 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в марте 2019 г. - на 0,5%). Непродовольственные товары в марте 2020 г. стали дороже на 0,5% (выросли на 0,1% в марте 2019 года). Услуги в марте подорожали на 0,1% (в марте 2019 года - также на 0,1%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек. Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в феврале 2020 г. составил 58,9%. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в феврале 2020 г. составил 4,6%.

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрены ниже.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы за январь-февраль 2020г. ⁴

По данным Мосгорстата (<http://mosstat.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-феврале 2020г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106.7%, в феврале 2020г. по сравнению с февралем 2019г.- 102.2%, по сравнению с январем 2020г.- 108.0%.

Животноводство. На конец февраля 2020г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 4.4 тыс. голов (на 42.5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 1.9 (на 42.8% меньше), поголовье свиней – 0.2 (на 16.5% меньше), овец и коз – 11.5 (на 39.2% меньше), птицы – 14.2 тыс. голов (на 9.5% меньше).

В феврале 2020г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.3 тыс. тонн, молока – 1.9 тыс. тонн.

³ <https://tass.ru/ekonomika/8171569>

⁴ <http://mosstat.gks.ru>

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-феврале 2020 г. составил 116836.3 млн. рублей, или 103.2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В феврале 2020 г. организациями всех форм собственности построено 6175 квартир, в январе-феврале 2020 г. - 17037 квартир.

Оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 397.0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103.5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-декабре 2019г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 11761.9 млн. долларов США, из них экспорт – 7088.3 млн. долл. США, импорт – 4673.6 млн. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 87.9 %, импорта транспортных услуг – 76.6 %.

Индекс потребительских цен в феврале 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 100.5%, непродовольственные товары – 100.0%, услуги – 100.1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.0%, с начала года – 100.2% (в феврале 2019г. – 100.4%, с начала года – 101.1 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в феврале 2020 г. составила 23178.32 рублей в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.3 %, с начала года - на 0.6 % (в феврале 2019 г. – на 0.4 %, с начала года – на 2.0 %).

В феврале 2020 г. цены на продовольственные товары выросли на 0.5%, с начала года - на 1.2 % (в феврале 2019г. – на 1.1%, с начала года – на 2.5 %).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце февраля 2020г. составила 5113.27 рублей в расчете на месяц и увеличилась на 0.6 %, с начала года – на 1.3 % (в феврале 2019г. – на 1.3%, с начала года – на 3.3 %).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2020 г. остались без изменений, с начала года – на 0,3% (в феврале 2019г. – на 0.4%, с начала года – на 1.1 %).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2020 г. выросли на 0.1%, с начала года – на 0.5 % (в феврале 2019г. – на 0.1 %, с начала года выросли на 1.1 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2020 г. относительно января 2020 г. составил 99.80 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.94 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98.67 %, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2020 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 100.0 %.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе 2020 г., по предварительным данным, составила 88845 рублей и

по сравнению с декабрем 2019 г. уменьшилась на 52.4%, по сравнению с январем 2019 г. возросла на 12.1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 151.4 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2019 г. уменьшилась на 40%, по сравнению с 1 февраля 2020 г. задолженность уменьшилась на 11%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за декабрь 2019 г. – февраль 2020 г., составила 7287.2 тыс. человек, в их числе 7171.8 тыс. человек или 98.4% были заняты в экономике и 115.4 тыс. человек (1.6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В среднем за декабрь 2019г. – февраль 2020г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 115.4 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 1.6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

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

9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.

Распространение коронавируса нового типа, вспышка которого зафиксирована в Китае в декабре 2019 года, оказывает влияние на различные отрасли не только в КНР, но и других стран. Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) 11 марта 2020 года заявила, что заболевание приняло характер пандемии. По данным Bloomberg со ссылкой на аналитиков JPMorgan Chase & Co пандемия коронавируса лишит мировую экономику 5,5 трлн долларов США в ближайшие два года. Аналитики отмечают, что в развитых странах будет экономический спад, сравнимый с теми, которые имели место в 2008-2009 годах и 1974-1975 годах⁵.

На глобальных рынках по итогам второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну.

⁵ <https://tass.ru/>

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля, на международных торгах Forex курс доллара превысил 70 рублей, евро — 80 рублей. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

По словам аналитиков⁶, общих негативных последствий для экономики России не избежать. Основной удар придется по поставкам энергоресурсов, металлов, а также по лесной промышленности, автопрому и туристическому рынку.

14 февраля 2020 года был представлен обновленный макропрогноз по ключевым параметрам российской экономике. В частности, пересмотрена оценка роста ВВП страны на 2020 год — с 1,7% до 1,9% (после 1,3% по итогам 2019 года). При этом ожидания по поводу экономического роста в последующие два года не изменились — 3,1% и 3,2% соответственно. Министерство сохранило на этот год прогноз по инфляции в 3%, а также не стало менять оценки на 2021-й и 2022 год — 4%. Вместе с тем, на фоне дальнейшего распространения пандемии Минэкономики России планирует разработать до середины апреля 2020 года обновленную версию прогноза социально-экономического развития РФ на 2020–2022 годы, где в большой степени будет учтен фактор влияния пандемии коронавируса на мировую экономику.

9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости⁷

В целом ситуация с коронавирусом, снижением финансовых индексов, девальвацией рубля и политические изменения создают ситуацию неопределенности для инвесторов. Предыдущая политика ЦБ по снижению ключевой ставки (до 6%) способствовала увеличению интереса инвесторов к объектам коммерческой недвижимости. Потенциально возможный рост ключевой ставки может значительно сократить маржу инвесторов и заставить крупных инвесторов занять выжидательную позицию.

Ожидания Forbes по росту объема сделок на рынке инвестиций в недвижимость на 20-25% относительно 2019 года (когда объем инвестиций составил 3,8 млрд долларов США) могут быть пересмотрены в сторону понижения, если станет понятно, что негативные тенденции имеют долгосрочный характер.

Участие иностранных игроков в инвестициях в недвижимость фрагментарно, поэтому текущие условия не повлияют значительно на долю иностранного капитала, которая и без того ожидалась ниже, чем в 2019 году, за счет отсутствия крупных сделок.

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок

⁶ <https://newdaynews.ru/economy/682612.html>

⁷ <https://www.forbes.ru/biznes/394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

практически во всех сегментах. Последнее — баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку.

Значительные колебания в экономике, повлиявшие на рынок недвижимости, наблюдались в 2009-м и в 2014 годах. В 2016 году были схожие колебания, нефть в январе опускалась до отметки 28 долларов за баррель (Brent), а доллар достиг пика в 82 рублей. Но при этом, если смотреть на ретроспективные данные по ставкам аренды и спросу, то они в этот период не снижались. Если экономические факторы и отразились на рынке, то это был лишь точечный эффект (понятно, что такие колебания — часть общей ситуации в экономике, которая не развивается высокими темпами, и это отражается на рынке).

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, как считают многие экономисты, прогноз Forbes по росту ставок аренды может быть пересмотрен. Ранее ожидался ежегодный рост в офисном сегменте на 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%).

Экономическая ситуация может повлиять на динамику розничного товарооборота. На протяжении последних лет потребление было слабым, а предпосылки для хороших темпов роста товарооборота ритейла отсутствовали. Сегмент ритейла является достаточно уязвимым к валютным колебаниям, так как торговые операторы закупают товар в иностранной валюте, а продают в рублях. Спровоцированный девальвацией рубля рост цен в среднесрочной перспективе может замедлить темпы роста потребления, однако спрос на дешевые товары будет расти. Что касается ситуации с коронавирусом, возможно временное снижение посещаемости в торговых центрах, которое отразится на результатах ритейлеров за I-II квартал 2020 года.

В сложившихся стрессовых условиях может выиграть сегмент коворкингов. Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например, за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги). Важно, что аренда коворкинга позволяет достичь экономии за счет отсутствия капитальных затрат на отделку офисного помещения, наличия мебели и сопутствующих услуг.

Если распространение вируса достигнет пика и пойдет на спад в ближайшие два месяца, то рынки несколько стабилизируются и восстановление начнется уже

в третьем квартале. Вместе с тем, необходимо отметить, что коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

9.5. 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 используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

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

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

Торговые помещения

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

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость

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

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

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

9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам I квартала 2020 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам I квартала 2020 г.⁸

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

- В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).
- По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.
- Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.
- Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового. Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возмож-

⁸ Источник: Knight Frank

ность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.

Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения ожидаются во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например, МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам I квартала 2020 г.⁹

Московский рынок офисной недвижимости приготовился к рецессии: снижается активность арендаторов, увеличивается доля перезаключенных контрактов и растет число сделок по сокращению избыточных площадей. В этих условиях девелоперы готовы существенно снизить инвестиционную активность, а вводить уже начатые объекты будут лишь при наличии выкупленных или арендованных площадей. Все эти факторы в совокупности могут привести к снижению в Москве на 40% по итогам 2020 года объема ввода офисных площадей.

Объем ввода офисов в Москве по итогам первого квартала составил 61 тыс. кв. м, увеличившись более чем в два раза относительно показателя аналогичного периода прошлого года (27,5 тыс. кв. м). Такие данные приводятся в исследовании Knight Frank. Но на фоне резкого снижения деловой активности, по прогнозам консультантов, объем ввода офисов начнет резко сокращаться уже во втором квартале.

В общей сложности, как ожидают в Knight Frank, по итогам этого года в Москве будет сдано 320–330 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти на 40% ниже изначально заявленного объема — 522 тыс. кв. м.

Сокращение ввода офисной недвижимости произойдет на фоне снижения объема ее поглощения. Как следует из расчетов Knight Frank, в первом квартале этого года в Москве было суммарно арендовано и продано 199,7 тыс. кв. м, что на 11% выше, чем за тот же период прошлого года. Одновременно по итогам всего 2020 года поглощение может достигнуть 500–600 тыс. кв. м против изначально прогно-

⁹ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4317207>

зируемых 700–750 тыс. кв. м. Отмечается снижение активности уже по итогам первого квартала. По его прогнозам, по итогам текущего года объем поглощения достигнет 1,2 млн кв.м против изначально прогнозируемых 1,5 млн кв.м.

Замедление деловой жизни уже привело к росту доли вакантных площадей на офисном рынке Москвы. Согласно оценкам JLL, по итогам первого квартала показатель увеличился на 0,9 процентного пункта, до 10,5%. Меняется и общий характер заключаемых сделок. По наблюдениям аналитиков Knight Frank, по итогам первого квартала доля сделок, предполагавших пересмотр коммерческих условий, достигла 24% от их общего объема. По итогам года возможно увеличение этого показателя до 40–50%. Сейчас избыток площадей может наблюдаться у компаний, которые будут значительно сокращать штат. Этот сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса и ограничительных мер продлится больше двух месяцев». По прогнозам Cushman & Wakefield ожидается краткосрочная активизация спроса в сегменте коворкингов.

Аналитики Knight Frank Мария предполагают, что в текущих условиях выходить на рынок будут в основном проекты, построенные по схеме полного или частичного built-to-suit (для конкретного заказчика), либо те, на площади которых еще до ввода заключались договоры аренды или купли-продажи. Возможно, что карантинные меры приведут рынок в состояние инвестиционной паузы на два-три месяца. На этом фоне, по ее оценкам, объем нового строительства может составить 1,7 млн кв. м — это на 20% ниже прогноза, сформулированного в начале года.

Краткий обзор рынка street retail по итогам I квартала 2020 г. (основные торговые коридоры)¹⁰

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА				
		I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
	Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	562,1	562,5	563,0
	Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 074	3 110	3 129
	Средняя площадь арендуемых помещений, м ²	143	180	181
	Уровень вакантности, %	7,9	6,0	6,4

* На основе анализа 66 улиц в центре Москвы.

В I кв. 2020 г., в связи с ротацией арендаторов на центральных улицах Москвы, уровень вакантности в этих районах столицы увеличился на 0,3 п.п по сравнению с предыдущим кварталом.

Стоит отметить также, что помещения освобождаются за счет устаревшей концепции и пересмотра некоторыми владельцами сетей магазинов или общепита своей стратегии развития.

¹⁰ Источник: Colliers International

Центральные торговые улицы

Возросшая доля свободных помещений в I квартале 2020 г. была зафиксирована на пешеходных улицах (3,9% против 3,1% в IV квартале 2019 г.), на центральных торговых коридорах (7,4% против 6,9% в IV квартале 2019 г.) и на Патриарших прудах (6,1% против 4,4 в IV квартале 2019 г.).

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



Источник: Colliers International

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Так, в I квартале 2020 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (на 3%), на Петровке (на 4%) и на Большой Никитской (на 14%) по сравнению с показателями в I квартале 2019 г. Такое увеличение связано в первую очередь с дефицитом качественных площадей в данных локациях и появлением новых дорогостоящих лотов. На других улицах арендная ставка снизилась в среднем на 10–15% в связи с увеличением вакансии и выходом менее качественных помещений на рынок.

Магистральи

На основе исследования 567 объектов (85,7 тыс. кв.м) на магистральных коридорах доля вакантности за год на Кутузовском (16%) и Ломоносовском (4%) проспектах выросла в среднем на 2 п.п. Исключением стал Мичуринский проспект (9%), где показатель, наоборот, снизился на 2 п.п. Увеличение уровня вакантности на магистралях произошло за счет закрытия точек общественного питания, продуктовых магазинов, отделения банков и магазинов профессиональной косметики.

Прогноз

Вероятнее всего, будет наблюдаться временное увеличение вакансии во II квартале 2020 г. в связи с последними событиями — COVID-19, девальвация рубля, сокращение числа туристов в столице, снижение торговых оборотов и дефицит клиентов.

Стоит отметить, что арендаторы торговых помещений, бизнес которых ориентирован на потребительские (продуктовые) товарные группы и их продажу, уже

извлекали выгоду из краткосрочного увеличения денежного потока, равно как и ап-течный бизнес.

Снижение ставок все равно последует, в некоторых случаях от 30% до 50%, но это временное снижение.

Сегодняшнее положение может носить также и положительный эффект для покупки и аренды торгового помещения. Для покупателей, имеющих заработок в долларах, настало хорошее время для активного вложения в «готовый арендный бизнес», а для арендатора со стабильным финансовым положением — для получения торгового помещения на более выгодных коммерческих условиях.

Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы¹¹

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготел 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;
- 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 годы 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,

¹¹ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

набережных. По мнению экспертов E3 Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹².

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 потоков¹³.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2019 года¹⁴

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (примерно в 10 км от МКАД) по итогам 1 квартала 2020 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	95 300	г Долгопрудный, г Москва, п Северный
Северо-восток	31 100	241 200	108 600	г Мытищи, г Королев, г Юбилейный
Восток	32 500	257 700	112 700	г Москва, п Восточный, г Балашиха, г Железнодорожный, г Реутов
Юго-восток	38 000	286 100	121 300	г Люберцы, г Котельники, г Дзержинский
Юг	50 000	284 500	130 300	г Видное, г Москва, районы Северного и Южного Бутово, г Москва, п Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	107 300	г Москва, г Московский, г Одинцово
Запад	43 800	249 800	133 200	г Красногорск, г Москва
Северо-запад	40 000	272 700	120 000	г Химки, г Москва
Среднее значение	41 900	252 600	116 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

¹² Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹³ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁴ <http://pfagroup.ru/>

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	77 800	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	37 100	182 200	97 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 900	165 900	81 400	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	112 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	54 600	160 700	106 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	54 700	186 700	105 300	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	40 000	190 600	108 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	192 500	103 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	43 100	176 500	99 300	-

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	72 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	39 100	122 600	82 200	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	42 600	125 000	79 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	90 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	42 300	125 000	91 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	62 200	150 000	104 600	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	52 900	115 400	78 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	35 000	122 600	86 400	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	45 300	124 100	85 700	-

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	57 500	19 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 400	60 000	18 600	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 500	58 600	18 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 400	54 000	20 900	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	7 200	65 000	22 400	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	60 000	21 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	5 600	60 000	22 500	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	6 100	59 400	20 800	-

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	24 000	12 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	4 500	24 000	13 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 300	26 000	13 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 100	33 300	14 100	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	33 400	14 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 400	31 800	15 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	6 000	27 000	13 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 700	27 900	13 800	-

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	6 600	14 400	10 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	6 000	15 000	10 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 200	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	5 000	15 400	9 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 900	18 000	11 200	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	4 800	31 200	13 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 600	21 000	13 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	4 800	22 800	12 000	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 500	19 100	11 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости, 20% от операционных расходов для торговой недвижимости, 12% операционных расходов для складской недвижимости. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 6. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м¹⁵

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии

¹⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019 г.). Показатели указаны с учетом НДС, расчеты оценщика

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.srsra.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-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	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)¹⁶

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.¹⁷

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://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/
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/

¹⁶ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

¹⁷ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

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

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

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

ж) внутренне состояние помещений.

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

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

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

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

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

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

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

$$C_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Тверской	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/
Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьяна Роща	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/

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

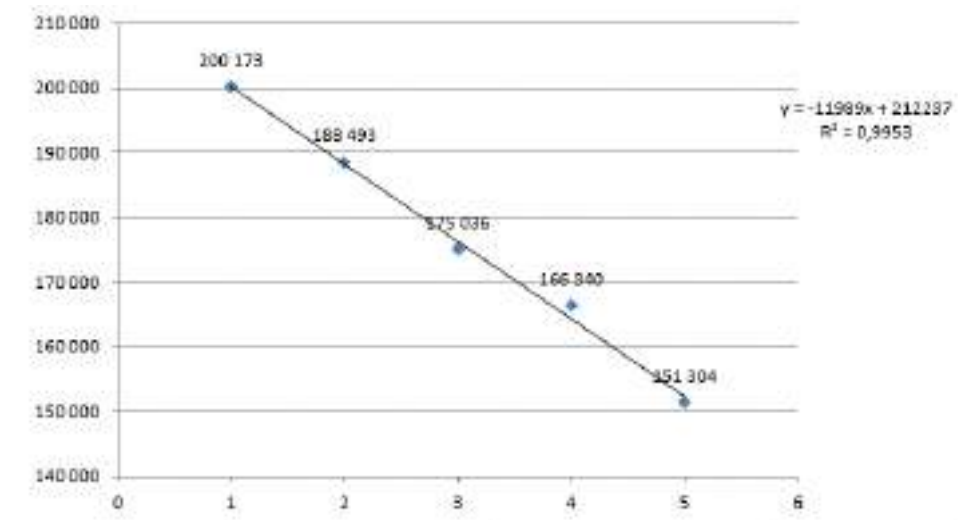


Рисунок 5. График зависимости

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

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

$$K = \left(\frac{-11989 * Go0 + 212237}{-11989 * Goa + 212237} \right)$$

Где:

Go0 – номер группы объекта оценки

Goa – 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 метро¹⁸

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 ми- нут пеш- ком	5-10 минут транспор- том	более 10 минут транспор- том
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%

¹⁸ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Таблица 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

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

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»¹⁹, которые приведены ниже:

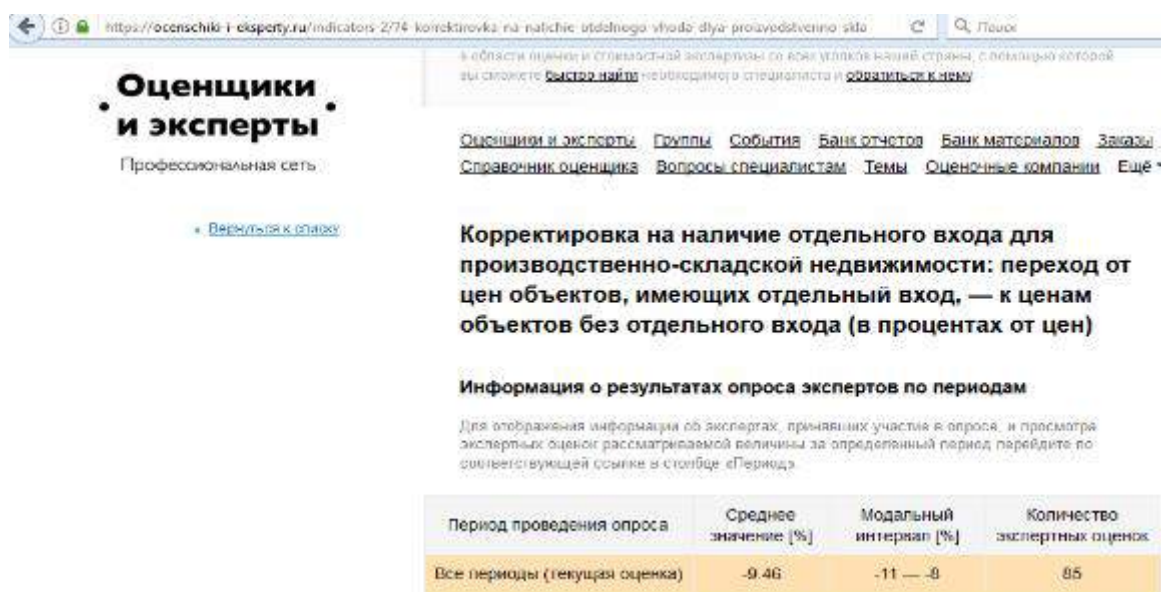


Таблица 20. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок производственно-складских объектов

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

¹⁹ Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Этаж расположения

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 окон²⁰

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%.

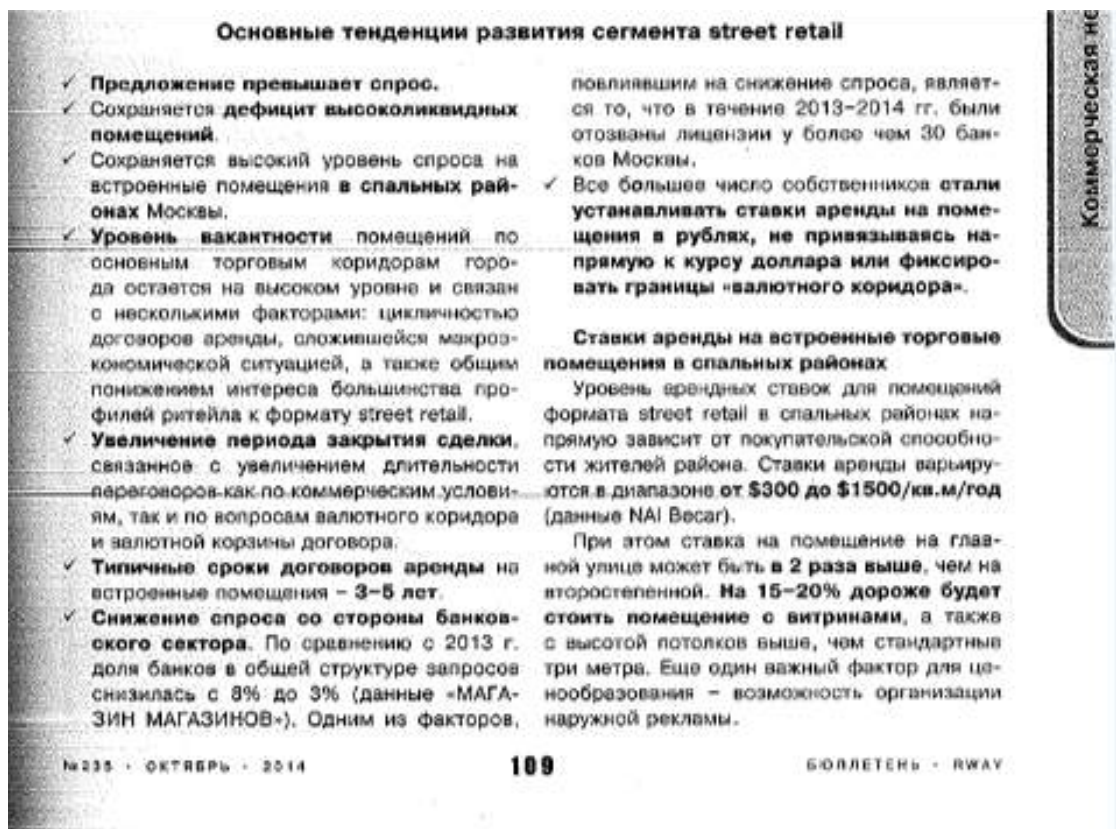


Таблица 26. Корректировка на наличие витринных окон

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.

²⁰ 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 7. 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 8. 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.²¹

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.²²

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

Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки

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

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

Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 31. Корректировка на тип парковки, %

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

21 «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)

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

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 «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru/>, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

Таблица 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 0,68²³.

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

Рисунок 9. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

Состояние внутренней отделки объекта

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

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими

23 Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера А.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.

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	Требуемые 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 электрокабеля и прочее оборудование 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 площади 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	1 035
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000			
	http://evdom.ru/remont/types/major/	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	326
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			

	ofisa_magazina.ht ml					
	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
	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
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500		
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990		
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500		

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

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

где:

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

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

K – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 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 10. Ключевая ставка ЦБ РФ²⁴

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

$$K_{\text{сост}} = C_{o.o.} - C_{o.a.},$$

где:

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

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

$C_{o.a.}$ – 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.

²⁴ Источник: <http://www.cbr.ru>

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1329-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-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: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчеты Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые ² / отопливаемые 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	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Неотопливаемые² - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Рисунок 11. Значение корректировки на инженерные коммуникации

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

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



Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по сдаче в аренду объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

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

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

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

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

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

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует²⁵. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, сравнительный подход не применялся.

²⁵ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

10.6. Доходный подход

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

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

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

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

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

$$Д = PC \times СК,$$

где:

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

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

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

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

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

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. На рынке аренды нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании доходного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует²⁶. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, доходный подход не применялся.

Вывод

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

²⁶ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

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

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

Таблица 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/228897392/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228869959/	https://www.cian.ru/rent/commercial/227312204/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229307840/
Контакт	8 994 222-37-09	8 983 666-31-10	8 983 666-09-27	8 994 222-35-72
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 40	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красина, 7С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 11/13	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 20/1
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)	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Новослободская	Маяковская	Маяковская	Маяковская
Удаленность от метро	2 мин. пешком до 5 минут пешком	10 мин. пешком 5-10 минут пешком	7 мин. пешком 5-10 минут пешком	5 мин. пешком 5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второй-степенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второй-степенной улицы
Тип входа	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
Диапазон значений	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	350	120	75	200
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения, с учетом НДС	13 224	15 000	11 196	18 000
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	0	0	1824
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	0	1064
Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	13 224	15 000	11 196	15 112

**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, оче-

видно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

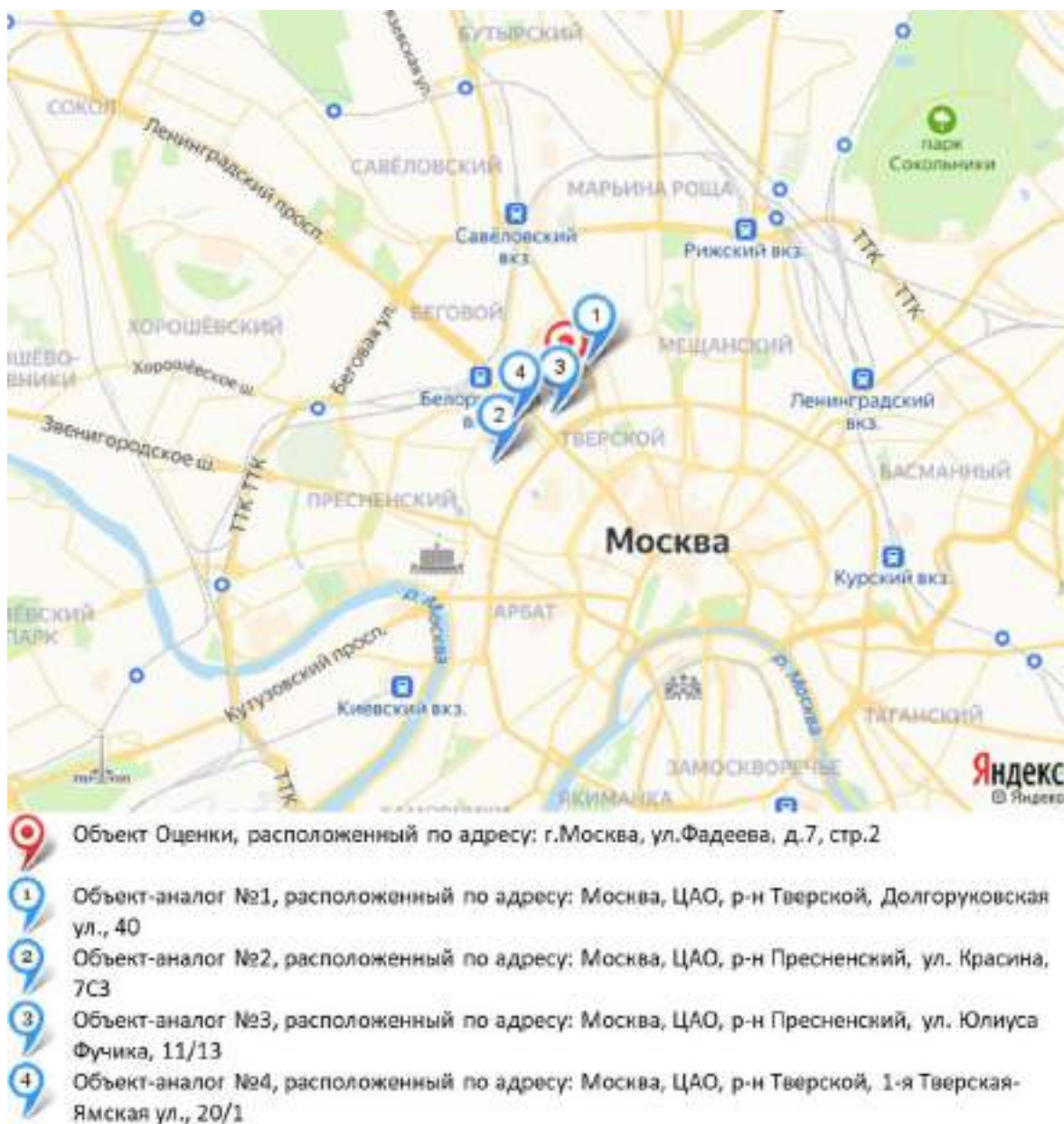


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

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

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Наименование	Коррект. коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м, в т.ч.		189,2	350,0	120,0	75,0	200,0
в т.ч.						
подвал	0,71	189,2	350,0	0,0	0,0	200,0
цоколь	0,75	0,0	0,0	120,0	75,0	0,0
1-ый этаж	1,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2-й и выше	0,78	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля подвала		1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
Доля цоколя		0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
Доля 1-го этажа		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2-го этажа		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель		0,71	0,71	0,75	0,75	0,71
Корректирующий коэффициент			0,00	-0,05	-0,05	0,00

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 расходов²⁷. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

²⁷ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		13 224	15 000	11 196	15 112
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		13 224	15 000	11 196	15 112
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		13 224	15 000	11 196	15 112
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 224	15 000	11 196	15 112
Дата сделки (предложения)	-	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 224	15 000	11 196	15 112
Корректировка на торг		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена		12 206	13 845	10 334	13 948
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		12 206	13 845	10 334	13 948
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 206	13 845	10 334	13 948
Удаленность от метро	750 м, 9 минут пешком	2 мин. пешком	10 мин. пешком	7 мин. пешком	5 мин. пешком
Диапазон значений	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		-6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		11 474	13 845	10 334	13 948
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 474	13 845	10 334	13 948
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		-15,0%	0,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная цена		9 753	13 845	10 334	11 856
Тип входа	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
Корректировка на наличие отдельного входа		15%	0%	15%	15%
Скорректированная цена		11 216	13 845	11 884	13 634
Диапазон значений	подвал	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
Корректировка на этаж расположения		0%	-5%	-5%	0%
Скорректированная цена		11 216	13 153	11 290	13 634
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		11 216	13 153	11 290	13 634

Площадь	189,2	350,0	120,0	75,0	200,0
Корректировка на площадь		8%	0%	-9%	0%
Скорректированная цена		12 113	13 153	10 274	13 634
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 113	13 153	10 274	13 634
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 113	13 153	10 274	13 634
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 113	13 153	10 274	13 634
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состояние отделки		-955	-955	-955	-955
Скорректированная цена		11 158	12 198	9 319	12 679
Коэффициент вариации	13,1%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		2%	7%	22%	11%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		16%	19%	17%	16%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		95%	83%	48%	74%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		76%	72%	75%	76%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		86%	78%	62%	75%
Весовой коэффициент		29%	26%	21%	25%
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	11 427				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	11 338,00				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	9 448,33				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	2 145 149,60				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	1 787 624,04				

12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

где:

PC – рыночная стоимость объекта капитального строительства;

BC – восстановительная стоимость объекта капитального строительства;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ;

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

BC – восстановительная стоимость здания, руб.;

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

N – количество единиц сравнения (общая площадь здания);

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

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

Таблица 39. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента²⁸

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

K_3 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 102, 2018 год, таблица 2.2.2;

K_4 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2018 и 01.01.2020, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 110, 2020 год, таблица 2.2.2.1;

K_5 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2020 и датой оценки, определен как соотношение $11,554/11,518=1,00311$. Индексы роста цен на январь-апрель 2020 года определялись с использованием формулы «Тенденция» базового пакета Microsoft Excel в соответствии с данными информационно-аналитического бюллетня «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 110, 2020 год (таблица 2.1, стр.50);

Таблица 39. Расчет коэффициента K_5

Дата введения сметных цен период	Индекс для г. Москвы
01.12.1999	1,000
01.10.2019	11,482
01.11.2019	11,494
01.12.2019	11,506
01.01.2020	11,518
01.02.2020	11,530
01.03.2020	11,542
01.04.2020	11,554
Индекс на дату оценки	$11,554/11,518=1,00311$

K_6 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика). Прибыль предпринимателя – устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала,

²⁸ Источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. . Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год

инвестированного в проект строительства объектов недвижимости аналогичных по своим характеристикам объекту оценки.

В настоящем отчете данный коэффициент принят в размере 1,59 (59%), среднее значение по типовому жилью) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в Справочнике расчетных данных (СРД-25), ноябрь 2019 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.

Таблица 40. Результаты сравнительных исследований ПП

Москва	Тип недвижимости	КС, класс	Рыночная прибыль предпринимателя %
			Ноябрь 2019 г.
Центр	Элитное жилье	1,3, "А"	59%
Окраина	Элитное жилье	1,3, "В"	48%
Середина	Типовое жилье	4, "С"	42%

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

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

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

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

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- нормативный;
- экспертный.

Стоимостной метод определения физического износа

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

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

Определение физического износа зданий методом срока жизни

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

Нормативный метод расчета физического износа

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

Экспертный метод расчета физического износа

Физический износ оценивается по специальным таблицам признаков износа. Эти признаки выявляются в результате визуального или инструментального обследования и представляют собой внешнее проявление различных неисправностей, характерных для различных стадий развития. Каждой стадии развития износа соответствует количественная оценка в процентном соотношении, которая условно характеризует степень износа элемента здания. Удельные веса отдельных конструкций, элементов и систем в общей конструкции здания (в %) принимаются по сборникам Ко-Инвест. Таким образом, произведение удельного веса каждого элемента на его степень изношенности является физическим износом данного элемента. Для определения итогового физического износа здания все полученные значения суммируются.

Таблица 41. Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Описание повреждений	Удельный вес	Степень изношенности (физический износ)	Физический износ, %
Подземная часть включая фундаменты	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	8,59%	40,0%	242,0%
Каркас	Каркас	5,15%	40,0%	0,0%
Стены наружные	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения	15,08%	40,0%	497,6%
Стены внутренние	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	8,98%	40,0%	272,0%
Перекрытия и покрытия	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыканий к наружным стенам	12,42%	40,0%	748,0%
Крыши и кровли	Неплотности фальцев, пробойны и нарушение примыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждения настенных желобов	3,11%	40,0%	89,2%
Лестницы, балконы, лоджии	Выбойны и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета	0,97%	40,0%	120,8%
Проемы	Нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, повреждение оконных отливов, оконные переплеты деформированы	12,45%	40,0%	415,6%
Полы	Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50%	5,67%	40,0%	185,2%
Внутренняя отделка	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	8,00%	40,0%	366,4%
Прочие конструкции	Прочие конструкции	1,05%	40,0%	0,0%
Особостроительные работы (дифты)	Отсутствие реакции при нажатии определенных кнопок, неплотное закрывание двери или слишком быстрое захлопывание створок	1,43%	40,0%	198,8%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралях; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта калориферов	3,71%	40,0%	323,2%

Водоснабжение и канализация	Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами	7,13%	40,0%	145,2%
Электро-снабжение и освещение	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)	4,28%	40,0%	332,8%
Слаботочные системы	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)	1,99%	40,0%	63,6%
Прочие системы	Прочие системы	0,00%	40,0%	0,0%
Итого (округленно)		100%		40%

Шкала физического износа объектов недвижимости

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20	Повреждений и деформаций нет. Также отсутствуют следы устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 – 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Местами имеются следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В полах много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 – 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали и полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекоса маршей, щели между ступенями.
81 – 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери сгнилы в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

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

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

Таблица 43. Расчет стоимости объекта нежилого фонда по затратному подходу²⁹

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	Выписка из технического паспорта БТИ	4 835,20
Площадь объекта оценки, кв.м	экспликация БТИ	189,20
Площадь застройки, кв.м	Выписка из технического паспорта БТИ	1 018,40
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	ruЖ3.02.002.0794
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	КС-1
Общая площадь аналога, кв.м.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	13 768,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	53 412,0
Корректировка на отсутствие особостроительных работ (лифтов), руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	761,20
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области с учетом корректировки на КС и на отсутствие особостроительных работ (лифтов), руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	52 650,8
K ₁ – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога	расчеты оценщика	0,351
K ₂ – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,200
K ₃ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №102, 2018, табл. 2.2.2	1,291

²⁹ Источник: расчеты оценщика

К ₄ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2018 и 01.01.2020 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №110, 2020, табл. 2.2.2.1	1,160
К ₅ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2020 года и датой оценки	расчеты оценщика	1,00311
К ₆ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	Справочник расчетных данных (СРД-25), 2019 г. под ред. Яскевича Е.Е.	1,590
Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.	метод срока жизни	729 676 868
Совокупный износ, %	расчеты оценщика	40%
Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	437 806 121
Общая площадь объекта оценки, кв. м	расчеты оценщика	189,2
Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания	расчеты оценщика	0,03913
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	17 131 354
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.	расчеты оценщика	20 557 625

13. Выводы и анализ результатов оценки

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

Таблица 44. Согласование результатов оценки

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	189,2	не применялся	0,0	9 448,33	1,0	не применялся	0,0	9 448,33
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	189,2	17 131 354	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	17 131 354

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Таблица 45. Результаты оценки с учетом округления

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2.	189,2	9 448,33	11 338,00	1 787 624,04	2 145 149,60
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
17 131 354			20 557 625		

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

Оценщик

Петрова А.И.

14. Приложения

14.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/228897392/>

Свободное назначение, от 350 до 635 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 40 на карте
Новослободская - 2 мин. пешком

от 400 000
до 699 770 Р/мес.

от 13 224 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; Без комиссии

Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 1749 объявлений

+7 994 222-37-09

СМС доставлены не будут, звоните
Попытка связаться, что мы сделали
объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв
после звонка

Наталья Сафеева
Найдем идеальное

Текстаре Ренессанс
Продажа офисного здания рядом
с м. Марьино. 95 000 руб./м².
Инфраструктура парков:
+7 (495) 632-34-82

Продажа от 40 м². Цена от 5,3
млн руб.
Скидки до 9% при 100% оплате.
Высокая доходность. Помещение
под ритейл, офисы, магазин.
+7 (495) 126-55-69

Акция до 30.04.20. 000 «А350». АО «А350 DEVELOPMENT»
Предложения ограничены. Подробности и приглашения на
звонки 120.12

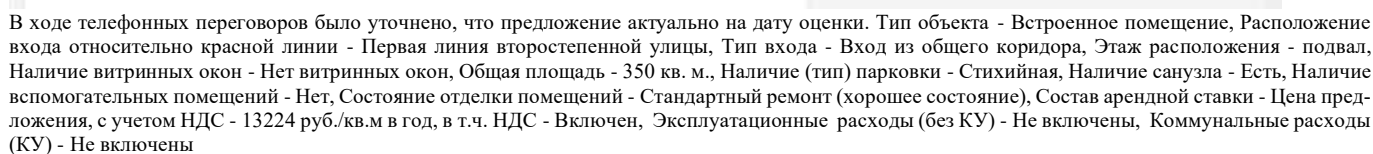
Бизнес-центр DM Tower
Выгодно инвестировать в
коммерческую недвижимость.
Окупаемость 5 лет; доходность
17%
+7 (495) 632-45-17

от 350 до 635 м² -1 из 13 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

Площадь	Цена за м ² в год	Цена за м ² в мес.
350 м ²	13 714 Р за м ² /год	400 000 Р/мес.
635 м ²	13 224 Р за м ² /год	699 770 Р/мес.

Лот 175660. Объектом занимается Наталья. Сдается помещение 635 кв. м. под бар, кафе, ресторан на ул. Долгоруковская, 40. В минуте ходьбы от ст. метро Новослободская. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение подвальное с отдельным входом с 1 этажа. Отдельная загрузка со двора. Электрическая мощность 70 кВт. Заключается долгосрочный прямой договор аренды.



Свободное назначение, 120 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная, ТСЖ Не карте

Маяковская - 6 мин. пешком

Выборы: [←](#) [↻](#) [→](#) [+](#) [-](#) [⌂](#) [Помогите](#)

120 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Перечисление

Лот 176404. Объектом занимается Александр. Сдается ОТЛИЧНОЕ помещение 150 кв.м. на школьном этаже жилого дома. Кабинетная планировка, санузел, кондиционер, отдельный вход, до метро 5 минут пешком. Выше этажом находится колония.

Возможное назначение:

- Офис
- Склад

Буде: салон красоты, бытовые услуги, теплые одежки, медицинский центр, парикмахерская, спортзал, школа, шоурум, детский центр, интернет магазин, клиентская офис, косметология, пункт выдачи

Узнайте больше:
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-31-10

150 000 Р./мес.

33 000 Р. за м² в год

Завоевываем
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Без 17-17 объектов

+7 983 666-31-10

СМО в свободном и индивидуальном назначении от Юри. Завоевы
В объявлении описан вариант размещения

Показать фото, описание, что вы хотите опубликовать на сайте? И добавить новые файлы загрузки

[Написать сообщение](#)

Дубовый Лександр
НЕТ ОТКАЗАМ

Деловой центр 1622
Полтора офиса с парковкой от 60 кв.м. до 600 кв.м. Последний этаж, 320 кв.м. метраж.
+7 (495) 335-44-01

Планировка от 40 кв.м. Цена от 6,2 млн руб.
Склады от 9% от 100% оплаты.
Бесплатно доставка. Планировка под retail, общепит, складские.
+7 (495) 335-55-49

Заказ на 10000000 руб. от 10000000 руб.
Предоставляем транспорт, топливо и др. документы на авто от 1000000 руб.

МК «Ольга Раби»
Помещение для торговли, производства и розничной продажи в ЖК премиум-класса. Потенциальный доход, высокая доступность клиентов.
Земельный участок 100 кв.м.
+7 (495) 335-55-71

Сертификация ООО «История» 190. Представитель агентства по продаже недвижимости.

https://www.dan.ru/rent/commanda/228869959/

Фотографии (3) Описание На карте Контактная информация

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 983 666-31-10

ОМС и особые условия доставки не будут. Звоните!
В объявлении о наличии арендаторов/найма

Условия сделки

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Субаренда
Цена	150 000 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	13 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Начисляется ли арендатору	11 мес.
Обеспечительный платеж	150 000 Р	Арендатор платит	-
Коммунальные платежи	-	Состояние помещений	-
Эксплуатационные расходы	-	Контакты от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Высота потолков: 3 м
Вход: Отдельный со двора
Кол-во помещений: 2
Мощность кВт: 25

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная, 7С3
Маяковская 5 мин. пешком

150 000 Р/мес.
13 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены!
3СР. без комиссии

РСО
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 3717 объектов
+7 983 666-31-10

ОМС и особые условия доставки не будут. Звоните!
В объявлении о наличии арендаторов/найма

Помещения, склады и производственные объекты на ЦАО. И другие интересные варианты

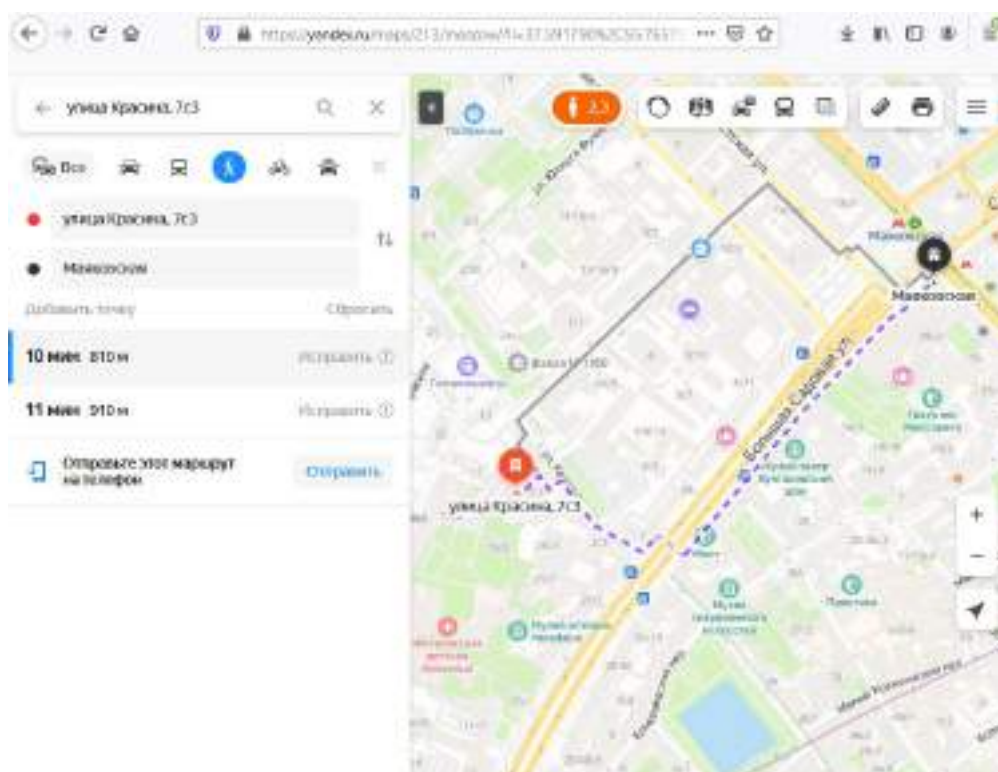
[Написать сообщение](#)

Дубовик Александр
Нет отзывов

Дилей из шоу JAZZ
Продажа офисов с парковкой от 60 м² до 600 м². Последний этаж, 200 м от метро.
+7 495 535-64-81

Продажа от 40 м². Цена от 8,3 млн руб. Оплата до 9% при 100% оплате. Выездная команда. Полностью готовый объект. Инженерный.

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 120 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 - 15000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Свободное назначение, 75 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 11/13 На карте

Микоянская - 7 мин. пешком М. Белорусская - 9 мин. пешком М. Тверская - 16 мин. пешком

В избранном

11 фото

75 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Назначение

Художественная мастерская. Школьный этаж жилого дома. Полноценные окна, 75 кв.м (39+20+16). В идеале под ту же деятельность, так или под шоу-рум, италье, мастерскую, рабочую зону сервисного центра, фотостудию. Возможна сдача под тихий офис. Кондиционер, стеклопакеты. Удается небольшая кухня с санузлом. Вход общий с подъезда, соседя скульптурная и богатая мастерские.

Возможное назначение:

Будь: сервис, шоу-рум, мастерская, италие изделия, фотостудия

Укажите бизнес

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-09-27

Помогите, сделать это объявление еще эффективнее на 10/10!

69 975 Р./мес.

11.5Р/кв.м в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, комиссия 100%

ИЯО

Владимир Гучев
Неп. оптовый
Открыл работу с 2007 года
Будь в объекте

+7 983 666-09-27

СМС составляющие БУДТ, ИЯО

Помогите, сделать это объявление еще эффективнее на 10/10! Поставьте дополнительные теги

Наличие подробной

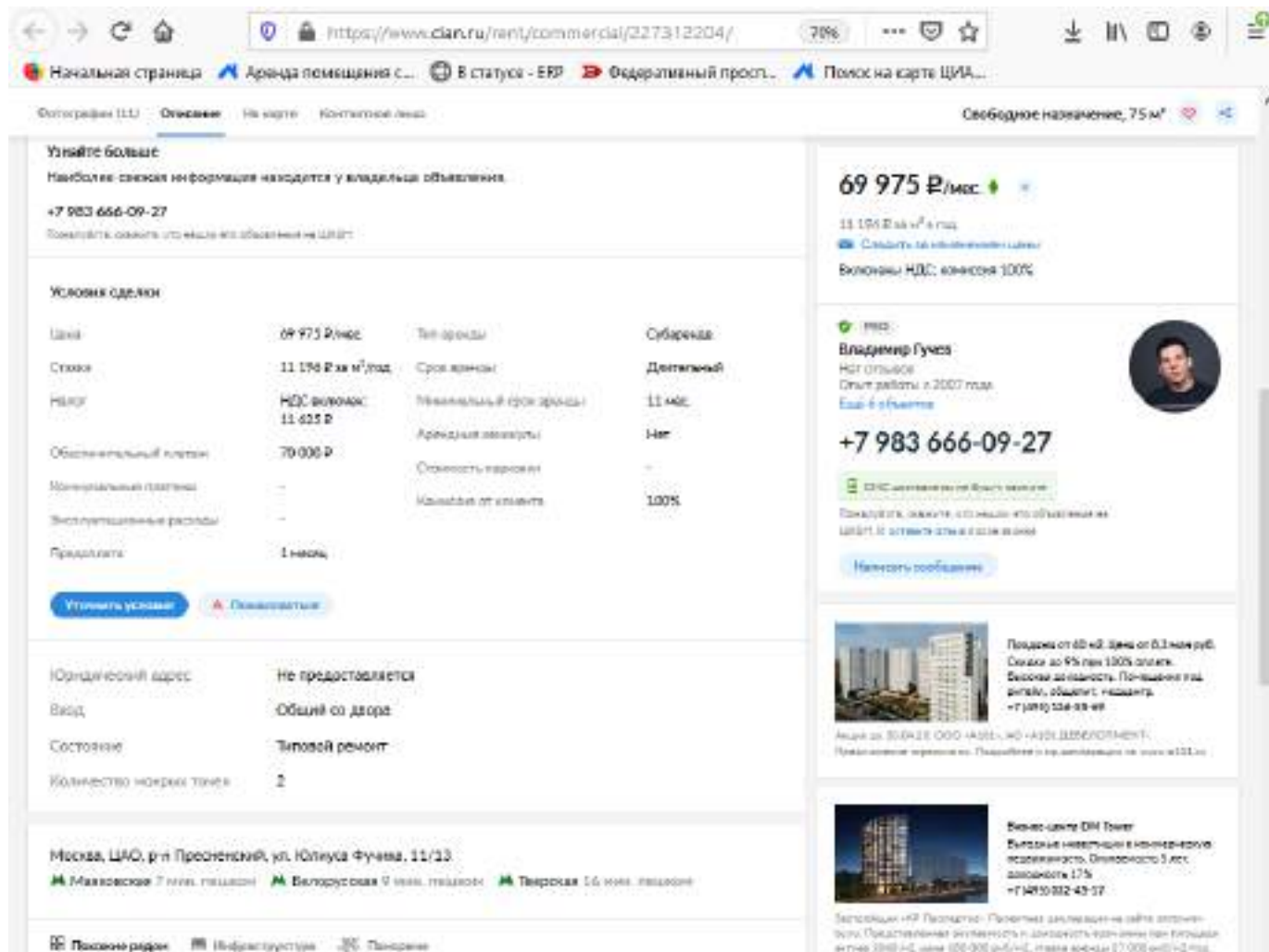
Продажи от 60 кв.м. Цена от 8,2 млн руб.
Скидки до 9% при 100% оплате.
Высокая ликвидность. Потенциал для работы, объектов, складов.
+7 (495) 126-55-69

Акция до 31.04.20: 000+4300 + 40+4100 ДИСКОНТЫ!
Предпочтительное предложение. Эта проблема и ее решение не имеют а 100%

Новый центр СМ Тонус
Высокая ликвидность и коммерческая эффективность. Современный 3-х этажный объект, 378 кв.м.
+7 (495) 002-45-17

Застрахован ОПС Прожекторы. Безопасность, акция до 1 мая 2020г. Подача товаров в торговый зал и доставка до склада. Высокая площадь объекта (240 кв.м), цена 190 000 кв.м/кв., стоимость аренды 27 000 кв.м/кв/мес.

Торговый Центр
Продажи офисного здания в районе с н. Малая, 55 000 кв.м/кв.
Инфраструктура, парковка
+7 (495) 002-50-00



Узнайте больше: Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-09-27

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИА.РФ

Условия сделки

Цена	69 975 Р/мес	Тип аренды	Субаренда
Стоимость	11 196 Р за м² в год	Срок аренды	Долгосрочный
НДС	НДС включен 11 625 Р	Минимальный срок аренды	11 мес
Обеспечительный платеж	70 000 Р	Арендная аванс	Нет
Коммунальные платежи	—	Стоимость парковки	—
Эксплуатационные расходы	—	Комиссия от клиента	100%
Предельная	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожалуйста](#)

Юридический адрес: Не предоставляется

Вход: Обход со двора

Состояние: Типовой ремонт

Количество комнат/этажей: 2

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 11/13

Маяковская 7 мин. пешком | Белорусская 9 мин. пешком | Тверская 16 мин. пешком

Посмотреть район | Инфраструктура | Планировка

69 975 Р/мес

11 196 Р за м² в год

Связаться с владельцем объявления

Включены НДС: включены 100%

Имя: Владимир Гучев

Нет опыта

Стаж работы: 12007 год

[Еще 6 объявлений](#)

+7 983 666-09-27

СНЧ: аккредитован на сайте Циан.РФ

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИА.РФ, чтобы получить скидку 1000 руб.

[Написать сообщение](#)

Подъем от 60 кв. метра от 6.1 млн руб.

Скидка до 9% при 100% оплате.

Возможна доплата. Пошаговая оплата.

Полный пакет документов.

+7 983 666-09-27

Акция до 30.09.2020 ООО «АЭЛ», АО «АЭЛ ДЕVELOPMENT».

Предлагаем приобрести в собственность на территории от 100 кв.м.

Бизнес-центр DM Tower

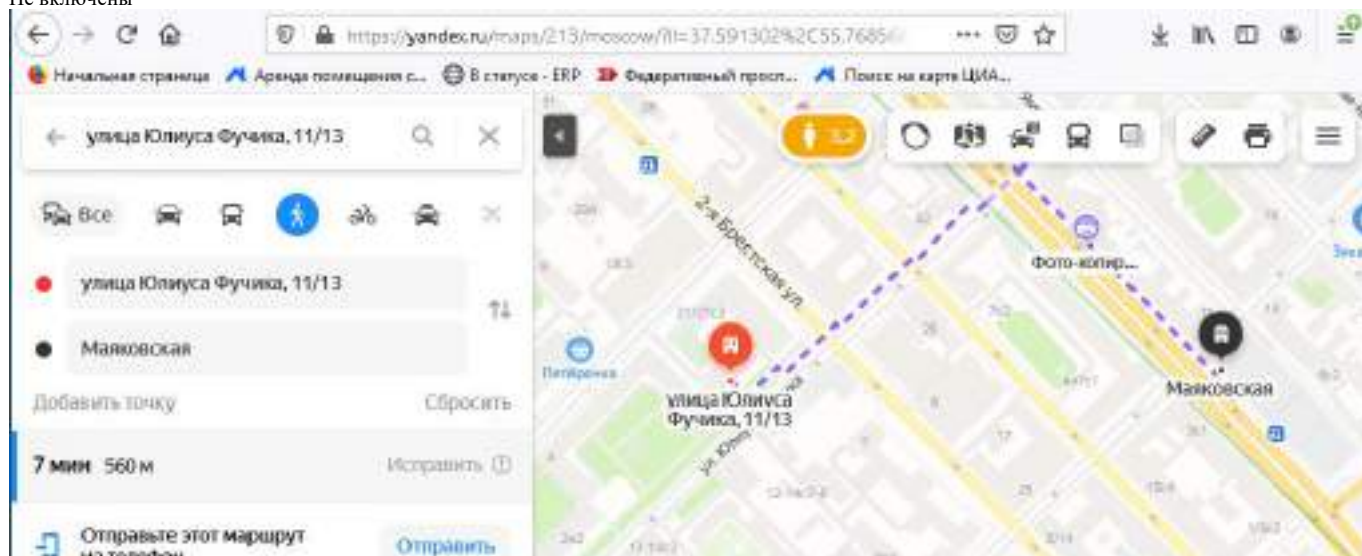
Высокие инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 3 лет.

доходность 17%

+7 983 666-09-27

Загородный «99 Пасадар» - Проектная декларация на сайте эскроу-платежи. Предоставляет арендуемость и доходность в среднем 10% годовых. Итого 3300 кв.м. цена 600-900 кв.м/кв.м. ставка аренды 17 000 кв.м/кв.м/год.

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 - 75 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 - 11196 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/229307840/>

Свободное назначение, 200 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 20/1. **На карте**

Маяковская 3 мин. пешком

2 фото

200 м² Площадь

-2 из 6 Этаж

Свободно Назначение

Уважаемые арендаторы! Предлагаем в аренду офисное помещение с отделкой в ЖК класса В площадью 200 кв.м (Подвал). До здания 3 минуты пешком от ст.м. Маяковская.

- Операционные расходы включены в арендную ставку.
- Коммунальные платежи включены в арендную ставку.
- К услугам арендаторов - интернет, телефония.
- Прокладки: коммерческий.

Укажите больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 994 222-35-72

Помогите, сделка не прошла из-за ошибки на ЦИАН

300 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

PRADUM

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Будь первым объектом

+7 994 222-35-72

СМД действует на Ваш объект

Помогите, сделка не прошла из-за ошибки на ЦИАН. Вставьте свой код ниже

Офисная недвижимость

Нет отзывов

Укажите больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 994 222-35-72

Помогите, сделка не прошла из-за ошибки на ЦИАН

Условия сделки

Цена	300 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	12 000 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Общественный платон	-	Арендный календарь	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость гарантии	-
Эксплуатационные расходы	-	Взносы от клиента	-
Присоединя	-		

Указать условия Помогите, сделка не прошла из-за ошибки на ЦИАН

Номер назгорой: 7730

Состояние: Офисная отделка

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 20/1

Маяковская 3 мин. пешком

300 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

PRADUM

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Будь первым объектом

+7 994 222-35-72

СМД действует на Ваш объект

Помогите, сделка не прошла из-за ошибки на ЦИАН. Вставьте свой код ниже

Офисная недвижимость

Нет отзывов

[illegible]

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

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

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

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

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячей- стых и слонистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозраче- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные материалы
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южная Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южная Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943

Выпуск 102 • январь 2018

© КО-ИНВЕСТ 2018

2

Строительно-
монтажные
работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

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

на 01.01.2020 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для регионов: севернее Полярного круга территории всех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применить поправочный коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	металлических стоек и слонных блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, светло- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона, стали	древесины	железобетона, в бескаркасных системах	стали, в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. кон- структивные материалы	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,022	0,914	0,958	1,080	0,952	0,942	0,952	0,954	1,008	1,101
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,103	0,975	1,051	0,899	0,999	1,015	1,010	1,019	1,034	1,081
Республика Коми (север, Полярного круга)	1,345	1,188	1,282	1,096	1,218	1,237	1,231	1,243	1,261	1,317
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,158	0,973	1,142	1,050	1,040	1,049	1,045	1,036	1,071	1,195
Архангельская область (север, Поляр. круга)	1,422	1,184	1,389	1,278	1,265	1,277	1,272	1,261	1,303	1,455
Вологодская область	0,950	0,832	0,889	0,870	0,868	0,873	0,884	0,910	0,900	0,903
Мурманская область *	1,326	1,174	1,334	1,085	1,231	1,242	1,234	1,220	1,259	1,303

Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,118	1,061	1,164	0,939	1,108	1,105	1,098	1,111	1,099	1,088
Ленинградская область	1,079	0,967	1,142	0,834	1,014	1,032	1,023	1,026	1,031	1,031
Новгородская область	0,903	0,833	0,848	0,828	0,839	0,869	0,862	0,875	0,880	0,870
Псковская область	0,787	0,699	0,706	0,759	0,720	0,736	0,747	0,785	0,798	0,795
Центральный район										
Брянская область	0,770	0,741	0,690	0,751	0,727	0,761	0,755	0,787	0,784	0,737
Владимирская область	0,895	0,848	0,807	0,820	0,815	0,848	0,834	0,850	0,856	0,908
Ивановская область	0,942	0,834	0,837	0,878	0,829	0,835	0,831	0,863	0,884	0,872
Калужская область	0,900	0,818	0,877	0,759	0,851	0,870	0,859	0,880	0,898	0,887
Костромская область	0,750	0,670	0,667	0,670	0,699	0,725	0,729	0,761	0,732	0,725
с.Москва	1,160	1,139	1,259	0,980	1,185	1,199	1,198	1,154	1,249	1,218
Московская область	1,060	1,068	1,093	1,048	1,078	1,070	1,077	1,070	1,075	1,061
Орловская область	0,777	0,778	0,726	0,777	0,754	0,787	0,777	0,805	0,796	0,775
Рязанская область	0,817	0,730	0,743	0,796	0,765	0,787	0,787	0,824	0,805	0,776
Смоленская область	0,755	0,690	0,703	0,756	0,747	0,758	0,770	0,786	0,793	0,768
Тверская область	0,849	0,810	0,860	0,778	0,850	0,868	0,871	0,894	0,911	0,849
Тульская область	0,919	0,820	0,870	0,886	0,855	0,869	0,874	0,895	0,888	0,882
Ярославская область	0,923	0,820	0,838	0,791	0,839	0,858	0,856	0,869	0,868	0,886
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,858	0,715	0,768	0,762	0,745	0,766	0,770	0,780	0,796	0,795
Республика Мордовия	0,859	0,761	0,794	0,823	0,796	0,818	0,820	0,840	0,855	0,843
Чувашская Республика	0,847	0,752	0,806	0,793	0,806	0,807	0,840	0,840	0,861	0,866
Кировская область	0,917	0,813	0,827	0,812	0,848	0,858	0,867	0,885	0,901	0,880
Нижегородская область	0,779	0,709	0,663	0,723	0,679	0,722	0,720	0,741	0,754	0,762
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,852	0,763	0,792	0,865	0,795	0,803	0,807	0,826	0,867	0,857
Воронежская область	0,856	0,821	0,841	0,846	0,860	0,862	0,874	0,891	0,897	0,881
Курская область	0,864	0,828	0,849	0,744	0,837	0,861	0,865	0,873	0,873	0,903
Липецкая область	0,820	0,783	0,769	0,768	0,772	0,786	0,797	0,831	0,813	0,818
Тамбовская область	0,818	0,744	0,739	0,800	0,748	0,767	0,777	0,797	0,813	0,796
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,871	0,745	0,768	0,902	0,742	0,755	0,764	0,830	0,750	0,831
Республика Татарстан	0,904	0,848	0,887	0,821	0,871	0,886	0,897	0,907	0,895	0,880
Астраханская область	0,845	0,792	0,790	0,812	0,806	0,805	0,840	0,854	0,872	0,866
Волгоградская область	0,916	0,823	0,937	0,823	0,871	0,886	0,901	0,904	0,934	0,943
Пензенская область	0,931	0,855	0,898	0,790	0,869	0,903	0,886	0,909	0,898	0,888
Самарская область	0,810	0,771	0,723	1,031	0,775	0,791	0,802	0,809	0,815	0,807
Саратовская область	0,876	0,785	0,779	1,104	0,773	0,789	0,803	0,825	0,778	0,804
Ульяновская область	0,880	0,772	0,781	0,846	0,785	0,801	0,817	0,846	0,854	0,840

БЕЗ НДС		
Дата введения сметных цен, период		
	г.Москва	Мо
01.01.1984	0,04517	
01.01.1991	0,07306	
декабрь 1999 г.	1,000	
2000 г.	1,134	
2001 г.	1,510	
2002 г.	1,789	
2003 г.	2,087	
2004 г.	2,388	
2005 г.	2,781	
2006 г.	3,427	
2007 г.	4,031	
2008 г.	4,753	
2009 г.	5,238	
2010 г.	6,874	
2011 г.	7,536	
2012 г.	8,454	
2013 г.	10,173	
2014 г.	10,369	
2015 г.	10,028	
2016 г.	10,230	
2017 г.	10,489	
2018 г.	11,235	
1-й кв.	11,083	
2-й кв.	11,216	
3-й кв.	11,304	
4-й кв.	11,335	
2019 г.		
1-й кв.	11,371	9
2-й кв.	11,410	1
3-й кв.	11,461	1
октябрь	11,482	10
ноябрь	11,494	11
декабрь	11,506	12
4-й кв.	11,494	11
2020 г. ПРОГНОЗ		
январь	11,518	10
февраль	11,531	10
март	11,543	10

Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или оштукатуренные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных столбах при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

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

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

sk-praktik.com/remont-ofisa_mazda.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса Рассчитать стоимость Заказать звонок

ПРАКТИК

8 (495) 151-22-51

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную рабочую атмосферу и функциональный стиль в офисе?

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

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 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 выполненные работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ

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

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

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Деловые Линии
- Росбиоминт
- Рейсинг
- ОАО "Атомэнергетрон"

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"

1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

г. Москва, ул. Гипрострога, д.40

8 (499) 703-33-96
8 (929) 994-23-58

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 в коттеджах
Ремонт в квартирах
Отделка домов
Ремонт офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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

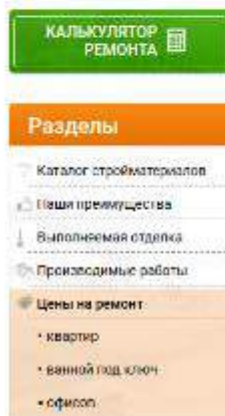
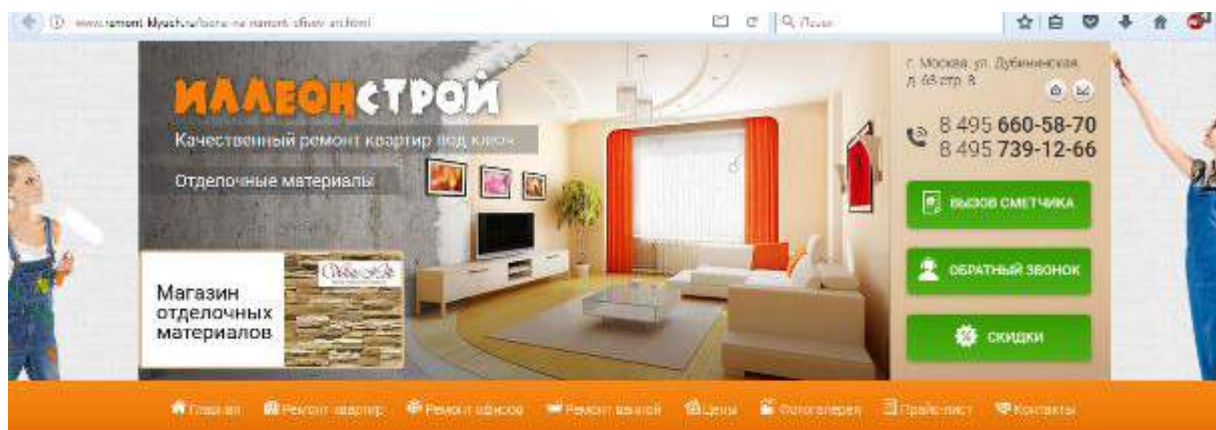
Защитая ваши знания отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем вам услугу ремонта офисов в Москве. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех вашей компании и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса - это бизнес и это задача. Вне зависимости от того, какое здание стоит перед вами, качественный ремонт офиса или переоборудование офиса, под ваших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- результатом успешной работы - способный поддерживать конкурентоспособность компании и ускорить на ее росте.

Привлекательный и организованный дизайн, комфортность обстановки - хорошие показатели на потенциальных клиентов и готовых работ

Заказать проект! Мы Online!



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

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

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

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

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



www.stroyremont.ru

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

КРЕДИТ
На ремонт
офисов
от 13,4%
СКИДКИ, ДАЖЕ ДО 7 МЛРД
СУММ ДО 5 000 000 Р

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

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

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

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ);
3. Устройство выравнивающей стяжки;
4. Электромонтажные и сантехнические работы под ключ;
5. Утепление помещения;
6. Монтаж подвесных потолков из ГКЛ сложной геометрической формы с подсветкой;
7. Устройство декоративных элементов из ГКЛ (ниши, перегородки, арки);
8. Выравнивание стен под обои, облицовку плиткой или под окраску;
9. Выравнивание потолков под окраску или декоративное покрытие;
10. Укладка керамической плитки или мрамора, керамической или стеклянной мозаики;
11. Финишная отделка стен и потолков – окраска простая или структурная, декоративная штукатурка;
12. Оклеивание обоями от простого 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.

www.stroyremont.ru

ИС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок

Работаем с 1991 года

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

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

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

У нас:

- Сроки – опираются на технологический процесс;
- Цена – зависит от трудоемкости;
- Качество – гарант проверено специалистами и материалами.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

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

Вызов специалиста
+7 (495) 870-46-4
info@stroyremont.ru

Секретариат
+7 (495) 127-46-4
stroyremont@mail.ru

Отдел снабжения
+7 (495) 670-06-1
stroyremont@mail.ru

Управляющий
+7 (495) 870-03-1
stroyremont@mail.ru

Сметный отдел
+7 (495) 870-12-1
stroyremont@mail.ru

Бухгалтерия
+7 (495) 127-46-4
stroyremont@mail.ru

Телефон: 8 (495) 127-46-4
20:00 - 24:00
15.05 - 24.05.2016

Мы не в сети, напишите нам!

Достоинственно соорудить, что в случае заключения с нами договора на выполнение косметического или капитального ремонта офиса, весь используемый нами строительный материал будет передан вам по закупочной цене с предоставлением всех соответствующих счетов.

Достоинственно невысокая стоимость отделочных материалов, жесткое и профессиональное, а также профессиональный подход с решением задач позволяет нам выполнять ремонт помещений по низким ценам с сохранением исключено высокого качества.

Стоимость работ по полу за 1м²

2000 руб. за 1м ²	6000 руб. за 1м ²	7000 руб. за 1м ²	10000 руб. за 1м ²
Материалы работы без подготовки.	Материалы работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхности.	Полный цикл материалов, окраска, шлифовка, шлифшкурение.	Полный цикл материалов работ с применением нестандартных материалов.
Замена дверей, фрезеровка, установка покрытий без подготовки.	Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство напольных дверей.	Перепланировка помещений, выравнивание, выравнивание.	Полный цикл работ с заделкой щелей и впадин в напольном полу.
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.	Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции, замена сантехники, электромонтажные работы.	Усиление несущих конструкций, проемов, проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации.	Монтажные работы, оформление всех работ, монтаж офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

Для получения более подробной информации о стоимости услуг вы можете воспользоваться нашим онлайн-калькулятором или же позвонить с нами и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офиса вы можете связавшись с нами в заказе. Бесплатный расчет (наши специалисты рассчитают сколько стоит строительные материалы и работы именно в вашем случае).

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

Интер-Строй предлагает провести ремонт под ключ и как можно быстрее. Стоимость услуг зависит от сложности работ, площади помещений и цены используемых материалов. Наша команда готова выполнить качественный ремонт офиса и любых помещений (офисов и т.д.) любой сложности: косметический, капитальный, евро, с перепланировкой и без.

Капитальный ремонт состоит из ряда работ:

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

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ

Время работы: Пн - Пт 10 - 12 | 77 (499) 133-00-00 | 47 (916) 303-74-47 | Email: mail@elitstroy.ru

Строительство помещений | Ремонт и отделка квартир | Ремонт и отделка офисов | Строительство перегородок и стен

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт салонов красоты
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Перепланировка
- Шпательная работа
- Цены
- Пресс-релиз

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Домы и коттеджи
- Салоны красоты
- Фасадные работы
- Сайды
- Банки
- Бизнес-центры
- Посольства
- Колонны

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно успешно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не подразумевают сложную стоимость, но и это имеет комплексный ремонт, а также комплексный комплексный комплексный ремонт за условный квадратный метр пола помещения.

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

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

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

1) Перепланировка.
2) Усиление несущих конструкций, проемов, проемов в несущих стенах.
3) Замена системы отопления, канализации.
4) Полный цикл материалов работ, включая штукатурные работы.

ЦЕНЫ

- Ремонт офиса
- Ремонт квартир
- Ремонт и отделка домов
- Строительство домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

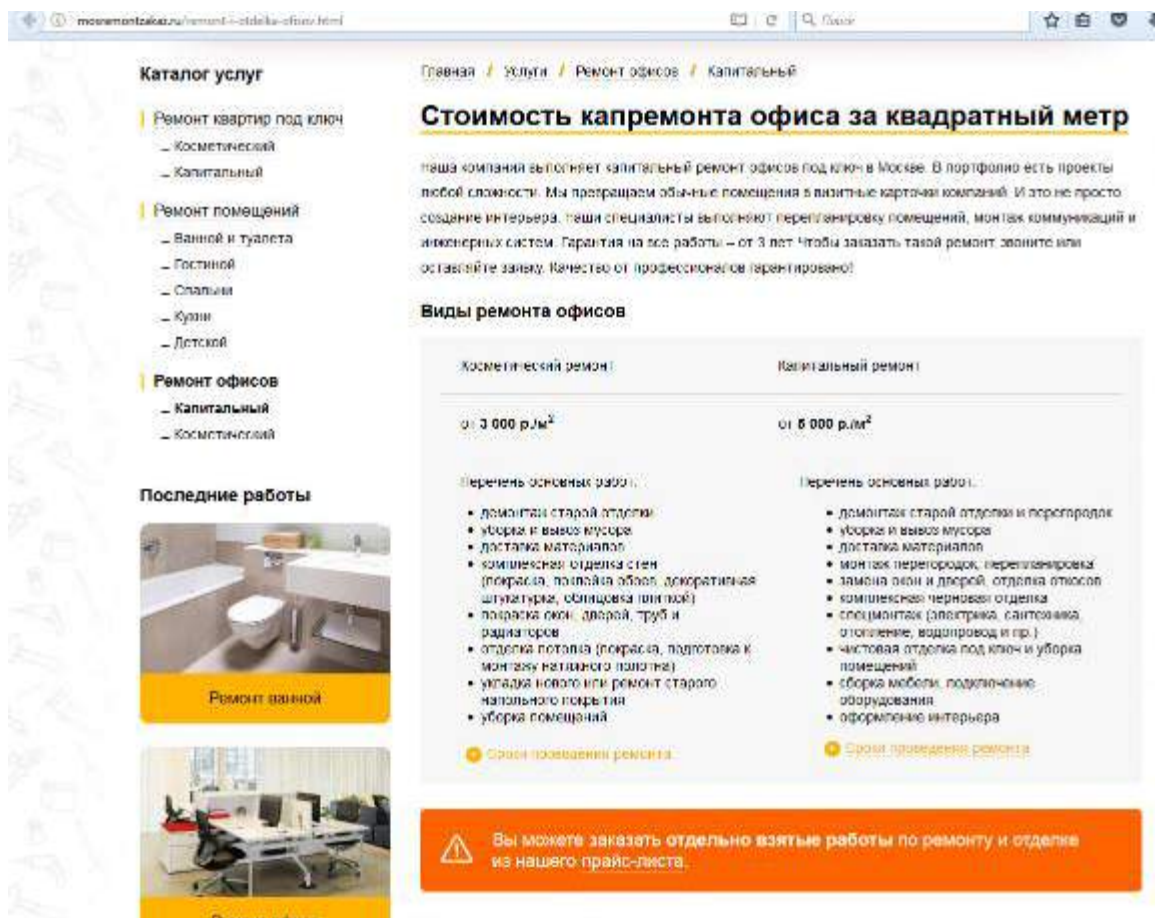
- полы
- потолки
- стены
- электрика
- двери
- сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

- стены
- оконные откосы
- монтаж сайдинга

СТАТЬИ

- Дом мечты
- Квартира в центре
- Квартира в центре
- Несущая конструкция
- Планы
- Индивидуальный проект
- Фундамент
- Лифты и лестницы
- Школы и детские
- Полы и стены



10 лет компании

г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 эт. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОЦЕНИТЬ ЗАКАЗ

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

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

Комплекс внутренних ремонтных и отделочных работ

- Стоимость ремонта офиса
- Прайс-лист на отделочные работы
- Ремонт офиса
- Сварочные работы
- Плиточные работы
- Малерные и штукатурные работы
- Сантехнические работы
- Электромонтажные работы
- Демонтажные работы
- Ремонт дверей и окон

Чистые помещения

- Чистые помещения - биотехнологии
- Чистые помещения для лабораторий
- Чистые помещения в медицине
- Чистые помещения в фармацевтике
- Чистые помещения в пищевой промышленности
- Чистые помещения в микроэлектронике
- Сертификация чистых помещений
- Монтаж чистых помещений
- Системы вентиляции и кондиционирования воздуха
- Проектирование чистых помещений

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 помещений, но это не окончательная сумма, она может корректироваться в зависимости от желаний клиента.

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

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

Расценки:

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

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

1. Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещения.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможна замена сантехники.
3. 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.

Расценки:

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

Отправьте нам сообщение yvostate

10 лет компании

г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 эт. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОЦЕНИТЬ ЗАКАЗ

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

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

Системы вентиляции и кондиционирования воздуха

Проектирование чистых помещений

Отделка чистых помещений

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

Капитальный ремонт

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

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

Расценки:

- на материал – от 8200 рублей за 1 м²;
- на работу – от 4000 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 1100 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9800 рублей за 1 м².

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

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере кл

Отправьте нам сообщение yvostate


10 лет компании

г. Москва
1-й Босниковский проезд 1-с/п. 8

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

УСТРОИТЕЛЬ ЗАЛЕГ

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

О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ  НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

1. Малярные работы любой сложности.

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

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

Расценки:

- на материал – от 11000 рублей за 1 м²;
- на работу – от 9000 рублей за 1 м².

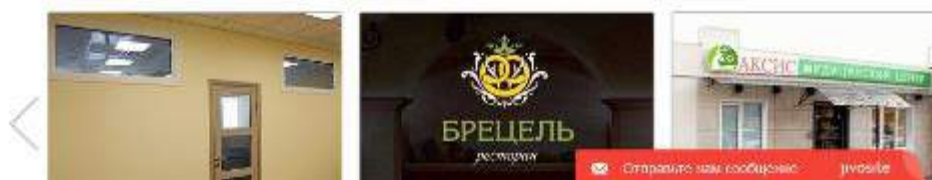
Дизайн-проект офиса будет стоить от 900 рублей за 1 м².

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

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

Примеры реализованных проектов



https://marshal-stroy.com/.../yuhd234445213113079078

+7 (495) 280-73-14

f t w v y i

ВИДЫ РЕМОНТА

КЛАСС Б	КЛАСС Б+А	КЛАСС А+	ПРЕМИУМ
Стоимость работ от 2 500 руб/м ²	Стоимость работ от 4 500 руб/м ²	Стоимость работ от 7 500 руб/м ²	Стоимость работ от 10 900 руб/м ²
Материалы от 1 500 руб/м ²	Материалы от 3 900 руб/м ²	Материалы от 4 900 руб/м ²	Материалы от 8 900 руб/м ²
ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ	ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ	ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ	ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ

ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"



https://mirmiruz.ru/наши услуги/цены на ремонт квартир

Цены на ремонт квартир

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

От чего зависит стоимость услуги

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

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

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

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

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

Цены по видам работ:

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА КВАРТИР

КАК МЫ РАБОТАЕМ:

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

ВЫЗВАВ СМЕТЧИКА ВЫ ПОЛУЧИТЕ

Бесплатную консультацию по любым вопросам.

www.mostremont.ru/page.html

Стоимость ремонта

Каталог услуг

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

Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт помещений

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

Подобранный прайс на отдельные услуги

- Подготовка помещений к ремонту
- Полы
- Стены
- Потолки

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

ВАС ПЕРЕЗВОНИТЬ

СКИДКА ДО 7%

НАМ ДОВЕРЯЮТ

Ссылка

14.3. Копии документов Заказчика

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 03.09.2018№ 77/100/539/2018-4641

На основании запроса от 01.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004010:3508
наименование объекта:	НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:	189,2 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	подвал, помещение II - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, с 8 по 15, 15а
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. город Москва
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-01/41-738/2003-77 от 12.09.2003
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литвинчук Геннадий Анатольевич, уполномоченное лицо от имени

представляемого: Департамент городского имущества города Москвы

Выписки содержат сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется

Управлением Росреестра по Москве.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Платонова Т. В.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной исполнительной власти в целях получения государственных и муниципальных услуг не освобождает. Данное информационное сообщение является официальным документом Росреестра. Согласно Федеральному закону от 21.07.2010 №122-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.09.2018№ 77/100/562/2018-6109

На основании запроса от 27.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.09.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004010:3508
наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:	189.2 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	подвал, помещение П - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, с 8 по 15, 15а
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Фадеева, д.7, стр.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. город Москва
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-01/41-738/2003-77 от 12.09.2003
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литвинчук Геннадий Анатольевич, уполномоченное лицо от имени

представляемого: Департамент городского имущества города Москвы

Выписки содержат сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется

Управлением Росреестра по Москве.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1

(подпись, должность, наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Санидзева Л. Б.

(подпись, наименование)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной исполнительных функций в целях получения государственных и муниципальных услуг не предусмотрено. Данное информационное сообщение органы обязаны направлять в Росреестр, согласно Федеральному закону от 21.07.2010 №122-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

План этажа

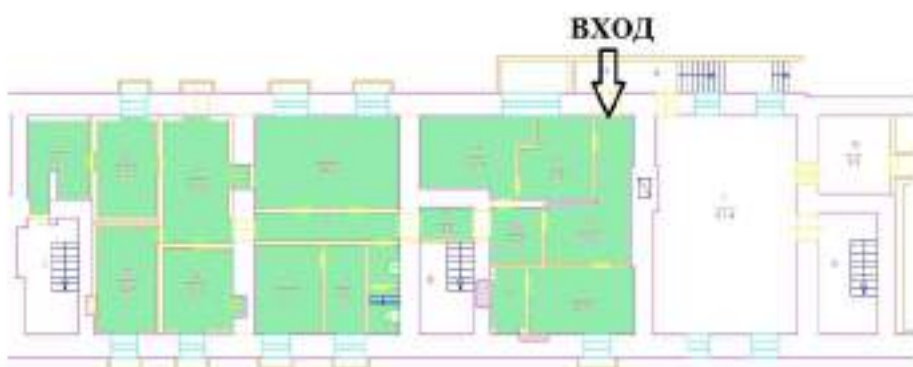
Этаж: подвал

189,2 кв. м: подвал, пом. II, комн. 1, 1а, 2-5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, 8-15, 15а.

Высота потолков: 2,30 м.

Согласно данным ИС «РЕОН», ИАС «Недвижимость-2» и визуальному осмотру состав помещения: подвал, пом. II, комн. 1, 1а, 2-5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, 8, 9, 12-15, 15а. Между комн. 5 и 8 оборудован дверной проем. Помещение занимает ПК «ЭКОС».

189,2 кв. м (пом. II, комн. 1, 1а, 2-5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, 8, 9, 12-15, 15а) - свободное







ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

План этажа

Этаж: подвал

189,2 кв. м: подвал, пом. II, комн. 1, 1а, 2-5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, 8-15, 15а.

Высота потолков: 2,30 м.

Согласно данным ИС «РЕОН», ИАС «Недвижимость-2» и визуальному осмотру состав помещения: подвал, пом. II, комн. 1, 1а, 2-5, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 7е, 8, 9, 12-15, 15а. Между комн. 5 и 8 оборудован дверной проем. Помещение занимает ПК «ЭКОС».



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 88 98 312425 от 11.12.2018 г.	



Формы 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 684/13 Литер -
по состоянию на 14.08.2018 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	00027040

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Тверской		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Фадеева		
дом	7	корпус	строение 2
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего, м2	4319,9	Количество квартир	49
кроме того площади, м2 в т.ч.	515,3	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	510,9	Год постройки	1929
технического подполья	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	5-6
технического этажа	0,0	Подземных этажей	1
вентиляционных камер	4,4	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
других помещений	1018,4	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки, м2	2386,4	Нежилая площадь, м2	859,7
Жилая площадь жилых помещений, м2		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0



02 98 18 0016023

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	189,2	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	189,2
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
И.Д. Гавиловская

Цыганкова Ю.Н.

Зубанова С. В.

20.12.2018 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 86 98 312425 от 11.12.2018 г.	



форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	20.12.2018 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	684/13	Квартал № 684	

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Центральный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Тверской				
Населенный пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Фадеева				
дом	7	корпус	-	строение	2
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	55	на	2003	Год постройки	1929
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - от колонки, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2,30; 2,56; 1 этаж = 3,00; 2 этаж = 3,00; 3 этаж = 3,00; 4 этаж = 3,00; 5 этаж = 3,00; 6 этаж = 3,00;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
Цыганова Ю. Н.


Зубанова С. В.

20.12.2018 г.

М.П.



02 98 18 0016025

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Управление централизованных работ Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп.1 Телефон: В (495) 710-32-56 к заказу 86 98 312425 от 11.12.2018 г.	
---	---

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, улица Фадеева, дом 7, строение 2

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

стр. 1

ф.25

Помещение № II Тип: Нежилое

Акт Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 25.04.2007 г.

Акт Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 20.04.2007 г.										
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	подъезд	балконов	прочих		
подвал	1	кабинет	13,5	13,5					230	учред. 21.05.2014 г.
	1а	помещение подсобное	3,9		3,9					учред. 21.05.2014 г.
	2	умывальная	2,4		2,4					учред. 21.05.2014 г.
	3	уборная	3,3		3,3					учред. 21.05.2014 г.
	4	кабинет	6,9	6,9						учред. 21.05.2014 г.
	5	кабинет	11,1	11,1						учред. 21.05.2014 г.
	7	помещение подсобное	11,5		11,5					учред. 21.05.2014 г.
	7а	кабинет	13,3	13,3						учред. 21.05.2014 г.
	7б	кабинет	12,8	12,8						учред. 21.05.2014 г.
	7в	кабинет	11,2	11,2						учред. 21.05.2014 г.
	7г	кабинет	15,9	15,9						учред. 21.05.2014 г.
	7д	шкаф	0,6		0,6					учред. 21.05.2014 г.
	7е	шкаф	0,7		0,7					учред. 21.05.2014 г.
	8	коридор	8,0		8,0					учред. 21.05.2014 г.
	9	кабинет	24,0	24,0						учред. 21.05.2014 г.
	12	коридор	2,6		2,6					учред. 21.05.2014 г.
	13	кабинет	16,7	16,7						учред. 21.05.2014 г.
	14	кабинет	9,3	9,3						учред. 21.05.2014 г.
	15	коридор	15,8		15,8					учред. 21.05.2014 г.
	15а	кабинет	5,5		5,5					учред. 21.05.2014 г.
Итого по помещению			189,2	134,7	54,5					
Нежилая помещения всего			189,2	134,7	54,5					



02 98 18 0016026



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi/
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

№ _____
на № _____ от _____

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель начальника Управления
городским имуществом в ЦАО

« 18 » 02 2020 г. А.С.Руднев



Акт осмотра нежилого помещения, принадлежащего
на праве собственности городу Москве
(условно-свободный объект недвижимости)

№ 00-187196/20
(порядковый номер)

г. Москва « 18 » февраля 2020 г.

Время осмотра: 14 ч. 00 мин.

В соответствии с Положением о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, на основании предписания на проведение осмотра от 18.02. 2020г. № 112 и/или поручения/служебной записки от 30.01. 2020 № ГКУ-В-12333/20 должностными лицами: заместителем начальника отдела Управления городским имуществом в ЦАО Хованским А.Б., главным специалистом Якимовым Е.Г.

произведен осмотр нежилого помещения по адресу: г. Москва, район Овчаковский

ул. Радева, д. 7, стр. 2

I. Характеристики объекта недвижимости:

- Здание: МЦД
- УНОМ: 24040
- Кадастровый/условный номер 77:01:0004010:3508
- Собственность города Москвы (запись в ЕГРН от 12.09.2013 № 77-01/41-738/2003-77)
- Площадь 189,2 кв. м., площадь объекта — кв. м.
- Состав помещений: подвал, цмч. II, к 1-5, 7, 9, 12-15, 1а, 4а-4е, 15
- Возможность использования прилегающей территории: ☐ Да ☒ Нет.

II. Фактическое состояние объекта недвижимости:

- Наличие сторонних лиц: ☒ Нет ☐ Да
- Охраняется: ☒ Да ☐ Нет.
- Вид охраны: ТСО
- Дата постановки на охрану: 14.10.2018г.
- Местонахождение ключей: ГКУ «МЦН

6. Наличие инженерных коммуникаций и электросетевого оборудования: ☒ Нет ☐ Да.
вид коммуникаций: _____

состав помещений, в которых расположены коммуникации;

7. Наличие отдельного входа: ☒ Да ☐ Нет.

7.1. Количество входных групп: 2

7.2. Доступ через места общего пользования: _____

(continued from page 10)

7.3. Доступ через частную собственность: _____

7.4. Наличие смежных помещений, находящихся в собственности города Москвы, через которые осуществляется доступ: _____

(TITLYATE, NO MED. FORMEREN IN PERSON)

7.5. Наличие смежных помещений, находящихся в собственности города Москвы, вход в которые осуществляется через запрашиваемый объект, но не входит в него:

(сильный, но не полный) провал в логике.

7.6. Доступ через иные помещения: _____

(подпись, номер и фамилия, инициалы лица, подписавшего документ)

8. Наличие переустройства/перепланировки: ☐ Нет ☒ Да иногда, переклад
шпатель зашпатель. т.п. стены (соединяю ИАЮ РЕОН)
(описание переустройства/перепланировки)

Источание: подготовлен Андрей Гусев

9. Техническое состояние помещения: удовлетворительно

10. Наличие движимого имущества в помещении: ☒ Нет ☐ Да

11. Необходимость капитальных вложений: ☒ Да ☐ Нет

12. Высота потолка: 2,3 м. 13. Покрытие пола: линолеум

III. Дополнительная информация: св. человек армянского
им. св. Авако. Погоспакис захваченно, про-
бужден и подвержен клического рода

Должностные лица:

Хоранский А.Б./

Якимов Е.Г.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН				
полное наименование органа регистрационного учета				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 07.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.04.2020 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
лист и часть выписки				
Лист №	Часть №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
07.04.2020	№ 0020200324095391			
Кадстровый номер:			77:01:0004010:001	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004010		
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 77:01:0004010:001, Условный номер: 341-478, Инвентарный номер: 484-13		
Адрес:		г.Москва, ул.Фадеев, д.7, стр.1		
Площадь:		139.2		
Назначение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер, указ. этаж, из которого расположена недвижимость, многоэтажного:		Парта № 0		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.		25064298.71		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Помещение			
идентификационный номер			
Лист № _____	Родовая 1 _____	Всего листов родовая 1 _____	Всего листов _____
07.04.2020 № 00-2020/22499-0101			
Кадастровый номер		75:01:0004016:0508	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	75:01:0004016:1083		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса			
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере	Кухинко Данил Владимирович №77-13-07. ГБУ МастерБТИ		
Сведения об объектах жилого помещения и орудиях к нему относящихся, связанных с использованием жилого фонда, и жилых помещениях нежилого типа специального назначения или жилых домов жилищного назначения	данные отсутствуют		

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

Поиск				
Искать по:				
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего разделов	Всего листов выписки
07.04.2020	№ 00/0020/224095381			
Кадастровый номер:			77:01:0004010:3390	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, ранее учтенный"			
Особые отметки:	В ГРН обнаружены и исправлены технические ошибки в части наличия ошибочно введенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0004010:3390 присвоен статус «Архивный». Сведения необходимые для заполнения раздела B отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела D отсутствуют.			
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, печать

МП

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 5

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

Раздел 2

Помещение							
(наименование)							
Лист № _____	Раздел 2						
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____						
Всего листов выписки: _____							
07.04.2020 № 00/2020/224095361							
Кадастровый номер: 77:01:0090401:05008							
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва						
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/41-738/2003-77 от 12.09.2003						
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано						
4. Требования к судебной процедуре права требования:	данные отсутствуют						
5. Сведения о направлении в отсечение зарегистрированного права:	данные отсутствуют						
6. Сведения о наличии расписки об отсутствии объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:	данные отсутствуют						
7. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:							
8. Препятствия к созданию и передаче имущества, не в соответствии с законом в отношении государственной регистрации права (вероятно, ограничение права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, связанное с объектом недвижимости:	данные отсутствуют						
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без предоставления в силу закона сведений третьего лица, права:	данные отсутствуют						
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>печать государственного регистратора</td> <td>ПОДПИСЬ</td> <td>ПЕЧАТЬ ФАКТИКА</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	печать государственного регистратора	ПОДПИСЬ	ПЕЧАТЬ ФАКТИКА
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
печать государственного регистратора	ПОДПИСЬ	ПЕЧАТЬ ФАКТИКА					

М.П.

14.4. Копии документов Оценщика



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013030-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Петровой Аиде Ильгизовне

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

А.С. Буйкин

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

ООО «Оценка и Консалтинг», ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045000000000, ОГРНИП 1045000000000, ОГРП 1045000000000, ОГРП 1045000000000

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1402



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 310496

Настоящий диплом выдан

Гейтровой
Андре Михайловне

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

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

"Академия управления Тревви"

образовательного учреждения (наименование)

по программе "Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 мая 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Гейтровой А.И.

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Присвоены государственной аккредитации

Город Барнаул 2010

Район (директор)

Место выдачи диплома

Место выдачи диплома

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, 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 «28» июня 2019 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20490B4000019

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава:		
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)	57 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0113%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2020г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2020г.	по «31» марта 2021г.
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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).		
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: 420021, Республика

Татарстан, г. Казань, ул. Николая

Столбова, дом 2

От имени Страховщика:

 /Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «26» марта 2020г.



www.vsk.ru