

Отчет № А1579-20

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды
объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 377,8 кв.м,
расположенным по адресу: г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 05.02.2020 г.

Дата составления отчета: 05.02.2020 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

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

В Департамент экономической политики и
развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 377,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1 .

Дата оценки: 05.02.2020 г.

Срок проведения оценки: 05 февраля 2020 года - 05 февраля 2020 года.

Дата составления отчета: 05.02.2020 г..

Порядковый номер отчета: № А1579-20.

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

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1579 от 24.01.2020 г..

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

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

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

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

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1	377,8	6 515,00	7 818,00	2 461 367,00	2 953 640,40

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 7 -
3. аявление 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	- 24 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 25 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)-	25 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 34 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- ноябрь 2019г.	- 34 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г.	- 36 -
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 39 -
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года	- 42 -
9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.	- 50 -
9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.	- 57 -
9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.	- 63 -
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	- 68 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 94 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 94 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 95 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 95 -
10.4. Затратный подход	- 95 -
10.5. Сравнительный подход	- 96 -
10.6. Доходный подход	- 97 -

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом	- 98 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 98 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов	- 98 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 100 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 101 -
12. Выводы и анализ результатов оценки	- 108 -
13. Приложения	- 109 -
13.1. Аналоги по аренде помещений	- 110 -
13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки -	117 -
13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов	- 128 -
13.2. Копии документов Заказчика.....	- 136 -
13.3. Копии документов Оценщика.....	- 150 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 377,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1 .

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

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

№ п п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	377,80	не применялся	0,00	6 515,00	1,00	не применялся	0,00	6 515,00

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

№ п п	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1	377,8	6 515,00	7 818,00	2 461 367,00	2 953 640,40

*** 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 №А1579 от 24.01.2020 г..

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

- Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком), указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для заключения договора аренды 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 № А1579

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

г. Москва

24.01.2020

1. Объект оценки: право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 377,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1 (свободного назначения).

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

3. Характеристики объекта оценки: согласно прилагаемым документам БТИ.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:

4.1. Право пользования на условиях договора аренды, обременения, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2. Актом технического состояния от 06.12.2019 № ДКН-16-44-3148/9.

5. Имущественные права на объект оценки: собственность города Москвы.

6. Основание для проведения оценки: поручение от 21.01.2020 № 33-6-288874/19-(5)-0.

7. Вид стоимости: рыночная стоимость.

8. Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС): определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1.

9. Дата(ы) оценки: на дату осмотра.

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

№ п/п	Описание объекта нежилого фонда	Количество объектов оценки	Стоимость единицы, руб.	Стоимость услуг всего, руб.
1	г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1, общей площадью 377,8 кв. м	1	17 771,00	17 771,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 17771 (семнадцать тысяч семьсот семьдесят один) рубль 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

11. Срок проведения оценки: с 27.01.2020 по 31.01.2020.

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

13. Приложения: пакет документов.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки

В.В. Васильев



От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

Е.В. Евсеев





ООО "Оценка и Консалтинг"

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

Исх.№ АО-515 от 05.02.2020

**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, переулок Подсосенский, д. 14, стр. 1 (задание №А1579 по контракту от «08» мая 2019 г. № ДЭПР/54-05-19) был произведен 05.02.2020 г.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Евсеев Е.В.

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

3. явление 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 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».			

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Предполагаемое использование отчета об оценке – определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для заключения договора аренды, 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>;
- Мосгосстат - <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://statielt.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;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Поэтажный план;
- Выписка из ЕГРП;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

Место нахождения Оценщика/Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.19, офис 6 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 – 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.19, офис 6.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

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

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 377,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения
Адрес	г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1
Кадастровый номер	77:01:0001027:3636
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	377,80
- основная площадь, кв.м	377,80
- вспомогательная площадь, кв.м	0,0
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Существующие обременения или ограничения	установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», актом технического состояния от 06.12.2019 № ДКН-16-44-3148/9.
Округ	ЦАО
Район	Басманный
Ценовая зона	между Бульварным и Садовым кольцом;
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Курская
Удаленность от станции метро, м	790 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	Подвал-2,6м
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.

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

Тип здания	Жилое здание
Год постройки здания	1912
Общая площадь здания, кв. м	3235,4
Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	5
Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда	1
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Хорошее, по данным https://flatinfo.ru/
Дополнительная информация	Нет информации

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

Фото объекта оценки

Рисунок 1. Вид с улицы



Рисунок 2. Вид с улицы



Рисунок 3. Адресная табличка



Рисунок 4. Входная группа



Внутренние помещения:













8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

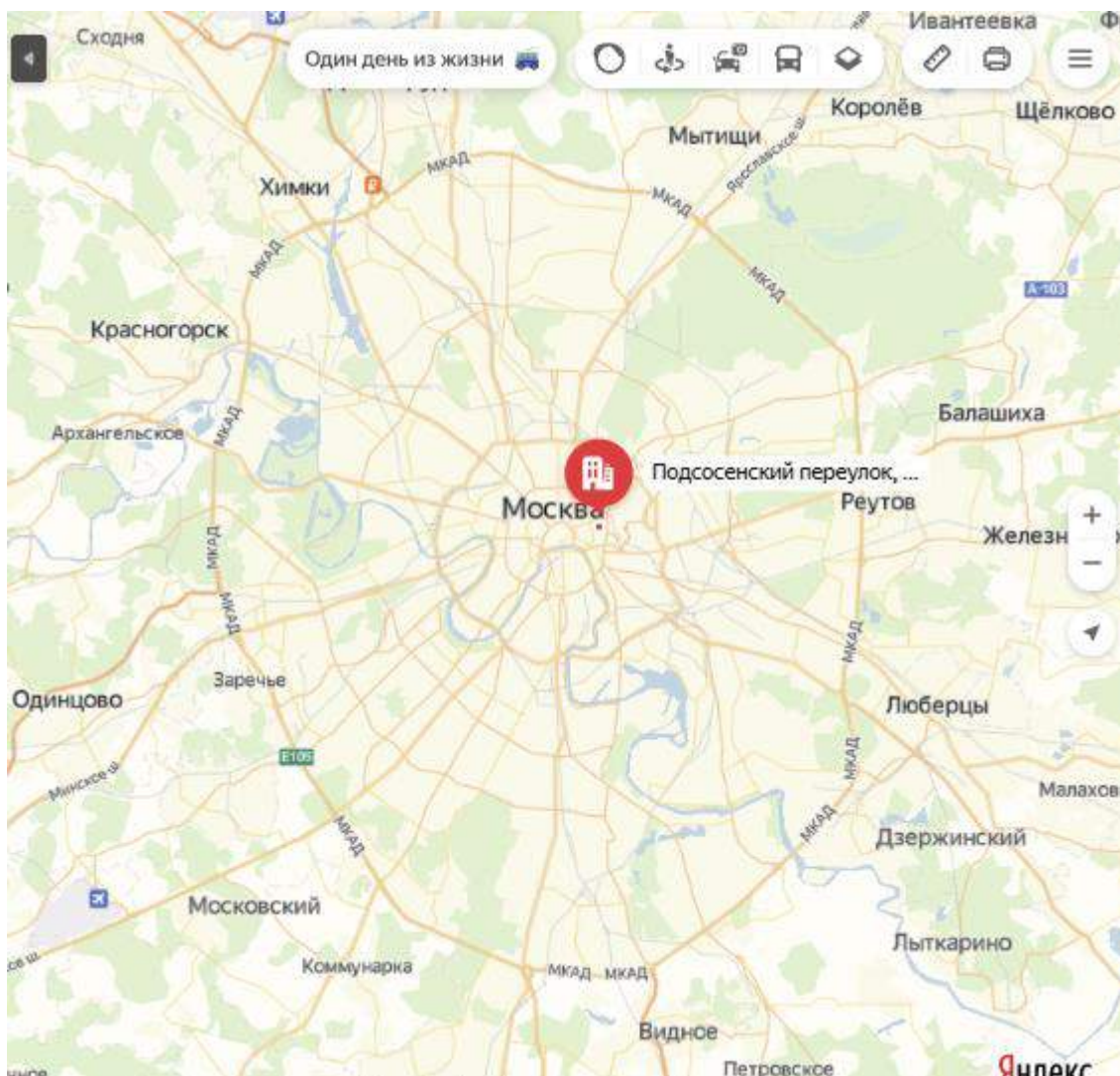


Рисунок 5. Карта района расположения объекта оценки

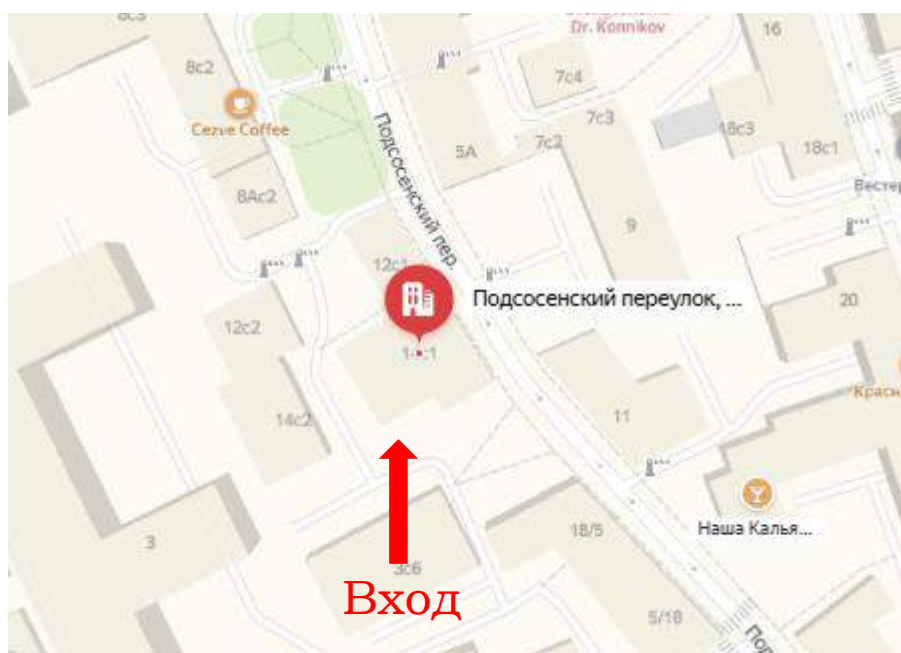


Рисунок 6. Карта локального расположения объекта оценки



Рисунок 7. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

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

использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

Правовая обоснованность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

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

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных,

экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

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

Таблица 4. Определение факторов наиболее эффективного использования

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

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

Влияние статуса памятника архитектуры

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

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

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

В зависимости от особого значения для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования ст.

4 Закона определяются соответственно следующие категории историко-культурного значения объектов культурного наследия:

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

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

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

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

- объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

Краткое описание особенностей оценки зданий-памятников приведено ниже.

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

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

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

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

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

Задача оценщика в данном случае – определить, является ли наличие предметов ДПИ в интерьерах здания-памятника фактором, повышающим или понижающим ценность здания (количественный анализ реализации принципа вклада – суммы, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента). В этой связи, по мнению авторов, предметы ДПИ могут быть условно отнесены к нематериальному активу в составе объекта оценки.

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

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

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

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

Таблица 5 Факторы, влияющие на стоимость памятников

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

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость зданий – памятников	Влияние на стоимость	Увеличение (+) и уменьшение (-) стоимости
		Связано с наличием внешнего износа	

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

Таблица 6. Диапазоны стоимости престижности

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

где:

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

Саз – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

PV (Сспеc – C_o) – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

Сспеc – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

Сo – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

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

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

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

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

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

... Статья 40. Сохранение объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 41. Консервация объекта культурного наследия

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

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

Статья 42. Ремонт памятника

Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном

состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

Статья 43. Реставрация памятника или ансамбля

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

Статья 44. Приспособление объекта культурного наследия для современного использования

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

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

Статья 47. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, учитывая отсутствие дополнительного престижа объекта нежилого фонда на рынке, связанного с наличием статуса памятника культурного наследия, по сравнению с имеющимся предложением, учет имеющегося обременения, накладываемого на объект нежилого фонда Охранным

обязательством, приведет к необоснованному завышению рыночной стоимости объекта нежилого фонда и, следовательно, к отсутствию спроса на данный объект ввиду более высокого уровня арендной ставки по сравнению со среднерыночными показателями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 г. составила 2908 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 269,3 млн рублей (10,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

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

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

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

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

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

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в феврале-марте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС.

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

При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Прогноз на 2020 год ³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 7. Классификация рынков недвижимости

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

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

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

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

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

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

Торговые помещения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость

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

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

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

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

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

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

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



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



Источник: Colliers International

⁴ Источник: Colliers International

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

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

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

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

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

Ставки аренды

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

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

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

⁵ Источник: Colliers International

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

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



Источник: Colliers International

Продажа офисных помещений

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

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

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



Источник: Colliers International

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

Предложение

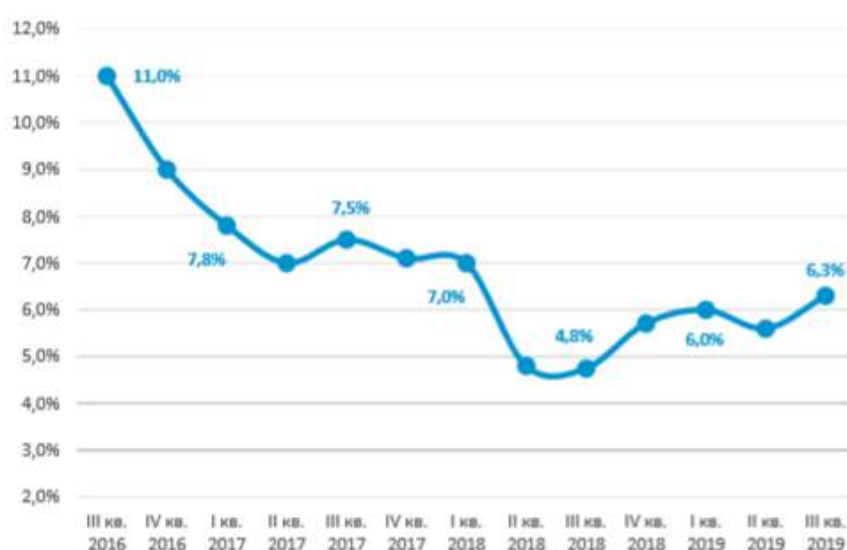
Средний уровень пустующих помещений на 90 центральных улицах Москвы в III квартале 2019 г. был зафиксирован на уровне 6,3%. Это выше показателя аналогичного квартала 2018 г. (4,8%), но заметно ниже уровня начала II полугодия 2017 г. (7,5%) и 2016 г. (11,0%).

⁶ Источник: Colliers International

	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м²	549,4	560,1	562,7
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 094	3 116	3 127
Средняя площадь арендованных помещений, м²	175	199	179
Уровень вакантности, %	7,5	4,8	6,3

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

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



Источник: Colliers International

Спрос

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

Коммерческие условия

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



Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

⁸ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

⁹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁰ <http://pfagroup.ru/>

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосиков
Директор департамента
офисной недвижимости Knight Frank

«Офисный рынок Москвы входит в новый девелоперский цикл – продолжаясь последние несколько лет отмена ввода новых офисов сошла в портфели девелоперов офисной недвижимости объем проектов, чья реализация была приостановлена ввиду замедляющегося роста спроса на новый класс офисов. Рост ставок аренды в совокупности с низким показателем вакантности в отдельных районах создали потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается оживление спроса на ввод офисов на традиционном высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

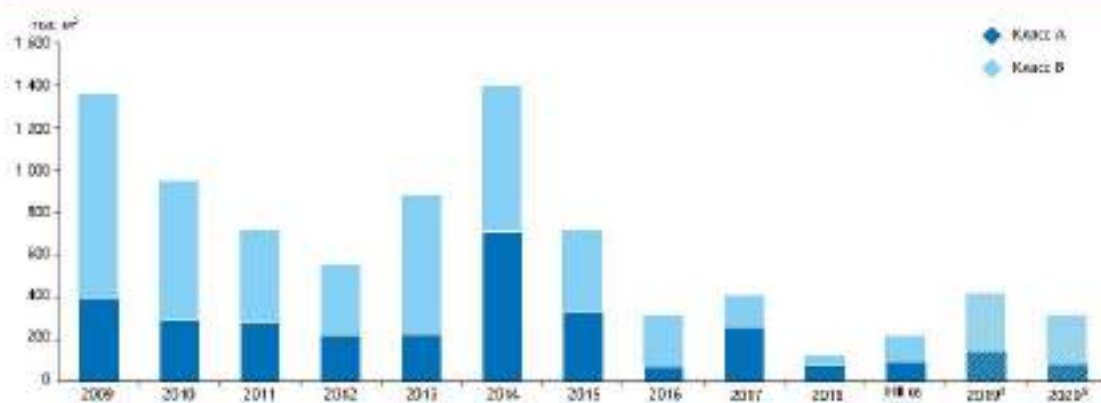
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения самостроенных площадей, тыс. м²		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 242	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м²		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистой поглощения, тыс. м²		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,6	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	16 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем III квартала 2018 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

Предложение

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офиса на московском рынке составил 16,5 млн м², где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

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

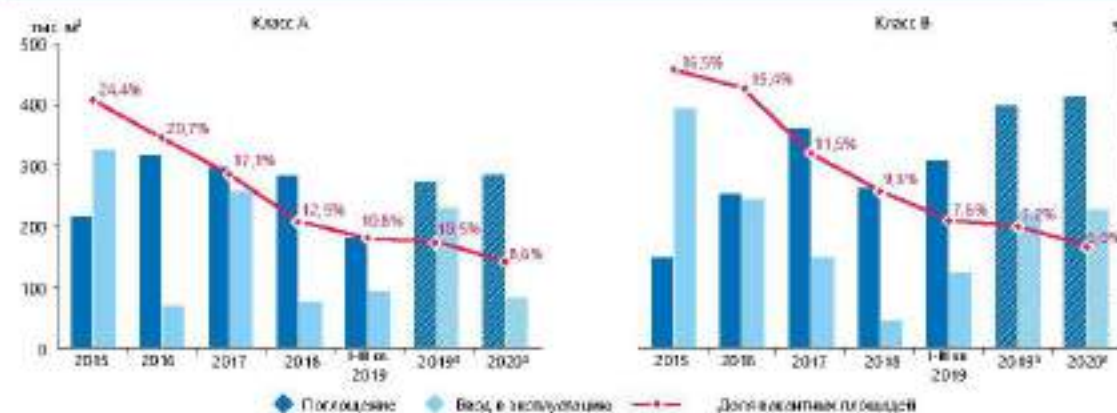
Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила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

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



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

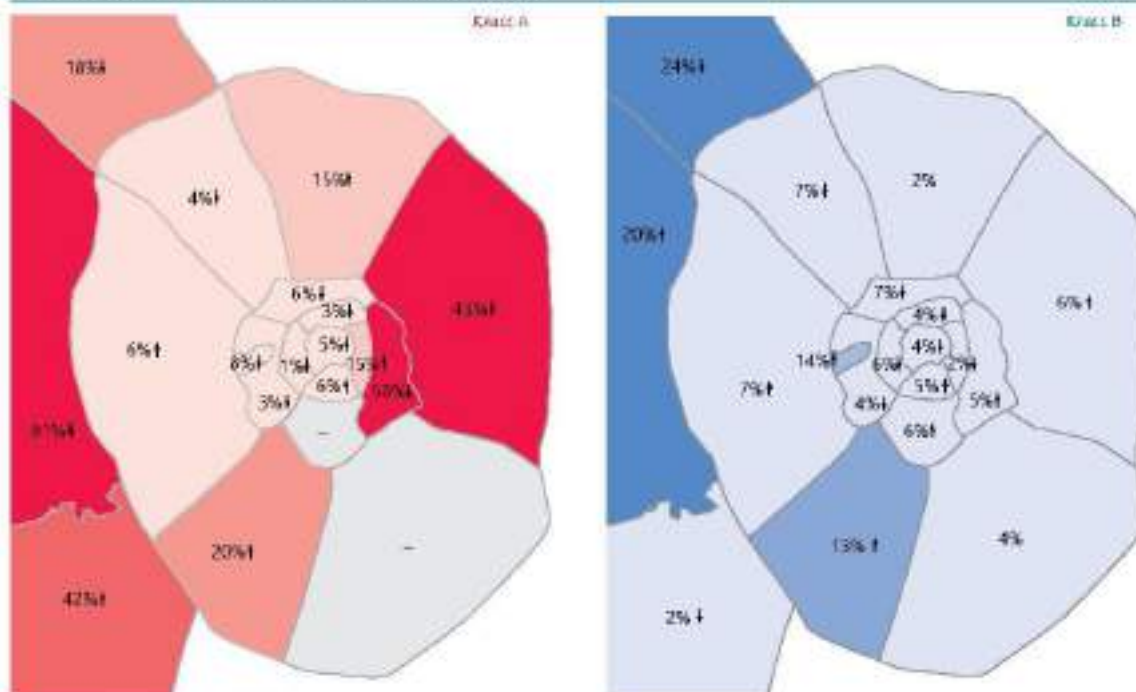
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019.

фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. м². Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями.

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

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах



ускоряет смещение спроса в зону СК-ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Это разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода и эксплуатации будут реализованы офисным пользователями. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Спрос

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

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

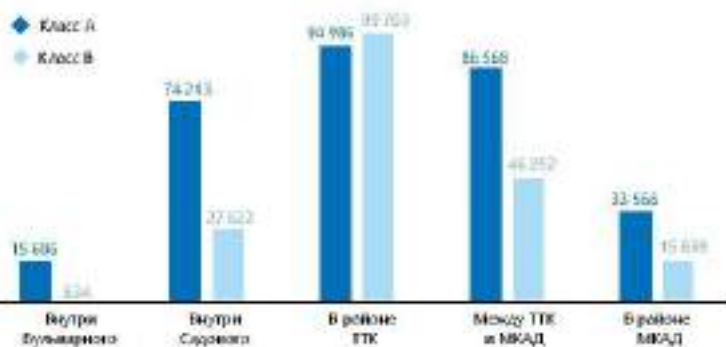
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Телекоммуны/Медиа/Технологии
** Товары повседневного спроса

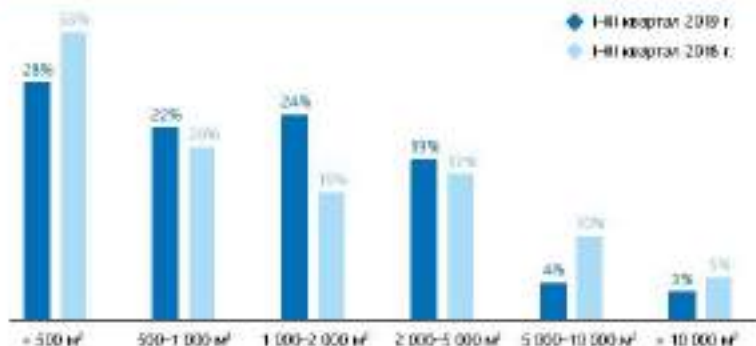
Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

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

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



МОК на Амническом шоссе

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

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффайзенбанк	34 000	Покупка	A	Нагатино I-Land
Видеок-Маркет	15 836	Аренда	A	Лотте Плаза
WeWork	8 466	Аренда	A	МФК «Империал Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж II
MTC	4 565	Аренда	B	Новорязанская ул. 6
Главное бюро медиа-социальной экспертизы	3 672	Аренда	B	Приорова ул. 35
BTG	1 352	Аренда	A	White Stone
AMADA	1 098	Аренда	B	Волоколамское ш. 79, стр. 1

Сделки с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

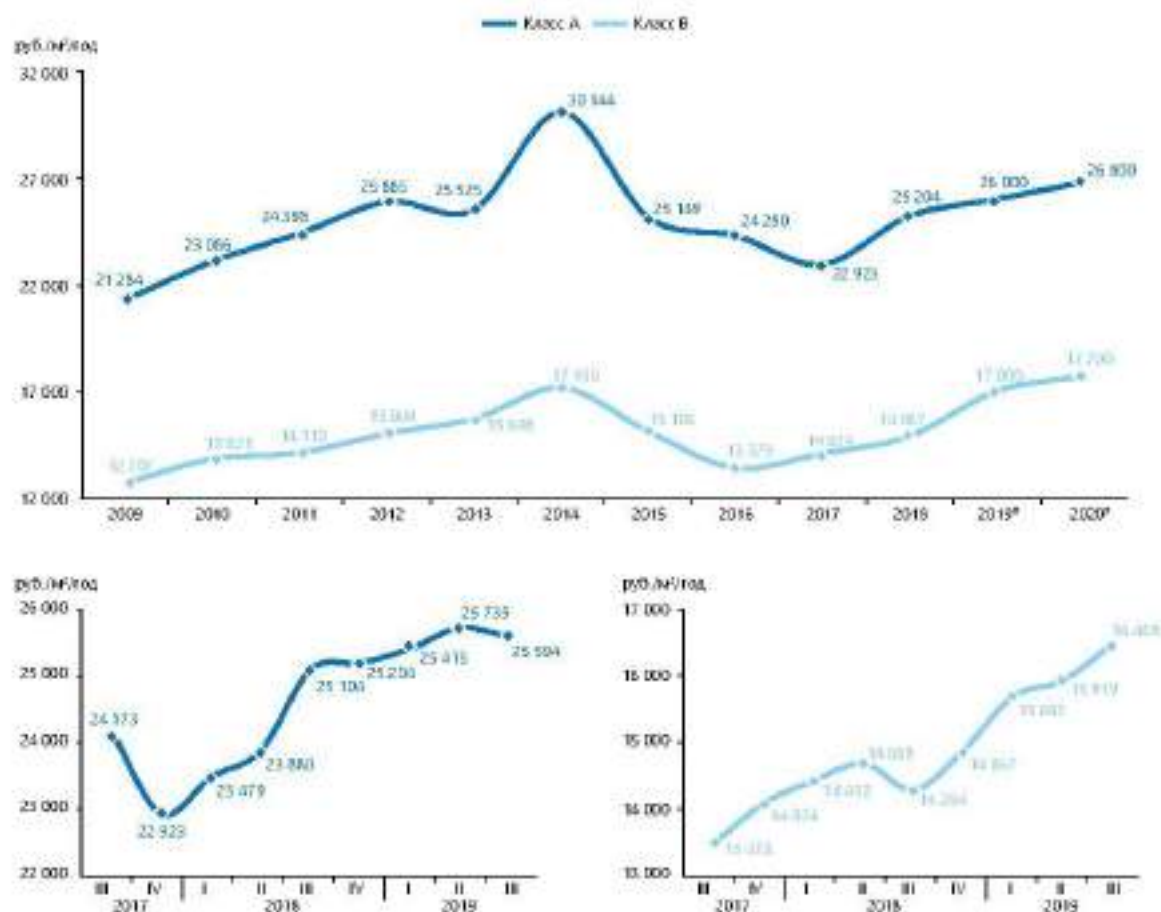
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая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

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

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

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

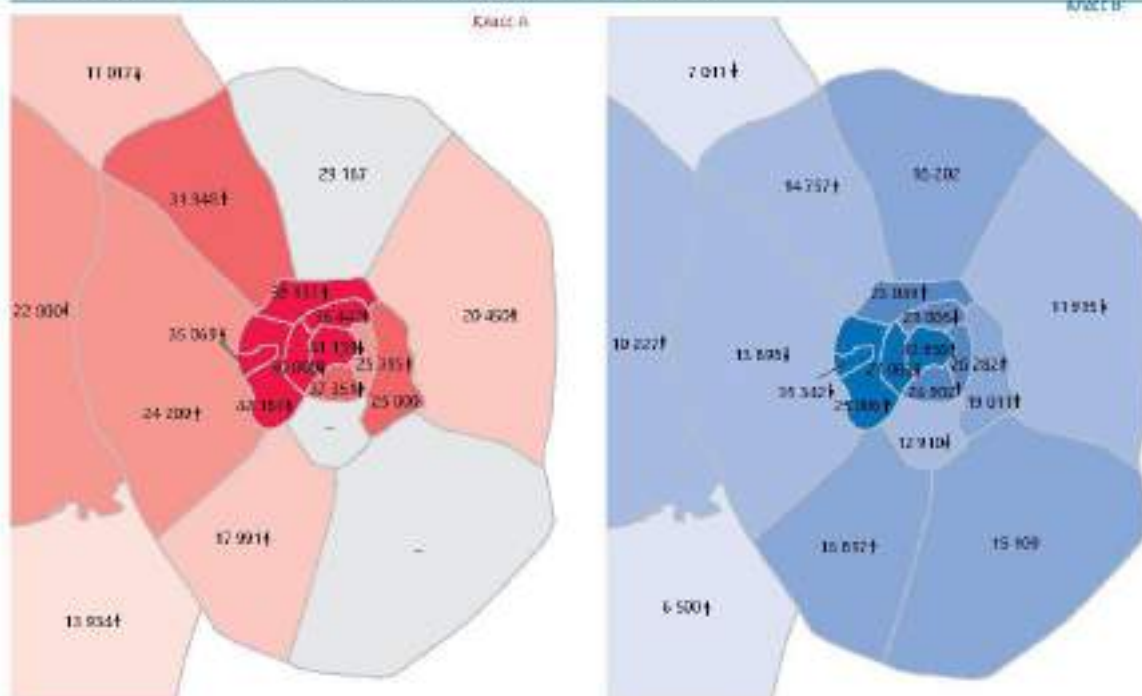
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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



Источник: Knight Frank Research, 2019.

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

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

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

роны, и не столь сложен в администрировании с другой.

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

Прогноз

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

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

уровне 8,6%. В классе В доля вакантных офисов достигнет отметки в 6,0%. В следующем году мы будем наблюдать дальнейшую децентрализацию спроса на офисы. При этом ожидается заселение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложения сохранится.

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

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

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Евгения Хакбердиева
Директор департамента торговой
недвижимости, Knight Frank

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

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели*

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

Условия аренды в торговых центрах Москвы

торговая галерея, руб./м²/год	0–120 000
локальные арендаторы, руб./м²/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	6 000–10 000
локальные арендаторы, руб./м²/год	1 500–3 000

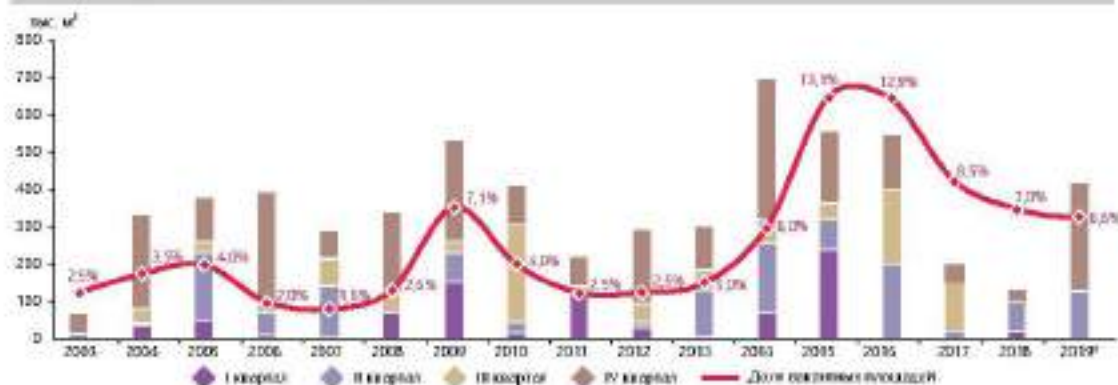
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей

513,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – это или группа арендаторно-согласованных единиц общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.
** Изменение по сравнению с показателем IV кв 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

Предложение

По итогам II квартала 2019 года общее предложение торговых площадей по сравнению с I полугодием 2019 года увеличилось на 20 тыс. м²: была введена в эксплуатацию вторая очередь торгового центра «Южный» (IGA 20 тыс. м²). Также были открыты два небольших районных ТЦ: «Багратионовский» и «Мол Вегас» с арендопригодной площадью до 5 тыс. м². Таким образом, предложение действующих объектов по итогам III квартала составляет 6,49 млн. м², арендопригодной площади (GBA – 12,7 млн. м²).

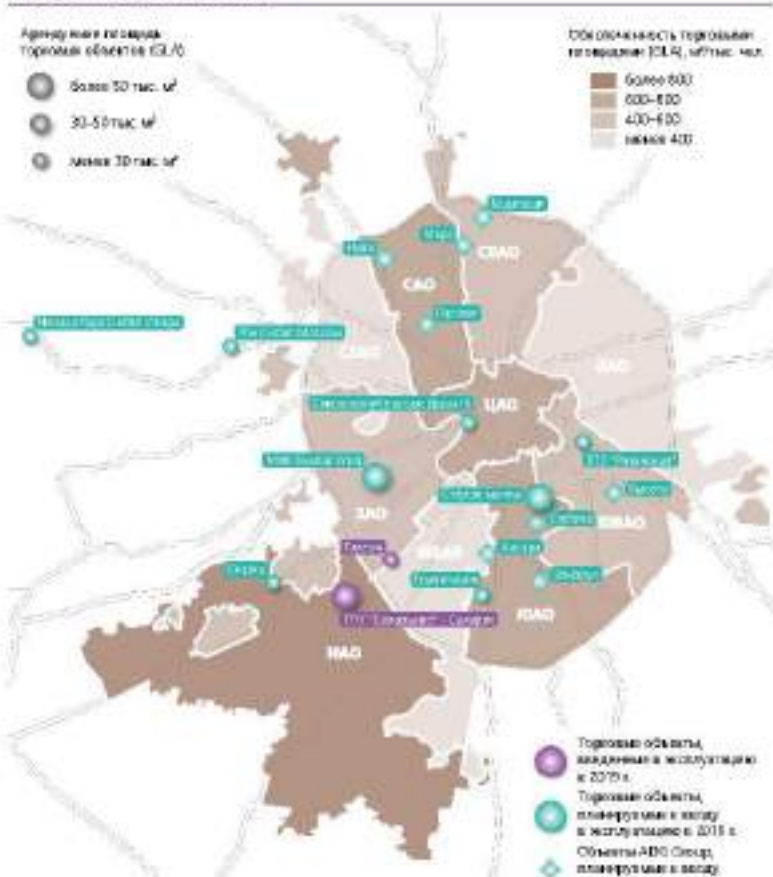
Всего за 2019 год было введено 149 тыс. м², что на треть больше, чем за соответствующий период 2018 года, когда было введено всего 97,5 тыс. м² арендопригодных площадей. Стоит отметить, что 70% нового предложения 2019 года обеспечило открытие одного торгового центра суперрегионального формата – ТРЦ «Саларис»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

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

Спрос

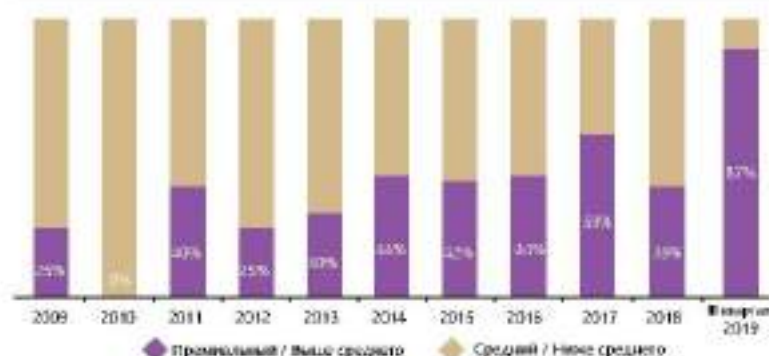
Уровень вакансий в московских торговых центрах по итогам III квартала составил 6,6%, что на 0,5 п. п. ниже показателей 2018 года и I квартала 2019 года. Снижение вакансий обосновано как отсутствием нового предложения в III квартале, так и активным заполнением свободных площадей. За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансий в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления в ТЦ «Бутово-Молл», проводившей активную арендную кампанию, а также в ТРЦ «Саларис», который, несмотря на недавнее открытие, уже имеет менее 5% вакантных площадей. Наибольший объем вакансий продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис Ростково» (бывший ТРЦ «Золотой Базилик Ростково») – почти 10% от всех вакантных площадей, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТРЦ «МАРИ» и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис Ростково», как и другие московские

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

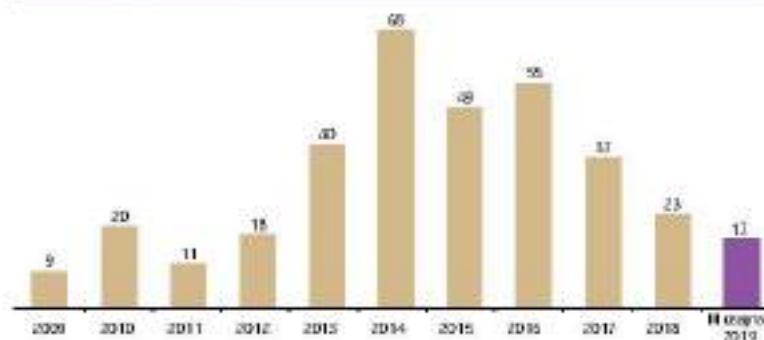
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

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

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

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

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

Ритейлеры, со своей стороны, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент. Компания Jeyu Merlin открыла два новых формата магазина — с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зал» площадью 1 400 м², с фокусом на инновационные технологии виртуальной реальности, сервис,

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

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

В III квартале 2019 года на российский рынок вышло всего три международных оператора. Среди них американский бренд товаров для детей «Carter's», открывший свой первый магазин в ТРЦ «МЕГА Телный Стан», итальянский бренд премиальных часов «Gagà Milano» (ТРЦ «Гимназия») и итальянский бренд обуви «Tolpak», выбравший для своего первого магазина ТРЦ «Авиапарк».

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

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам III квартала 2019 года преобладающая доля брендов (88%) относится к сегменту «Выше среднего/премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика (2017 г. – 59%, 2018 г. – 39%, 2019 г. – 88%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 28 до 17 за два года) свидетельствует о том, что российский рынок в экстенсивной попытке не рассматривает бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «B&TheStores» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimal» (детская одежда), «StinB&Co Roma» (косметика), «CJ CGV» (кинотеатр, в ближайшее время планируется открытие в ТРЦ «Авиапарк»), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», а также F&B-гетей «Hana Group», «Holland&Balletti», «Мадуя», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Poleu Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлеров, среди них Next, Superdry, Under Armour, Yomo Sabo.

Коммерческие условия

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

Прогноз

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

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи		
Якорь более 1 000 м²	0–12 000	4–12
Мегаякорь 700–1 000 м²	0–14 000	6–12
Мини-якорь 500–700 м²	0–16 000	6–12
300–500 м²	0–25 000	5–12
150–300 м²	8 000–18 000	6–14
100–150 м²	16 000–36 000	10–14
50–100 м²	25 000–40 000	12–14
0–50 м²	45 000–120 000	12–14
Доступные концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–80 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов.

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

Часть открытий торговых центров запланирована в 2019 году, вероятно, будет перенесена на 2020 год. К ним могут относиться объекты ADG Group, может перенестись открытие ТРЦ «Острова Менты» в связи с объектами и сложностью строительства комплекса. Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале может составить 138,9 тыс. м², что по итогам 2019 года даст суммарный объем 287,9 тыс. м², что, тем не менее, в два раза больше показателя ввода за 2018 год.

С начала 2014 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. м² (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдают предпочтение торговым объектам в локациях проживания, что таким образом влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей.

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

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

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

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендо-пригодная площадь (GLA), м²
Острова Менты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
MOX kvartal West	Алашеевское ш., вл. 15	125 000	60 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига д. Покровское, ул. Центральная д. 64	36 000	25 240
Сказка	ш. Боровское/ул. Корней Чуковского	29 000	18 606
Грамотацки	ул. Чертановская	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТРЦ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж фазы II	Смоленская пл., вл. 7–9	14 800	13 000

Объекты сети ADG Group

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендо-пригодная площадь (GLA), м²
Будущее	Лескова ул., 14	19 108	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских д. 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Высота	ул. Юных Ленинцев, 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	8 066	5 958
Нева	Беломорская улица, 16А	8 664	5 880
Звездный	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701

Источник: Knight Frank Research, 2019



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

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плато» (GLA/GBA – 35 000 м²/23 000 м²), сроки реализации – конец 2020 г., выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 м²/127 000 м²), анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м²).

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

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

Год	Наименование	Общая площадь (GBA), м²	Арендаторная площадь (GLA), м²
2018	Дизайн молл	20 000	11 000
2018	Metomall	14 795	10 586
2018	Краснопрудный	20 000	9 899
2018	Петровский	20 982	8 500
2018	Кожуховский	10 000	7 000
2018	Клевер	8 635	6 045
2018	ТРЦ на Новокосинской	5 000	3 500
2018	ТРЦ на Борисовском пруду	4 800	3 360
2018	Март	4 000	2 800
2018	Николин Парк	4 300	2 600
2019	Галань	26 000	18 200
2019	Галеон	28 600	14 000
2019	Багратионовский	10 700	4 700
2019	Mon Verso	4 808	3 875

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТРЦ «Арена Плато»



© Knight Frank & Co. 2019. Все права защищены. Все данные, представленные в этом документе, являются предварительными. Компания Knight Frank не несет ответственности за любые ошибки, опечатки или неточности, содержащиеся в этом документе. Все данные являются приблизительными и не должны использоваться для принятия каких-либо решений.

Публикация данного документа является нарушением законодательства Российской Федерации, если не будет получено разрешение от Knight Frank.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгений Хакбердиев

Директор, Россия
evgenio.khakberdiev@ru.knightfrank.com+7 (495) 961 0000
KnightFrank.ru

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

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



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

«Мы видим тенденцию, которая будет наблюдаться и в IV квартале 2019 г., когда в общем объеме сделок ростом доли сделок на вторичном рынке – если по итогам 2017 г. доля сделок на первичном рынке составляла 56% от всего объема сделок, то по итогам 9 месяцев 2019 г. она снизилась до 46% от всего объема сделок. Также ростом доли сделок в формате B2C, которая выросла по итогам IV квартала 2019 г. на 4 п.п. по сравнению с 2018 г. и составила 38% от всего объема сделок».

Основные показатели. Динамика

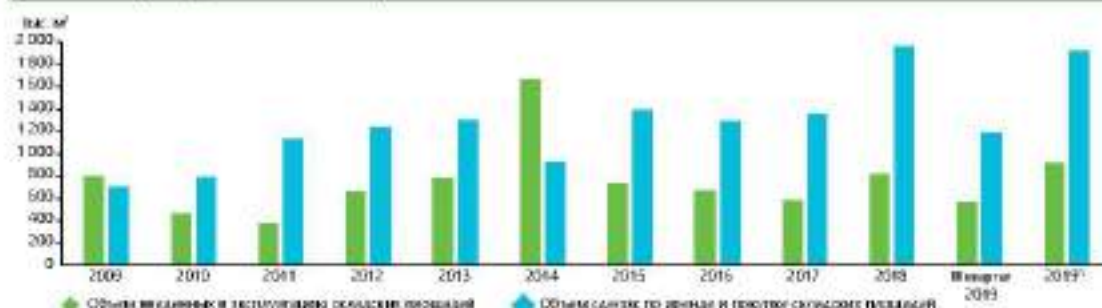
	III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	15 428	13 817
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	552 +	458
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м²	1 139 +	1 321
в том числе:		
сделок по аренде и покупке в готовых объектах	936	1 064
сделок по строительству новых объектов	203	257
Доля свободных площадей, %	2,8 +	5,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год*	3 600 +	3 600
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	900-1 300 +	900-1 300
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	33 000-40 000 +	30 000-35 000

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2019

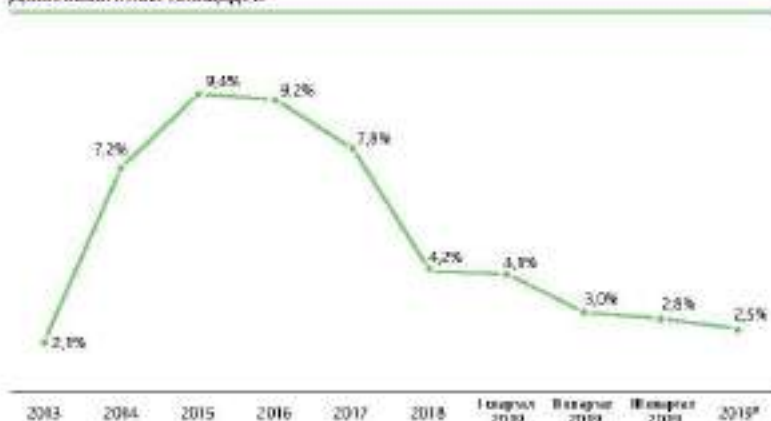
Предложение

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

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

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

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

Спрос

По итогам I–III кварталов 2019 г. совокупный объем сделок складской недвижимости составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Непосредственно в III квартале 2019 г. было арендовано и куплено около 288 тыс. м² складских площадей. IV квартал исторически является наиболее активным в части сделок на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и на рынке складской недвижимости, поэтому прогнозируется, что по итогам 2019 г. объем сделок на рынке качественной складской недвижимости будет на уровне 2018 г., когда он составил более 1,8 млн м².

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

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

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

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2019 г. занимает сегмент розничной торговли, на который пришлось треть заключенных в указанный период сделок. Наряду со сделкой компании «ВкусВилл» здесь стоит выделить сделку по аренде 35 тыс. м² компанией «Спортмастер» в индустриальном парке «Холмогоры».



Логистический парк «Калиновка», МО, Сафоновское шоссе, 21 км от МКАД

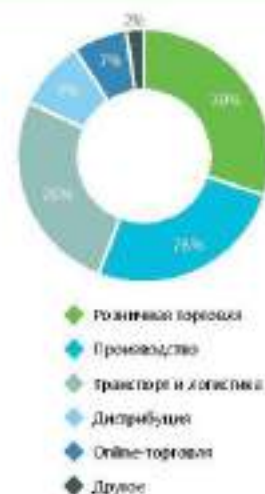
Распределение сделок по аренде/покупке по направлениям, I–III квартал 2019 г.



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



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



Источник: Knight Frank Research, 2019

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

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
I	Вкусвилл	Розничная торговля	РНК Парк Вешки	106 064	BTS аренда
I	Мистраль	Производство	РНК Парк Коледино	53 500	Продажа
I	Почта России	Транспорт и логистика	Видюво 2	50 000	Продажа
II	ПТИ	Производство	Марево Фуд	45 767	Продажа
I	Яндекс.маркет	Онлайн-торговля	Софьино/АТ-Недвижимость	39 131	Аренда
I	Стормастер	Розничная торговля	ИП Холмоторы	35 044	Аренда
II	КСЭ	Транспорт и логистика	Томляно Девелопмент	32 611	аренда

Источник: Knight Frank Research, 2019

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

Коммерческие условия

В III квартале 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продолжала свой рост, который отмечается с начала 2019 г., и по итогам 9 месяцев выросла до 3 800 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Наибольшая запрашиваемая ставка аренды в III квартале 2019 г. зафиксирована на юго-западном направлении Московского региона — 4 200 руб./м²/год triple net, далее идут западное и северо-западное направления, где запрашиваемая ставка аренды составляет 4 000 руб./м²/год triple net. Самая минимальная запрашиваемая ставка аренды зафиксирована на юго-восточном направлении — 3 400 руб./м²/год triple net.

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Прогноз

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

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

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2019 г. продолжит свой рост и по итогам года достигнет значения 3–3,50 руб./м²/год. На рост ставки аренды влияют несколько факторов, среди которых стоит выделить высокий спрос на качественные складские объекты, а также увеличение стоимости строительства, которое отмечается с начала 2019 г. В 2020 г. рост ставки продолжится, однако он будет незначительным и по прогнозам составит 3–3,900–4 000 руб./м²/год.

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

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

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
РЦ «Северная звезда», Lego Merlin	RNK Group	140 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	«АТЛАС Девелопмент»	53 000
«Михайловская слобода» складской комплекс, 4-й корпус	ООО «Меридиан»	23 489

Источник: Knight Frank Research, 2019.



Индустриальный парк «Колмогоров», МО, Ярославское шоссе, 30 км от МКАД



© Knight Frank, 2019. Все права защищены. Публикация и распространение материалов, содержащих информацию о рынке складской недвижимости, является нарушением авторских прав. Все права защищены. Для получения дополнительной информации обращайтесь к специалистам Knight Frank. Все права защищены. Для получения дополнительной информации обращайтесь к специалистам Knight Frank. Все права защищены. Для получения дополнительной информации обращайтесь к специалистам Knight Frank.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фоменченко

Директор, Россия и СНГ

Konstantin.Fomenchenko@ru.knightfrank.com

+7 (495) 941 0000

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

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

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

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

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, 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://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Состав расходов

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

Таблица 1.6.1

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

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

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

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

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, январь 2015г.

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости класса «С», 21% для класса «В» и 12% для класса «А», 20% от операционных расходов для торговой недвижимости, 12% операционных расходов для складской недвижимости. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 8. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м¹⁴

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

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2019 г. www.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 9. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	6,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	9,8%		7,8%	
Торговые	9,0%		7,6%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%		7,7%	
Производственно-складские	10,5%		7,7%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

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

Таблица 10. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

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

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

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

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

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

По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь, переулки Климентовский и Лаврушинский, Малый и Большой Толмачевский, также имеют большой коммерческий потенциал и их можно так же в скором времени (если уже не сейчас) отнести к торговым коридорам.¹⁶

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

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

Вся информация получена из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

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

Таблица 11. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)

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

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

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

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

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

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

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

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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

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

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

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

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

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

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

$$c_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

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

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

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

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

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

Таблица 12. Характеристика расчетных интервалов

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

Источник: Расчеты оценщика

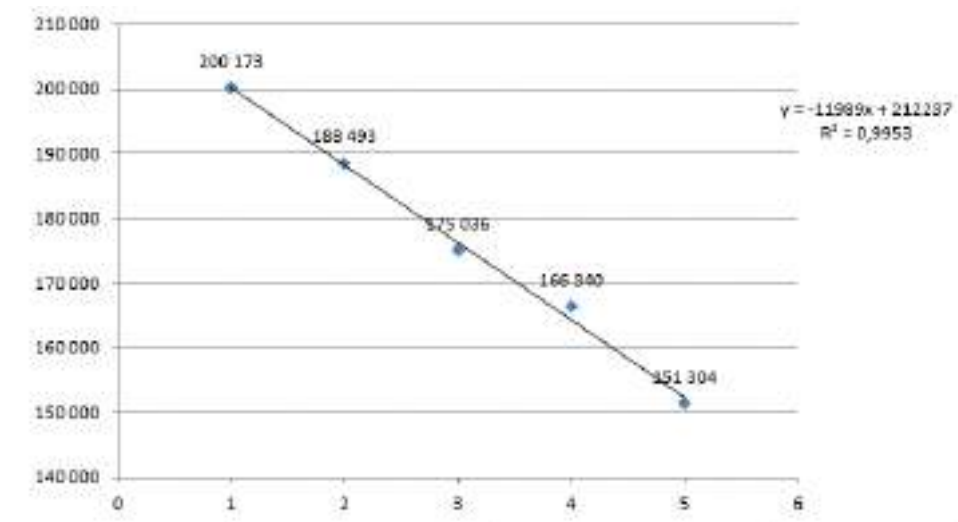


Рисунок 9. График зависимости

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

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

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

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

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

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

Таблица 13. Значения корректировок на удаленность от метро¹⁷

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

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Таблица 14. Значение корректировки на тип объекта

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

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

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

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

Таблица 16. Значение корректировки на тип объекта

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

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

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

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

Расположение выхода на красную линию

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

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

Таблица 18. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

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

Таблица 19. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

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

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

Таблица 20. Корректировка на местоположение относительно красной линии

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

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

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

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

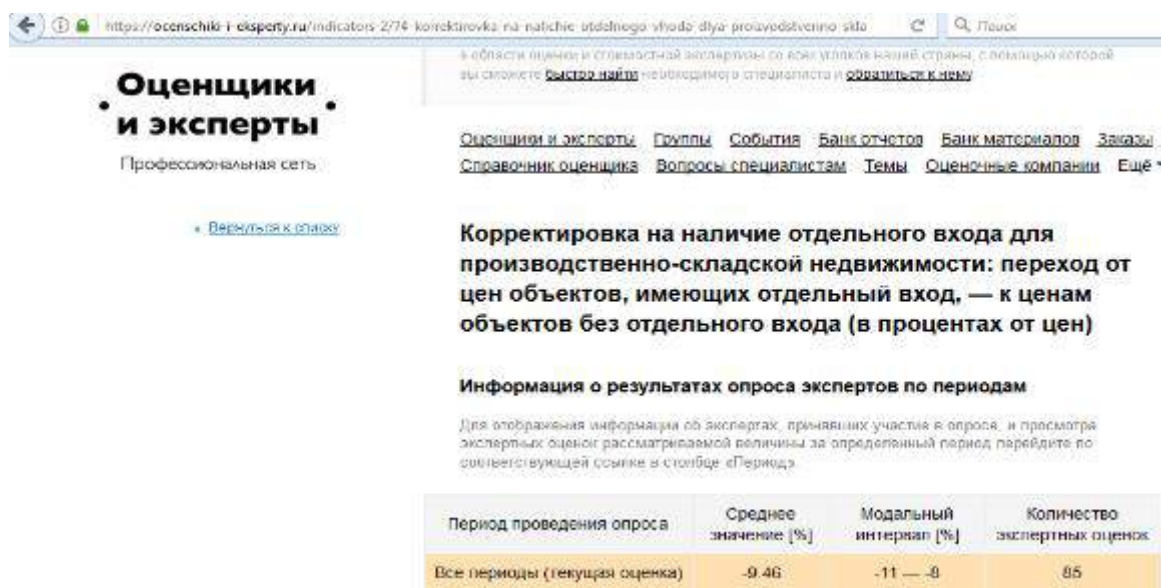
Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.223), которые приведены ниже.

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

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

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

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



Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

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

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

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

¹⁸ Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

Таблица 23. Коэффициентная зависимость

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

Таблица 24. Значения корректировки на этаж для офисно-торговой недвижимости

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

Таблица 25. Значения корректировки на этаж для производственно-складской недвижимости

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

Таблица 26. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

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

Таблица 27. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок производственно-складских объектов

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

Наличие витринных окон¹⁹

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

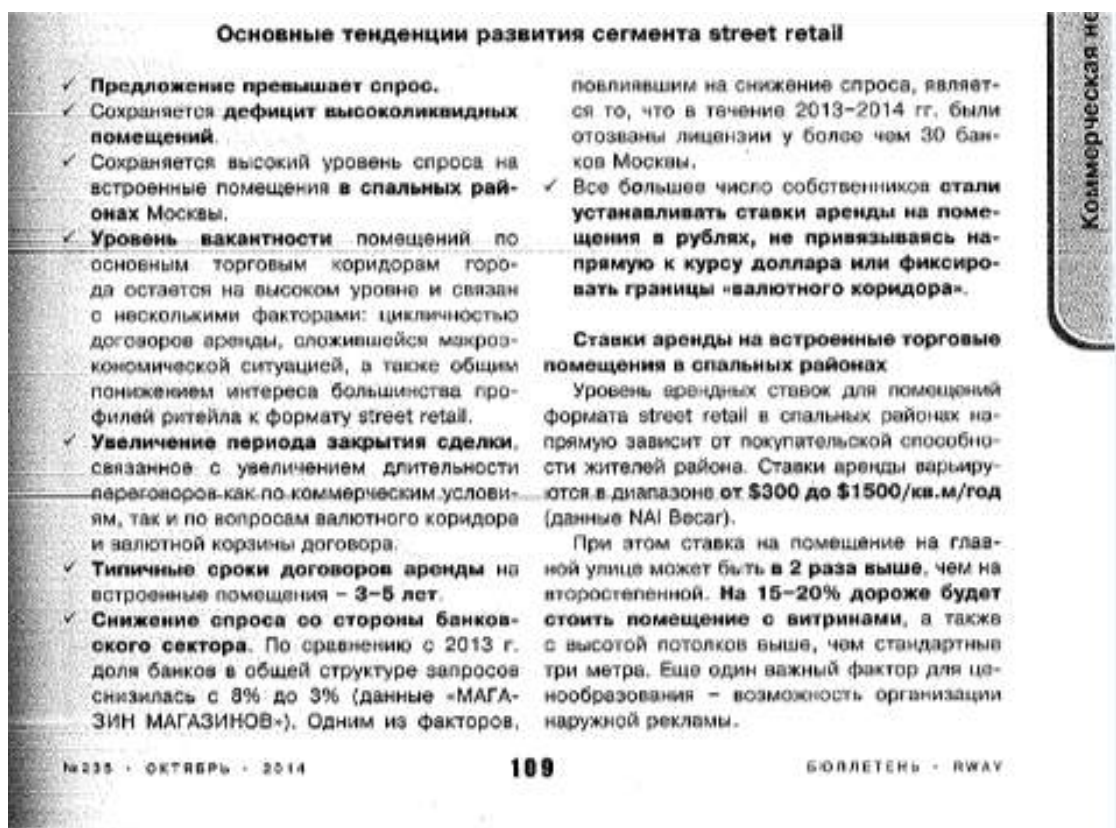


Таблица 28. Корректировка на наличие витринных окон

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

Площадь объекта

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

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

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

Таблица 100

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

Рисунок 11. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 75

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

Рисунок 12. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

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

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

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

Наличие (тип) парковки

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

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

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.²¹

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

Таблица 31. Значение корректировки на тип парковки

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

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

Таблица 32. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 33. Корректировка на тип парковки, %

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

20 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

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

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Наличие санузла

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

Таблица 34. Корректировка на наличие санузла

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

Источник: данные АН

Наличие вспомогательных помещений

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

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

Рисунок 13. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

Состояние внутренней отделки объекта

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

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

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

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

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

Таблица 35. Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

Таблица 36. Данные о стоимости строительных материалов

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

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

Таблица 37. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

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

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

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

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

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

$К$ – ставка капитализации;

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

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

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

Рисунок 14. Ключевая ставка ЦБ РФ²³

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

²³ Источник: <http://www.cbr.ru>

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

где:

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

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

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

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

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

Инженерные коммуникации

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

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

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

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



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

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

Итоги расчетов Статриплат на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

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

Рисунок 15. Значение корректировки на инженерные коммуникации

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 16).



Рисунок 16. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

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

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

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

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

10.6. Доходный подход

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

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

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

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

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

$$Д = PC \times СК,$$

где:

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

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

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

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

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

Вывод

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

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

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

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

Таблица 39. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/225155018/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224114350/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226457250/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226139975/
Контакт	7 916 810-34-57	7 916 980-67-43	7 981 666-02-36	7 981 666-27-58
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Овчинниковский пер., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Подсосенский пер., 18/5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Сретенский бул., 6/1С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Чаплыгина, 22
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Новокузнецкая	Курская	Тургеневская	Курская
Удаленность от метро	330 м, 4 минуты пешком	730 м, 9 минут пешком	250 м, 3 минуты пешком	890 м, 11 минут пешком
	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Диапазон значений	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	155	280	105	500
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная

Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт
Цена предложения, с учетом НДС	9 300	11 958	14 285	12 000
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	1824	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)	9 300	10 134	14 285	9 112

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с

объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

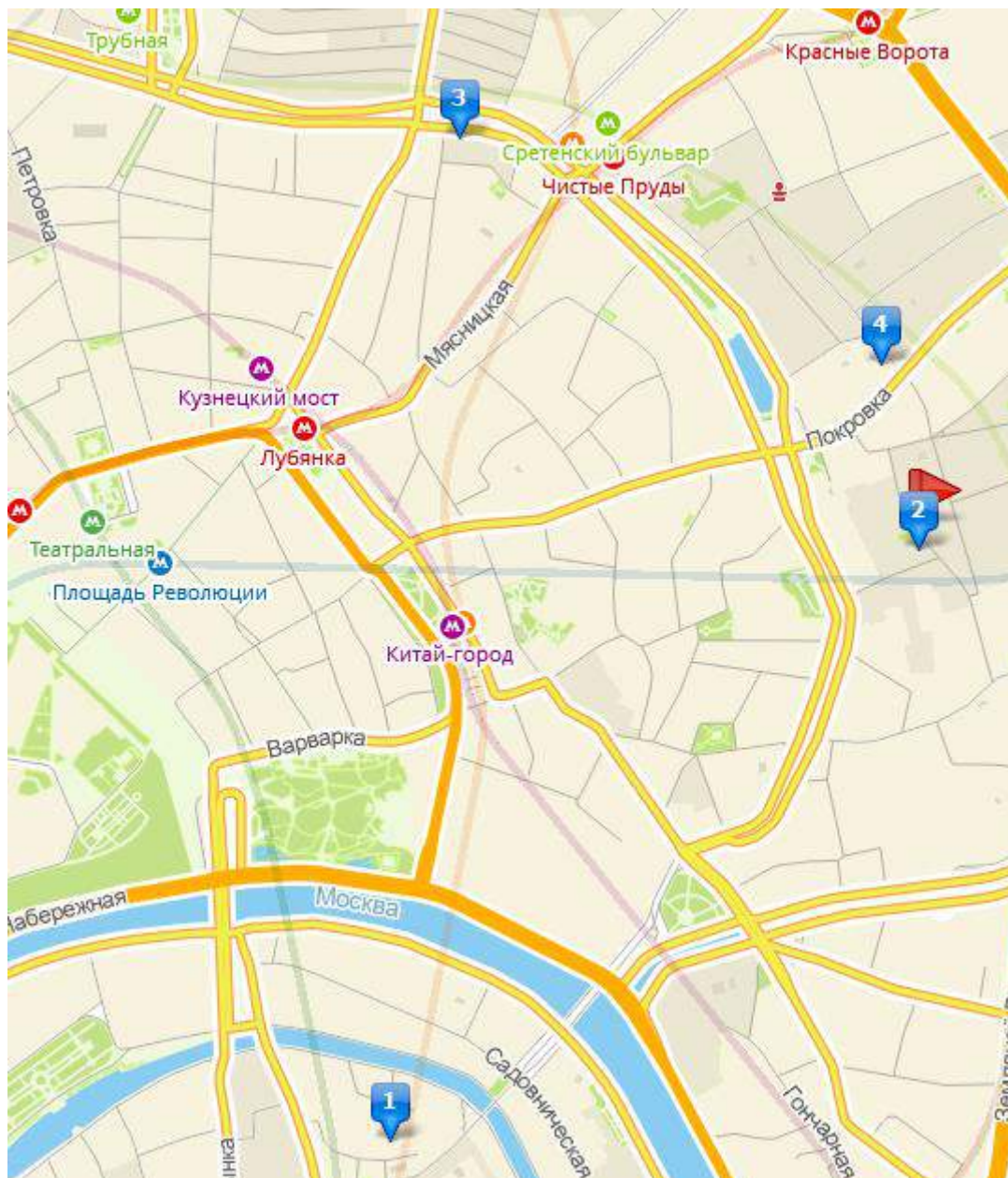


Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между Бульварным 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 тип доступа (расположение на закрытой территории/свободный доступ)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

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

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

Π_i – отклонение i -го аналога;

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

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

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

Исключение из арендной ставки платежей за землю

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

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

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

Таблица 40. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		9 300	10 134	14 285	9 112
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		9 300	10 134	14 285	9 112
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		9 300	10 134	14 285	9 112
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 300	10 134	14 285	9 112
Дата сделки (предложения)	-	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 300	10 134	14 285	9 112
Корректировка на торг		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена		8 584	9 354	13 185	8 410
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		8 584	9 354	13 185	8 410
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 584	9 354	13 185	8 410
Удаленность от метро	790 м, 9 минут пешком	330 м, 4 минуты пешком	730 м, 9 минут пешком	250 м, 3 минуты пешком	890 м, 11 минут пешком

Диапазон значений	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		-6,0%	0,0%	-6,0%	7,0%
Скорректированная цена		8 069	9 354	12 394	8 999
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 069	9 354	12 394	8 999
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		8 069	7 951	12 394	8 999
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 069	7 951	12 394	8 999
Диапазон значений	Подвал	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		0%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		8 069	7 553	11 774	8 549
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		8 069	7 553	11 774	8 549
Площадь	377,8	155,0	280,0	105,0	500,0
Корректировка на площадь		-8%	0%	-8%	8%
Скорректированная цена		7 423	7 553	10 832	9 233
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 423	7 553	10 832	9 233
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 423	7 553	10 832	9 233
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		7 423	7 553	10 832	9 233
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт

Корректировка на состояние отделки		-995	-995	-995	-681
Скорректированная цена		6 428	6 558	9 837	8 552
Коэффициент вариации	21,0%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		22%	20%	20%	8%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		31%	35%	31%	6%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		69%	71%	71%	89%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		70%	66%	70%	94%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		70%	69%	71%	92%
Весовой коэффициент		23%	23%	24%	31%
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	7 907				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	7 818				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	6 515,00				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	2 953 640,40				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	2 461 367,00				

12. Выводы и анализ результатов оценки

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

Таблица 41. Согласование результатов оценки (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)

№ п п	Наименование объекта	Площадь , кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость , руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость , руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость , руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	377,80	не применялся	0,00	6 515,00	1,00	не применялся	0,00	6 515,00

Таблица 42. Результаты оценки с учетом округления

№ п п	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г. Москва, пер. Подсосенский, д. 14, стр. 1	377,8	6 515,00	7 818,00	2 461 367,00	2 953 640,40

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

Оценщик

Петрова А.И.

13. Приложения

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

13.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/225155018/>

17:44 178 просмотров, 0 извещения

Свободное назначение, 155 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Ординковский пер., 10С1, на карте

Китай-город, 3 мин. на транспорте. Новокосинская, 6 мин. пешком
Третьяковская, 10 мин. пешком

В избранное | Настроить оповещения | Добавить в избранное | Добавить в избранное

17 фото

155 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: мест, офис, кальянная

СРОЧНО! БЕЗ КОМИССИИ! Полуподвал (цоколь с 8 окнами), общая площадь - 155 кв.м (8 комнат, 3 мин. пешком до метро Новокосинская, отдельный вход, высота потолков - 2,5 м, санузел, ванная, основное использование - офис, кафе, салон-салон, студия звукозаписи (раньше была), интернет-кафе и т.д.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельцев объявлений.

+7 916 810-34-57
Попытка звонка, что не нашло объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	120 125 руб./мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	9 300 руб./год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 19 993 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная ставка	-
Ипотечный платеж	-	Срок оплаты аренды	-
Вспомогательные расходы	-	Комиссия за клиента	-

Стать на сайте

1 месяц

120 125 руб. -
9 300 руб./год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

Алексей Никитин
1,0 из 5 отзывов
Опыт работы с 2003 года
Есть 12 объектов

+7 916 810-34-57

Есть 12 объектов

Попытка звонка, что не нашло объявление на ЦИАН. И остальные тоже не нашло

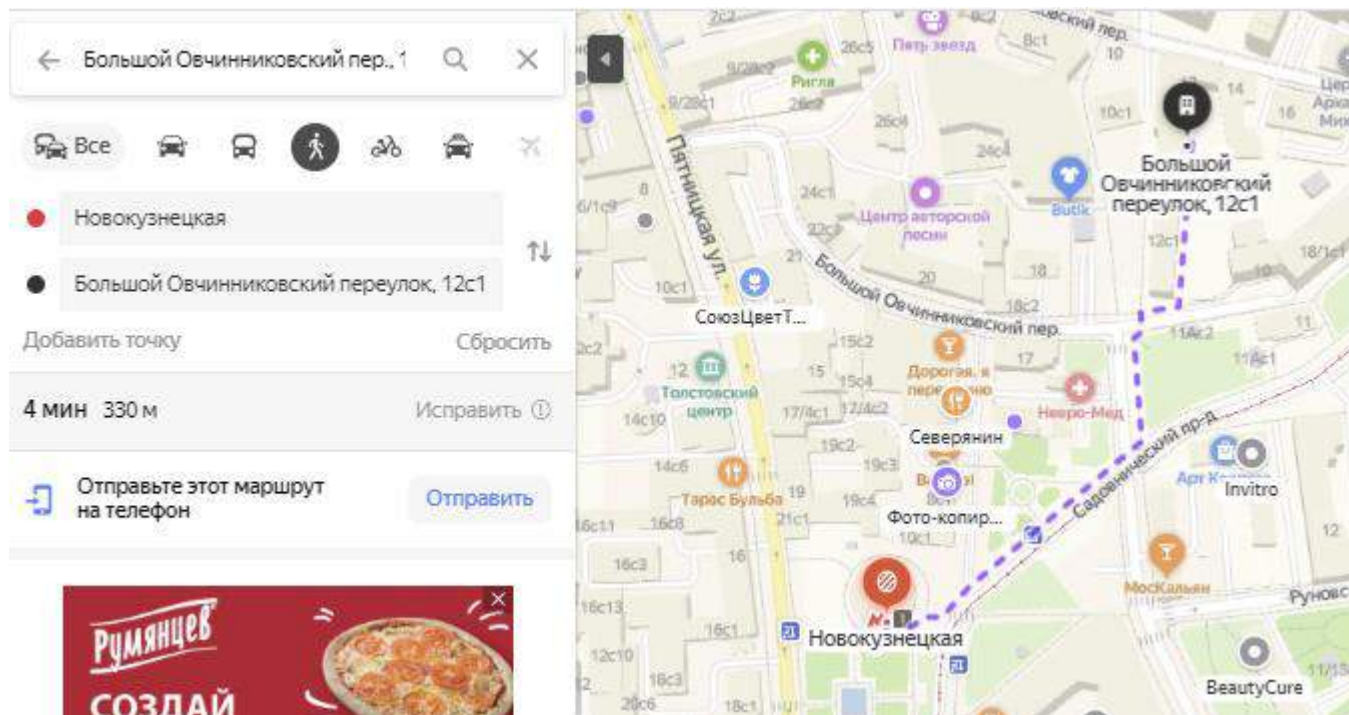
Винет-центр «Ла-5»
Аренда и продажа помещений в БЦ
«Ла-5» в Восточном Новгороде. Аренда
Прямая аренда, долгосрочная аренда
от 100 кв.м. Помещение под офис 600 кв.м.
+7 (495) 116-94-64

БЦ «Белый»
Новый бизнес-центр в центре города.
Площадь от 20 кв.м. Помещение, 1
2019г.
+7 (495) 116-91-59

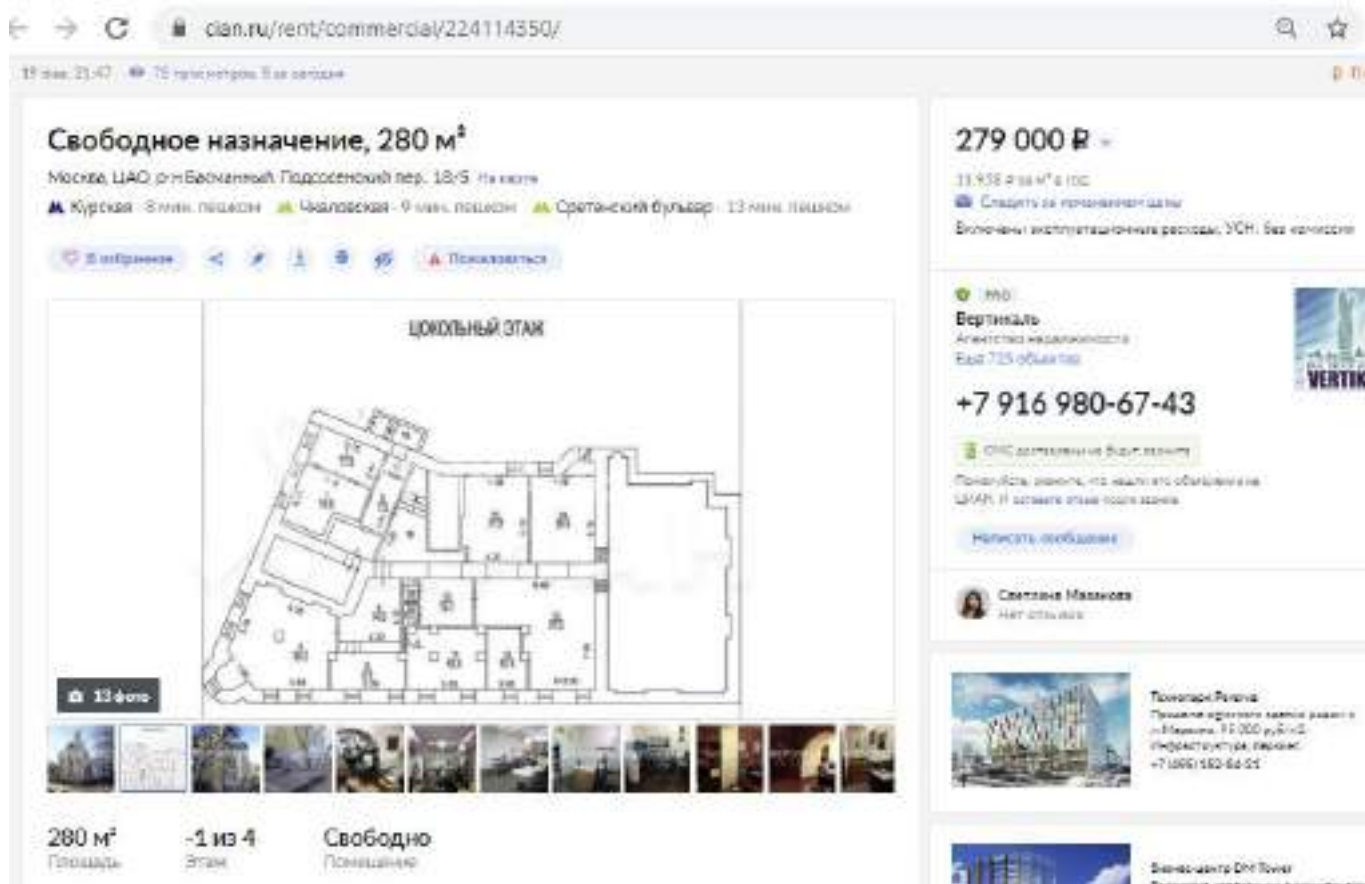
БЦ «Сити-Рейк»
Помещение коммерческой недвижимости
100 кв.м. Помещение, 1
Помещение, 1
+7 (495) 116-94-64

Застройщик: ООО «Алдан-УСК». Проектная документация
на стадии утверждения

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 155 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 9300 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

**Аналог 2.**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/224114350/>



280 м²
Площадь

-1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

Светлая, ОФИС/ПОИ. Прямая аренда офиса/помещения свободного назначения в 5 минутх от метро Курская, а также вблизи метро Николовская, Сретенский бульвар и Китай-город. Без комиссии, УСН. Эксплуатационные платежи включены в арендную ставку. Платная и стихийная парковка, также возможно получить парковочные места во дворе. Высота потолков - 3 м. Мощность - 35 кВт с возможностью увеличения. Оборудованная кухня. Сан/узлы. 2 отдельных входа - с улицы и дополнительные со двора. Парковка - стихийная и во дворе. Омеанная кабинетная планировка + большой холл с возможностью перепланировки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Назначение: офис, представительство, офис продаж, интернет-услуги, юридические услуги, нотариус, шоурум и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты ЗВОНИТЕ (будни и выходные).

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 980-67-43
Получить описание, фото и видео этого объявления на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	279 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	11 958 руб./кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УОН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	279 000 руб.	Арендная комиссия	Да
Коммунальные платежи	-	Состояние парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 мес.		

[Узнать условия](#) [Показать фото](#)

+7 916 980-67-43

СНЧ доставлены в БИДТ-центр

Помогите, сделать это надо его объявление на ЦИАН. И сделать еще один звонок

[Написать объявление](#)

Светлана Мазанова
Пот отклик

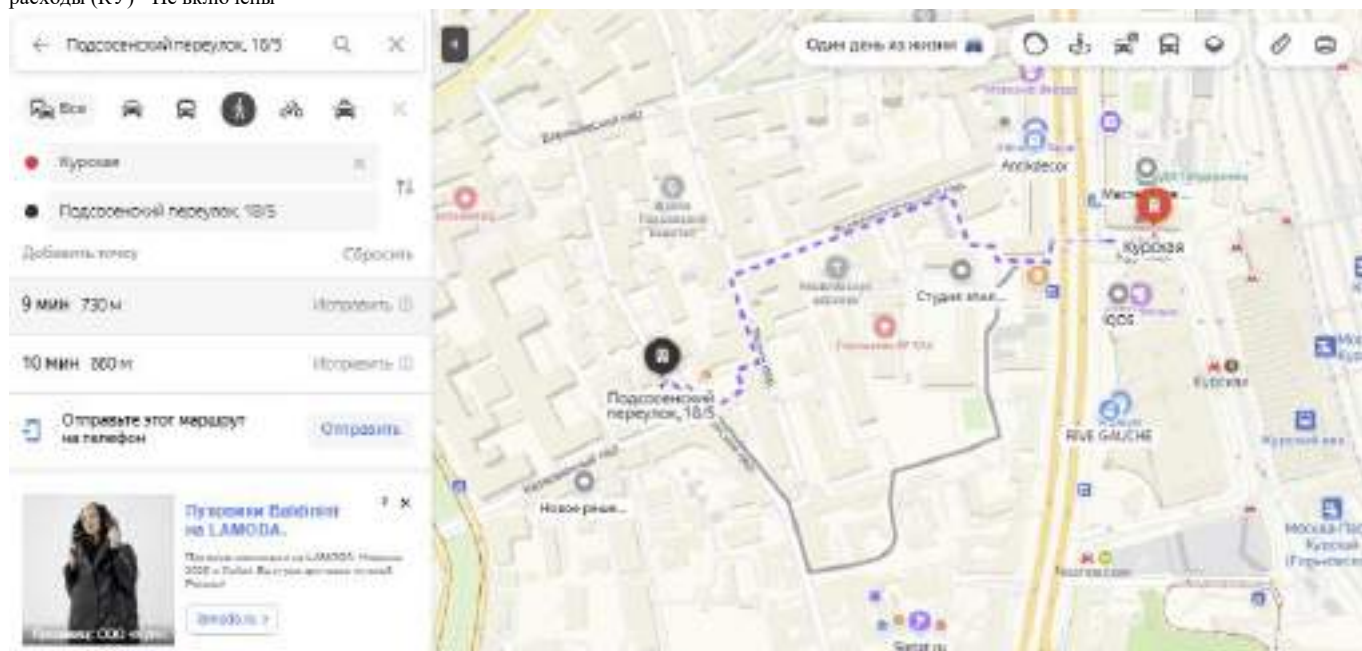
Текст: Ретина
Помещение в центре города в центре Москвы. 95 000 руб./мес. (включая НДС). Парковка, парковка. +7 (495) 382-04-71

Визит-центр DM Tower
Визит-центр в центре города в центре Москвы. 95 000 руб./мес. (включая НДС). Парковка, парковка. +7 (495) 382-04-71

Визит-центр DM Tower
Визит-центр в центре города в центре Москвы. 95 000 руб./мес. (включая НДС). Парковка, парковка. +7 (495) 382-04-71

Визит-центр DM Tower
Визит-центр в центре города в центре Москвы. 95 000 руб./мес. (включая НДС). Парковка, парковка. +7 (495) 382-04-71

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 - 280 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 - 11958 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/226457250/>

← → ↺ cian.ru/rent/commercial/226457250/ 🔍

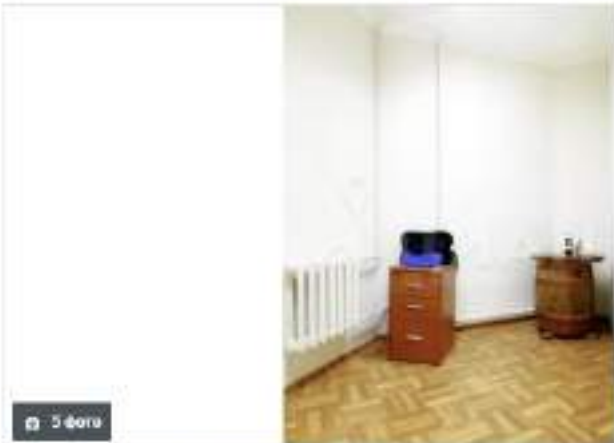
вчера, 10:17 126 просмотров, 0 закладки

Свободное назначение, 105 м²






Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Сretenский бул., 6/1С1 На карте

Чистые пруды - 3 мин. пешком

📌 В избранное 🗨 📄 📍 🏠 📞 🚫 Показать фото




5 фото

105 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение



NOVA Realty

Ипотека от 9,1%
от 20 000 ₽ мес.

Оставить заявку

124 994 ₽

14 200 ₽ за м² в год

Следи за изменениями цены


УОН, без комиссии

👤 ЛЮБОВЬ МАКРУСОВА
Классика
5.0 1 отзыв
Еще 18 объектов

+7 981 666-02-36

📄 ОНЧ действует до 01.03.2020


Помещение, которое, по-каждому объекту из ЦОСН, в среднем стоит около 34000



ОМЕГА-2
ПРОДАЖА
ОФИСОВ
ОТ 20 М²

Витасовича «Омега-2»
Посадка помещений от 1
архитект. бюро, от 100
оборудован. Витасовича
посадки
+7 495 106-40-73

Высвободилась площадь от 31.03.2020 по запросу
www.omega2.ru



ЖК «City Park»
Посадка помещений от 1
архитект. бюро, от 100
оборудован. Витасовича
посадки
+7 495 106-40-73

Застройщик ООО «Мондо-МД». Проектная декларация
www.citypark.moscow

105 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

СДАЕТСЯ ОТЛИЧНОЕ Помещение свободного назначения. 105 метров. Цоколь жилого дома. Без окон. От метро Чистые пруды. Тургеневская 3 МИНУТЫ ПЕШКОМ. В окружении много кафе, офисные здания. ОТДЕЛЬНЫЙ вход со двора. 2 зала! изолированные! площадь 30метров+25 метров+холл+ санузел+2 маленьких комнаты. Высокие потолки 3 метра. Подвод воды в комнаты возможен ВЕНТИЛЯЦИЯ есть. Кондиционер. Парковка во дворе возможна.Свежий ремонт. Оплата ежемесячно, БЕЗ ДЕПОЗИТА. Круглосуточный доступ. Возможное применение: офис, офис продаж, консалтинговые компании, интернет магазин, школа иностранного языка, салон красоты, шоурум, пункт выдачи интернет товаров, творческая студия, отель, веб-компания, анти кафе, компьютерный клуб, студия дублирования, школы, косметология, бьюти студия, колл центр, обучающие компании, тату салон и тому подобное.

Возможное назначение

🏢 Офис

Ещё: свободное назначение, интернет магазин, салон, шоурум

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 981 666-02-36
Пожалуйста, обратите, что такое это объявление на ЦИАН. И получите статус платного.

Условия сделки

Цена	124 994 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 285 руб. за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	+
Обеспечительный платеж	+	Аренда не коммуналка	+
Коммунальные платежи	+	Стоимость парковки	+
Эксплуатационные расходы	+	Внесение залога	+
Предоплата	1 месяц		

[Узнать условия](#) [Пожалуйста](#)

Любовь Монроузова
Клиентка

3.0 ★★★★★ 1 отзыв

Еще 18 объектов

+7 981 666-02-36

СМС доставлено не будет, потому что...

Пожалуйста, обратите, что такое это объявление на ЦИАН. И получите статус платного.

ОМЕГА-2
ПРОДАЖА
ОФИСОВ
ОТ 20 М²

Выход из метро до 5 минут до 71 00 3000, подсобные на м. метро Omega-2

Выход из метро до 5 минут до 71 00 3000, подсобные на м. метро Omega-2

Выход из метро до 5 минут до 71 00 3000, подсобные на м. метро Omega-2

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 105 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 14285 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/226139975/>

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 - 500 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения.

с учетом НДС - 12000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Включены



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



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

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

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

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

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

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 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 выполняемые работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ!

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

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

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Дестини Карп
- Росбизнес
- Аванти
- ОАО "Атомнаргпром"

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



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

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

Участники телеканала **1000** Москва

г. Москва, ул. Твардовского, д.40
t8 (499) 703-33-96
t8 (929) 994-23-58

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

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

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

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

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

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

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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

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

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

Привлекательный и эргономичный дизайн, комфортность обстановки — это важные составляющие на потенциальных клиентов и деловых парт...

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

Бесплатная консультация
Обратный звонок
Консультация дизайнера

Наши преимущества

Экономим время и деньги

Задать вопрос! Мы Online!

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


**КУПИТЬ
В РАССРОЧКУ**

www.reinolt-klyuch.ru Ремонт офисов, цены от ИллеснСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных п...

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

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

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



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

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

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

www.stroyinter.ru Ремонт офисов в Москве

ИС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

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

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

У нас:

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

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

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

www.stroyremont.ru
Ремонт офисов в Москве

Стоимость работ по полу за 1м²

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

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

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

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

комплексная услуга состоит из ряда работ:

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

Все ремонтные процессы выполняются в строго оговоренный срок.

- 123 -

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

Каталог услуг

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

Стоимость ремонта квартиры за квадратный метр

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

Виды ремонта

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

Перечень основных работ:

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

Перечень основных работ:

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

Ссылка просмотра (ремонта)

Ссылка просмотра (ремонта)

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

← Я C mosremontbazis.ru Прайс-лист

Каталог услуг

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

Стоимость ремонта

Услуги под ключ

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

td-tsk.ru. Цены на ремонт офисов под ключ | Стоимость за квадратный метр в Москве

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

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

ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

ремонтные помещения
внутренних ремонтных и работ
здания

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

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

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

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

Косметический ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

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

Бюджетный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

id-ts.ru. Цены на ремонт офисов под ключ | Стоимость за квадратный метр в Москве

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

+7 (495) 723-54...
info@id-ts.ru

ИНФОРМАЦИЯ КЛИЕНТЫ

НАШИ УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ КОНТАКТЫ

Капитальный ремонт

ТСК

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

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

Капитальный ремонт офисов в Москве под ключ цены:

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

Элитный ремонт

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

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

Расценки:

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

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

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

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

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

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

+7 (495) 280-73-14

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

СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСОВ

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

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

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

главная страница » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР ПОД КЛЮЧ В МОСКВЕ

Цены на ремонт квартир под ключ в Москве

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

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

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



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

13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2010 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

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

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

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

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

Операционные расходы (ОРЕХ – operating expense) – постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией прилегающей территории, в состав которых не входит амортизационные отчисления по недвижимости, расходы на обслуживание долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог.

Операционные расходы (ОР):	Эксплуатационные расходы (ЭР):
✓ налог на имущество – 5%;	✓ диагностика систем отопления;
✓ платежи за земельный участок – 2%;	✓ охрана;
✓ расходы на страхование имущества – 1%;	✓ уборка прилегающей территории;
✓ расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги – 30%;	✓ уборка мест общего пользования;
✓ коммунальные расходы – 20%;	✓ вывоз мусора;
✓ эксплуатационные расходы – 35%;	✓ уборка снега;
✓ расходы на рекламу и маркетинг – 2%.	✓ обслуживание инженерных систем;
	✓ мытье фасадов;
	✓ ремонт;
	✓ другие расходы.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

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

Таблица 163

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

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

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

Таблица 82

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 94

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

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

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

Таблица 67.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 61

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 62

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 120

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

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

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

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Вернуться к списку

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

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

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

Таблица 113

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

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

Таблица 105

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

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

Таблица 100

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

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

Таблица 75

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

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

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 89

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

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 90

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

13.2. Копии документов Заказчика

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Управление централизованных работ	
Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5	
Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19	
к заказу 76 98 314072 от 19.12.2017 г.	



Формат 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 304/7 Литер -
по состоянию на 18.08.2014 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	00020298

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Центральный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Басманный				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Подсосенский переулок				
дом	14	корпус	-	строение	1
Иное описание местоположения					
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего, м2	2741,6	Количество квартир		24	
кроме того площади, м2 в т.ч.	493,8	Материал стен		кирпичные	
лестничных клеток	140,5	Год постройки		1912	
технического подполья технического этажа	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)		5	
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей		1	
других помещений	353,3	Инвентаризационная стоимость (руб.)		-	
Площадь застройки, м2	760,0	Памятник архитектуры		нет	
Жилая площадь жилых помещений, м2	1080,2	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2		884,4 0,0	



02 98 17 0011006

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	377,8	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	377,8
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель



Главный специалист отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
И.Д. Гавриловская

Зубанова С. В.

21.12.2017 г.

Главный специалист отдела
выполнения работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
М.О. Морев

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Управление централизованных работ	
Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5	
Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19	
к заказу 76 98 314072 от 19.12.2017 г.	



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	21.12.2017 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №		304/7	Квартал № 304

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации		город Москва			
Административный округ		Центральный административный округ			
Муниципальный округ, поселение		Басманный			
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		Подсосенский переулок			
дом	14	корпус	-	строение	1
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	8	на	2000	Год постройки	1912
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2.60; 1 этаж = 3.55; 2 этаж = 3.55; 3 этаж = 3.55; 4 этаж = 3.55; 5 этаж = 3.59;				

Начальник Управления
централизованных работ

Исполнитель

Начальник отдела выполнения
работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ


Н.Д. Гавиловская

Зубанова С. В.

21.12.2017 г.

Главный специалист отдела
выполнения работ по технической
инвентаризации Управления
централизованных работ
М.О. Морев

02 98 17 0011009

<p>ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации</p> <p>Управление централизованных работ</p> <p>Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 5</p> <p>Телефон: 8 (499) 125-87-77, 8 (499) 125-44-14, 8 (495) 719-04-19</p> <p>к заказу 76 98 314072 от 19.12.2017 г.</p>	
---	---

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Подсосенский переулок, дом 14, строение 1

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

стр. 1

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 29.08.2002 г. № 4330-р

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования [с коэф.], кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подвал	5	помещение подсобное	25,0	25,0					260	прочая 11.03.2003 г.
	6	помещение подсобное	19,3	19,3						прочая 11.03.2003 г.
	7	помещение подсобное	71,4	71,4						прочая 11.03.2003 г.
	8	помещение подсобное	45,2	45,2						прочая 11.03.2003 г.
	9	коридор	6,2		6,2					прочая 11.03.2003 г.
	10	помещение подсобное	4,4	4,4						прочая 11.03.2003 г.
	11	коридор	8,2		8,2					прочая 11.03.2003 г.
	12	коридор	2,3		2,3					прочая 11.03.2003 г.
	13	помещение подсобное	40,7	40,7						прочая 11.03.2003 г.
	14	тамбур	2,7		2,7					прочая 11.03.2003 г.
	15	помещение подсобное	28,5	28,5						прочая 11.03.2003 г.
	16	помещение подсобное	5,5	5,5						прочая 11.03.2003 г.
	17	помещение подсобное	70,4	70,4						прочая 11.03.2003 г.
	18	помещение подсобное	32,4	32,4						прочая 11.03.2003 г.
	19	помещение подсобное	15,6	15,6						прочая 11.03.2003 г.
Итого			377,8	358,4	19,4					
Нежилые помещения всего			377,8	358,4	19,4					
в т.ч. Прочие			377,8	358,4	19,4					

Экспликация на 1 странице

21.12.2017 г.

Исполнитель

Зубанова С. В.

Главный специалист отдела
 выполнения работ по технической
 инвентаризации Управления
 централизованных работ
 М.О. Морев



02 98 17 0011007

№4	Управление централизованных работ ГБУ МосгортБТИ
----	--

Floor plan of a building with 19 numbered rooms. Each room contains numerical data: a top number, a fraction, and a right-side number. Rooms 14, 16, 17, 18, and 19 are shaded gray. Room 14 has a staircase. Room 18 has a square with an 'X'.

Room Number	Top Number	Fraction	Right-Side Number	Shaded
1	10.80	$\frac{7}{71.4}$	6.46	No
2	10.58	$\frac{8}{45.2}$	4.25	No
3	11.30	-	-	No
4	7.57	$\frac{13}{40.7}$	6.38	No
5	3.77	$\frac{5}{25.0}$	6.60	No
6	3.79	$\frac{6}{19.3}$	-	No
7	2.82	-	-	No
8	2.10	$\frac{10}{10}$	-	No
9	3.20	-	-	No
10	3.61	$\frac{19}{15.6}$	-	No
11	2.12	$\frac{18}{32.4}$	3.60	Yes
12	3.95	-	-	No
13	2.52	-	-	No
14	4.70	$\frac{15}{28.5}$	-	Yes
15	2.90	-	-	Yes
16	70.4	$\frac{17}{70.4}$	-	Yes

Позитивный план составлен по состоянию на
" 11 " 03 2003 г.
П/план снял Зубанова С.В.
Проверил Морев М.О.
" 21 " 12 2017 г.

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

Дата 09.07.2019№ 77/100/156/2019-18777

На основании запроса от 08.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.07.2019 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:	77:01:0001027:3636
наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:	377.8 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	подвал, помещение I - комнаты с 5 по 19
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пер.Подсосенский, д.14, стр.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. город Москва
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-11/114/2006-421 от 22.12.2006
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

Выписка содержит 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

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

(подпись, МП)

Николаева К. Н.

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

А К Т
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
 (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию)

от "06" 12 2019 г.

№ ДМ-16-44-3448/9

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

Консультанта отдела № 1 Управления территориального контроля
Волкова Сергея Александровича

составил настоящий Акт по итогам проведения мероприятия по контролю за состоянием объекта культурного наследия (далее – Объект) (указать вид, категорию, наименование и местонахождение (адрес) Объекта)

Выявленного объекта культурного наследия "Ансамбль доходных домов С.Ф. Мосолова, 1910-1912 гг., архитектор В.А. Мазырин - Доходный дом, 1910 г." по адресу: г. Москва, Подсосенский пер., д. 14, стр. 1

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта:

Выявленный объект культурного наследия "Ансамбль доходных домов С.Ф. Мосолова, 1910-1912 гг., архитектор В.А. Мазырин - Доходный дом, 1910 г."

1.2. Вид Объекта:

Памятник в составе ансамбля.

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

г. Москва, Подсосенский пер., д. 14, стр. 1

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

Объект является многоквартирным жилым домом.

Собственником помещения Объекта, с кадастровым № 77:01:0001027:3636, расположенном в подвале, помещении 1 - комнаты с 5 по 19 общей площадью 377,8 кв.метра является город Москва.

Арендатором описываемого помещения Объекта является:

1.5. Год постройки:

1910 г.

1.6. Площадь Объекта:

Общая площадь 2740 кв. метра (площадь описываемого помещения 377,8 кв. метра).

1.7. Этажность:

5 этажный с подвалом.

2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

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

Предмет охраны утвержден распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 28 августа 2014 г. № 775:

- местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки Подсосенского переулка, его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля;
- объемно-пространственная композиция пятиэтажного, с подвалом, здания 1910 г., включая проездную арку, ступенчатые аттики с башенками, высотные отметки по венчающему карнизу;
- конструкция, конфигурация, материал и характер кровельного покрытия крыши 1910 г., металлическая обрешетка, печные трубы, слуховые окна, высотные отметки по коньку;
- композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1910 г., включая местоположение, размер, форму и оформление оконных и дверных проемов, местоположение, размер, форму и оформление открытых балконов с металлическими художественными ограждениями, венчающий карниз;
- материал и характер отделки фасадных поверхностей 1910 г. (облицовка глазурованным кирпичом, облицовка керамической плиткой, гладкая штукатурка, окраска по кирпичной кладке);
- колористическое решение фасадов 1910 г. (уточняется в процессе реставрационных исследований);
- капитальные стены и перекрытия 1910 г., их конструкция и материал;
- пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перекрытий 1910 г.;
- лестницы 1910 г., их местоположение, конструкции, материал и художественное оформление;
- декоративное оформление интерьеров мест общего доступа (подъездов) 1910 г., включая оформление полов и дверей;
- столярные оконные и дверные заполнения 1910 г., их материал, характер оформления и колористическое решение.

Предмет охраны может быть уточнен при проведении натурных реставрационных исследований.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта уполномоченным представителем Департамента установлено, что:

3.1. Общее состояние Объекта (характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений проведенные без согласования перепланировки во внутренних помещениях здания, имеющие пристройки, надстройки):

Пятиэтажный кирпичный жилой дом с подвалом и проездной аркой в северо-восточной части — расположен по красной линии Подсосенского переулка. Построен в 1910 г. по проекту архитектора В.А. Мазырина для московского купца 2-й гильдии Семёна Филипповича Мосолова. Архитектурное решение фасадов выполнено в стиле модерн с использованием элементов готической архитектуры. Большая часть главного фасада облицована глазурованным кирпичом светло-серого цвета, создающим эффект «жемчужной» поверхности. Фризový пояс облицован монохромной лазурованной плиткой разного цвета на центральном и боковых ризалитах. Симметричное построение главного фасада подчеркивается центральным и боковыми ризалитами, делящими фасад по вертикали на пять основных частей. Ризалиты в свою очередь акцентированы пилястрами и завершены аттиками из разновысотных «арочек».

Стилизованные «башенки», венчающие пилястры ризалитов, придают фасадной плоскости некоторую устремленность вверх, поддерживаемую узким наличником, объединяющим окна в уровне второго-четвертого этажей боковых ризалитов и имеющим стрельчатое завершение, такое же завершение получил центральный ризалит. На главном фасаде прямоугольные оконные проемы, помещенные в неглубокие ниши и обрамленные плоскими узкими наличниками, отличаются по ширине на ризалитах и стенах между ними. В боковых ризалитах более широкие окна имеют трехчастное членение. В центральном - два узких окна фланкируют более широкое окно в уровне второго этажа и балконные двери - в уровне третьего-пятого этажей. Балконы ограждены металлическими решетками с характерными для модерна волнистыми прутьями, завершенными рядом «завитков». Боковые фасады, представляющие собой брандмауэрные стены, гладко оштукатурены. Дворовые фасады не получили декоративного оформления и окрашены по кирпичной кладке. Окна дворовых фасадов без наличников завершены кирпичными веерными перемычками. Входы в здание устроены как со стороны улицы, так и со стороны двора.

Здание является многоквартирным жилым домом. Состояние удовлетворительное.

3.2. Информация о ранее проведенных работах по сохранению Объекта (сведения о проведенных работах по сохранению Объекта, выданных заданиях, разрешениях на проведение работ по сохранению Объекта, согласованной документации на проведение работ по сохранению, актах приемки работ по сохранению Объекта):

Сведения о проведении работ по сохранению обследуемого помещения в Департаменте отсутствуют.

3.3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее:

Состояние удовлетворительное.

б) фундаменты:

Не обследовались. Требуется проведение инженерно-технического обследования.

в) цоколи и отмостки около них:

Цоколи оштукатурены и окрашены, отмостки асфальтовые, состояние удовлетворительное;

г) стены:

Стены кирпичные. Состояние удовлетворительное.

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

Доступ не предоставлен, требуется дополнительное обследование.

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие:

Отсутствуют.

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

Фасад отделан мелкой плиткой, песочного цвета на основной плоскости, и оливково-зеленой на плоских лопатках выделяющих центральную часть и боковые ризалиты. На третьем, четвертом и пятом этажах располагаются балконы с решетчатым металлическим ограждением. Завершается здание карнизом с гладким фризом. Центральная ось дворового фасада выделена ризалитом. Справа и слева от центральной оси на втором, третьем, четвертом и пятом этажах располагаются эркеры.

Общее состояние удовлетворительное.

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

Металлические трубы по периметру Объекта, состояние удовлетворительное.

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

а) общее состояние:

Состояние удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые):

В части комнат потолок зашит гипсокартонном, следы протечек и биопоражения свидетельствуют о необходимости проведения инженерно-технического и микологического обследований.

В части комнат перекрытия сводчатые необходимо проведение научно-исследовательских работ.

в) полы:

Покрывание пола современное – плитка, ковролин. Требуется проведение работ по сохранению.

г) стены, их состояние, связи:

Оштукатурены и окрашены, в некоторых комнатах покрыты плиткой, пластиковыми панелями, тканью. Следы биопоражения свидетельствуют о необходимости проведения инженерно-технического и микологического обследований.

д) столбы, колонны:

Колонны являются частью конструкции здания. Требуется проведение инженерно-технического обследования.

е) двери и окна:

В описываемом помещении окна не обнаружены. Дверные заполнения современные. Требуется проведение работ по сохранению.

ж) лестницы:

Две лестницы со ступенями облицованными плиткой. Требуется проведение работ по сохранению.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

В описываемом помещении отсутствуют.

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

Объект оснащен инженерными коммуникациями.

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

Отсутствуют.

3.5. Живопись (монументальная и станковая):

Отсутствует.

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

Отсутствуют.

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

Внутренний двор благоустроен. Граница территории Объекта утверждена распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 28 августа 2014 г. № 775.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Акт действует в течение пяти лет после чего подлежит переоформлению в Департаменте в установленном порядке.

4.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города

Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 4.1 срока.

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

В целях выполнения пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", а также обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец Объекта обязан провести следующие работы:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Провести работы по сохранению занимаемого помещения, включая его приспособление к современному использованию, в порядке, установленном в городе Москве.	в течение 2-х лет	с момента государственной регистрации права
2.	Сдать работы по сохранению занимаемых помещений в порядке, установленном в городе Москве.	в течение 6 месяцев после исполнения п. 1	после п. 1
3.	Обеспечивать сохранение, содержание и эксплуатацию Объекта пропорционально занимаемой площади.	до окончания срока действия акта	

Примечание:

1. В случае если Объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по сохранению Объекта выполняются согласно занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению Объекта в отношении общего имущества правообладателей осуществляется пропорционально принадлежащим правообладателям долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями Объекта.

2. Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями Департамента.

Приложение: материалы фотофиксации Объекта на 8 л. в 1 экз.

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

(наименование должности лица)

Начальник структурного подразделения
Департамента

Начальник Управления
территориального контроля

(наименование должности лица)



С.М.Мирзоян

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(подпись)

О.А.Голосной

(инициалы, фамилия)

Исполнитель

**Консультант отдела № 1 Управления
территориального контроля**

(должность лица, составившего акт)


(подпись)

С.А.Волков
(инициалы, фамилия)

Проект Акта подготовил:

**Консультант отдела № 1 Управления
территориального контроля**

(должность лица, составившего акт)


(подпись)

С.А.Волков
(инициалы, фамилия)

Акт получил:

(фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, должность руководителя, иного должностного лица или
уполномоченного представителя собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия)

" ____ " ____ 20 ____ г.
(дата получения Акта)

Акт направлен почтовым отправлением " ____ " ____ 20 ____ г.

(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность должностного лица, направившего Акт)

13.3. Копии документов Оценщика



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Оценка и Консалтинг»

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

о том, что

Петрова Аида Ильгизовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «02» июля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



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



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Петрова Аида Ильгизовна

паспорт: серия 9210 № 073287, выдан 06.05.2011 г.

Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Московском районе г.
Казани

Код подразделения: 160-006

включен в реестр СРО «СФСО»:

29.06.2018, регистрационный № 628

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

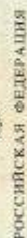
Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июля 2019г.



М.А. Скотов

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



О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ.

III № 310496

Настоящий диплом выдан

Книга
Генерала
Ивановича

В том, что $\text{OH}(\alpha)$ с " 49. октября 2007 г. по 20. мая 2010 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) МДЧ ВЛД

«Красивая управляемая "Тяга"»

программе "Оценка стоимости производства (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 мая 2010.

удостоверяет право (соответствие квалификации).

[illegible]

Фернбодэ А. У.

на ведение профессором и доктором наук в сфере
статистики предприятий (бухгалтерия)



Представитель государственной
инспекции пожарной охраны

(continued)

hazards 2010

Offshore Production: 100%

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1402

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19490В4000037

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Петрова Анда Ильгизовна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 480,00 (Шесть тысяч четыреста восемьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,1296%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июля 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июля 2019 г. по «30» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, 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 № 19490В4000018

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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



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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/ С.Ф. Луговнина/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи 01.04.2019 г.