

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

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



Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

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

при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.

3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, сданных в аренду или сдаваемых в аренду на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

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

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

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

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

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует²⁴. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, сравнительный подход не применялся.

²⁴ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

10.6. Доходный подход

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

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

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

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

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

$$Д = PC \times СК,$$

где:

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

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

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

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

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

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости объект нежилого фонда

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

Вывод

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

²⁵ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

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

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

Таблица 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Единица измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.cian.ru/re nt/commercial/226718 014/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/229228 796/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/209680 055/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/231489 316/
Контакт		7 977 446-16-69	7 983 666-34-30	7 901 129-80-82	7 901 221-11-60
Адрес		Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, Ленинский просп., 98К1	Москва, ЗАО, р-н Тропарево- Никулино, просп. Вернадского, 105	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Ленинский просп., 131	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 58
Назначение объекта		Помещение свободного назначения	ПСН, в т.ч. торгового назначения	ПСН, в т.ч. торгового назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение		Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)		Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона		ЗАО	ЮЗАО	ЗАО	ЗАО
Ближайшая станция метро		Проспект Вернадского	Юго-Западная	Тропарево	Проспект Вернадского
Удаленность от метро	м., мин.пешко м	15 минут пешком	3 минуты пешком	1 минута пешком	11 минут пешком
		10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии		Внутриквартально/вх од со двора	Внутриквартально/вх од со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вх од со двора
Тип входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения		1 этаж	Подвал	1 этаж	1 этаж
Диапазон значений		1 этаж	Подвал	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон		Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Есть витринные окна
Общая площадь	кв. м.	236,10	400,00	178,00	210,00
Вспомогательная площадь	кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0
Наличие (тип) парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	кв. м.	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений		Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения, с учетом НДС	руб./кв.м в год	19 200	20 100	26 900	25 716
Эксплуатационные расходы (без КУ)	руб./кв.м в год	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	руб./кв.м в год	0	0	0	0
Коммунальные расходы (КУ)	руб./кв.м в год	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	руб./кв.м в год	0	0	0	1 064
Цена предложения без учета всех расходов, (с учетом НДС)	руб./кв.м в год	19 200	20 100	26 900	24 652

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого

нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

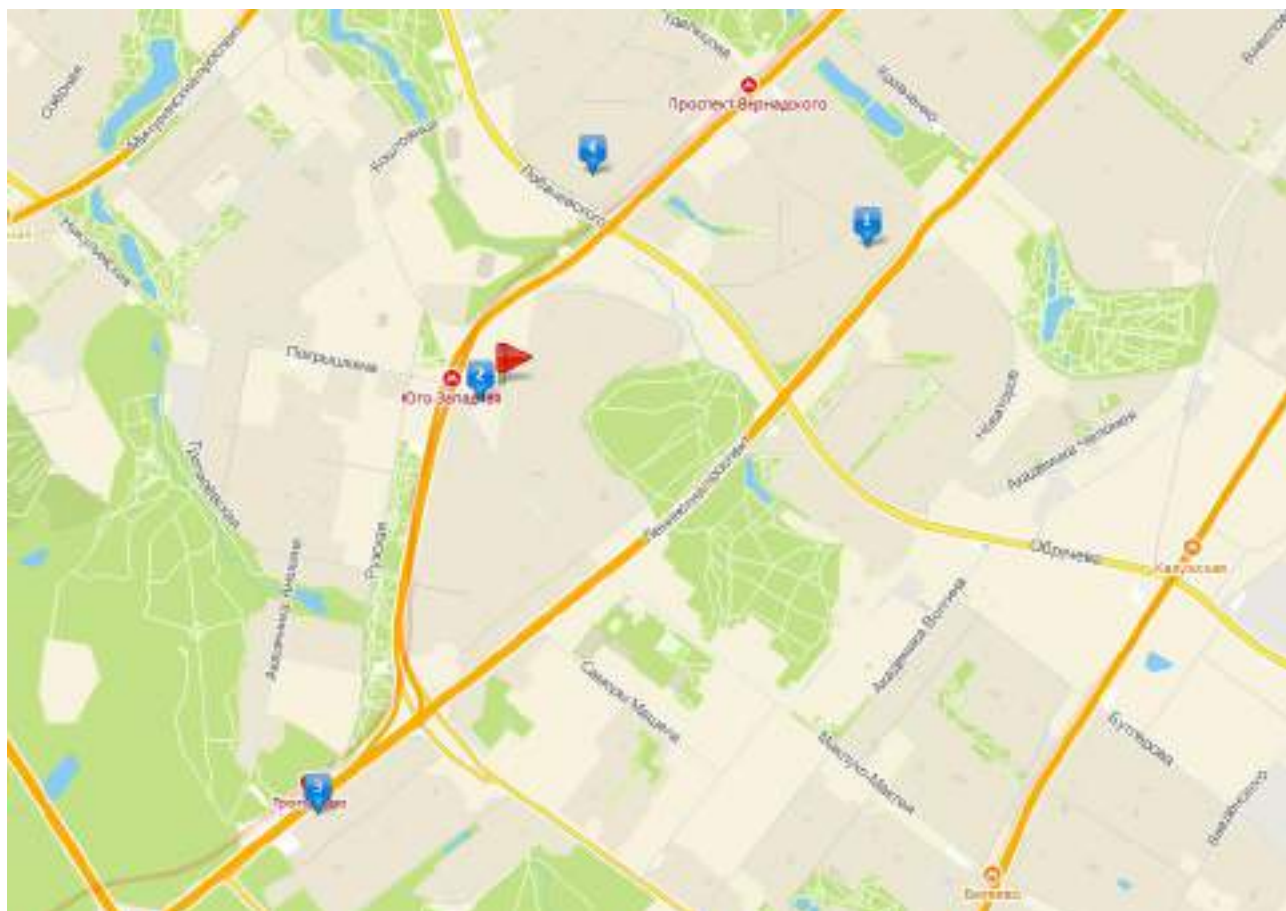


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между в районах с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость, на расстоянии менее 3 км друг от друга. Корректировка на местоположение не требуется.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

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

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 расходов²⁶. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

²⁶ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Единица измерения	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб. / кв. м в год		19 200	20 100	26 900	24 652
Передаваемые права на помещение		Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на вид права	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		19 200	20 100	26 900	24 652
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		19 200	20 100	26 900	24 652
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		19 200	20 100	26 900	24 652
Дата сделки (предложения)		-	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		19 200	20 100	26 900	24 652
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		17 722	18 552	24 829	22 754
Назначение объекта		Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	ПСН, в т.ч. торгового назначения	ПСН, в т.ч. торгового назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		17 722	18 552	24 829	22 754
Административный округ, ценовая зона		ЗАО	ЗАО	ЮЗАО	ЗАО	ЗАО
Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		17 722	18 552	24 829	22 754
Удаленность от метро	мин. пешком	290 м, 4 минуты пешком	15 минут пешком	3 минуты пешком	1 минута пешком	11 минут пешком
Диапазон значений		до 5 минут пешком	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	0	14%	0%	0%	14%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		20 203	18 552	24 829	25 940
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		20 203	18 552	24 829	25 940
Расположение входа относительно красной линии		Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартальн о/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии	%		0%	0%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		20 203	18 552	21 105	25 940
Тип входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход

Корректировка на наличие отдельного входа	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		20 203	18 552	21 105	25 940
Диапазон значений		1 этаж	1 этаж	Подвал	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения	%		0%	41%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		20 203	26 158	21 105	25 940
Наличие витринных окон		Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Есть витринные окна
Корректировка на наличие витринных окон	%		0%	0%	0%	-15%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		20 203	26 158	21 105	22 049
Площадь	кв. м	325,5	236,1	400,0	178,0	210,0
Корректировка на площадь	%		-8%	0%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		18 587	26 158	19 417	20 285
Наличие (тип) парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		18 587	26 158	19 417	20 285
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		18 587	26 158	19 417	20 285
Наличие вспомогательных помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		18 587	26 158	19 417	20 285
Состояние отделки		Без отделки	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состояние отделки	руб.		-744	-443	-744	-744
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		17 843	25 715	18 673	19 541
Коэффициент вариации	не более 30%	17,5%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %			15%	21%	9%	5%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %			7%	28%	31%	21%
Доверие объекту сравнения по признаку 1			0,70	0,58	0,82	0,90
Доверие объекту сравнения по признаку 2			0,92	0,68	0,64	0,76
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2			0,81	0,63	0,73	0,83
Весовой коэффициент			0,270	0,210	0,243	0,277

Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	руб. / кв. м в год	20 168	
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	руб. / кв. м в год	20 079,00	
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	руб. / кв. м в год	16 732,50	
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	руб. в год	6 535 714,50	
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	руб. в год	5 446 428,75	

12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

где:

PC – рыночная стоимость объекта капитального строительства;

BC – восстановительная стоимость объекта капитального строительства;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ;

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

BC – восстановительная стоимость здания, руб.;

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

N – количество единиц сравнения (общая площадь здания);

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

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

Таблица 39. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента²⁷

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

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

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

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

Таблица 40. Расчет коэффициента K_5

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

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

В настоящем отчете данный коэффициент принят в размере 1,48 (48%) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в Справочнике расчетных данных (СРД-25), 2019 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.

²⁷ Источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год

Таблица 41. Результаты сравнительных исследований ПП

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

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

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

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

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

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- нормативный.

Стоимостной метод определения физического износа

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

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

Определение физического износа зданий методом срока жизни

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

Нормативный метод расчета физического износа

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

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

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

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

ФСС – фактический срок службы;

СЭЖ – срок экономической жизни.

Таблица 42. Расчет физического износа²⁸

Наименование показателя	Значение
Год постройки	2007
Фактический срок жизни, лет	13
Норма амортизации по ЕНАО, % годовых	1
Срок экономической жизни, лет	150
Физический износ с года постройки	9%

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

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

²⁸ Источник: собственные расчеты оценщика, <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>

Таблица 43. Расчет стоимости объекта нежилого фонда по затратному подходу²⁹

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные, монолитные	КС-3
Общая площадь здания, кв.м.	Выписка из технического паспорта БТИ	105 991,60
Площадь объекта оценки, кв.м	экспликация БТИ	325,50
Общий объем здания, куб.м	расчеты оценщика	0,00
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	ruЖ3.01.001.0223 ³⁰
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	КС-3
Площадь аналога, кв.м	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	11 063,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	72 690,00
Корректировка на отсутствие внутренней отделки, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	5 200,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области с учетом корректировки на отсутствие внутренней отделки руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	67490,0
К ₁ – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога	расчеты оценщика	9,581
К ₂ – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	0,930
К ₃ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №102, 2018, табл. 2.2.2	1,031
К ₄ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2018 и 01.01.2020 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №110, 2020, табл. 2.2.2.1	0,960
К ₅ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2020 года и датой оценки	расчеты оценщика	1,00311
К ₆ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	Справочник расчетных данных (СРД-25), 2019 г. под редакцией Яскевича Е.Е.	1,480
Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.	метод срока жизни	9 775 387 870
Совокупный износ, %	расчеты оценщика	9%
Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	8 895 602 962
Общая площадь объекта оценки, кв. м	расчеты оценщика	325,5
Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания	расчеты оценщика	0,00307
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	27 309 501

²⁹ Источник: собственные расчеты оценщика³⁰ Учитывая класс конструктивной системы, а также основные характеристики объекта оценки, Оценщик делает допущение, что аналог для расчета стоимости строительства здания ruЖ3.01.001.0223 допустим в применении.

Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.	расчеты оценщика	32 771 401
---	------------------	-------------------

13. Выводы и анализ результатов оценки

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

Таблица 44. Согласование результатов оценки

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	325,5	не применялся	0,0	16 732,50	1,0	не применялся	0,0	16 732,50
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	325,5	27 309 501	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	27 309 501

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Таблица 45. Результаты оценки с учетом округления

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, пр-кт Вернадского, д.105, корп.4.	325,5	16 732,50	20 079,00	5 446 428,75	6 535 714,50
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
27 309 501			32 771 401		

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

Оценщик

Петрова А.И.

14. Приложения

14.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/226718014/>

Свободное назначение, 236,1 м²

в ЖК «Квартал на Ленинском»
Москва, ЗАО, р-н Проспект Восточного, Ленинский просп., 98К1, 1-й этаж
Каширский - 4 мин. на транспорте Юго-Западная - 5 мин. на транспорте
Проспект Восточного - 10 мин. пешком

377 760 Р/мес.
19 200 Р кв.м в год.

Мед.
Маргарита Туровцева
Бух. 2 объекта
+7 977 446-16-69
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление
или 17 вариантов, которые могут вас заинтересовать

Ремонт в объекте

236,1 м²
Площадь

1 из 30
Этаж

Свободно
Помещение

Длительная аренда нежилого помещения. Первый этаж тридцати этажного элитного дома 2002 года постройки. Основной вход в помещение с проезда, свободный (до охраняемой территории), имеются еще два узаконенных входа. Площадь 3,6 м2, все коммуникации, мощность 50 кВт. Отличный ремонт. Все перегородки из гипсокартона, из несущих конструкций четыре колонны. При перепланировке открывается заловое помещение площадью 250 м2 (планировка при застройке).

Возможное назначение

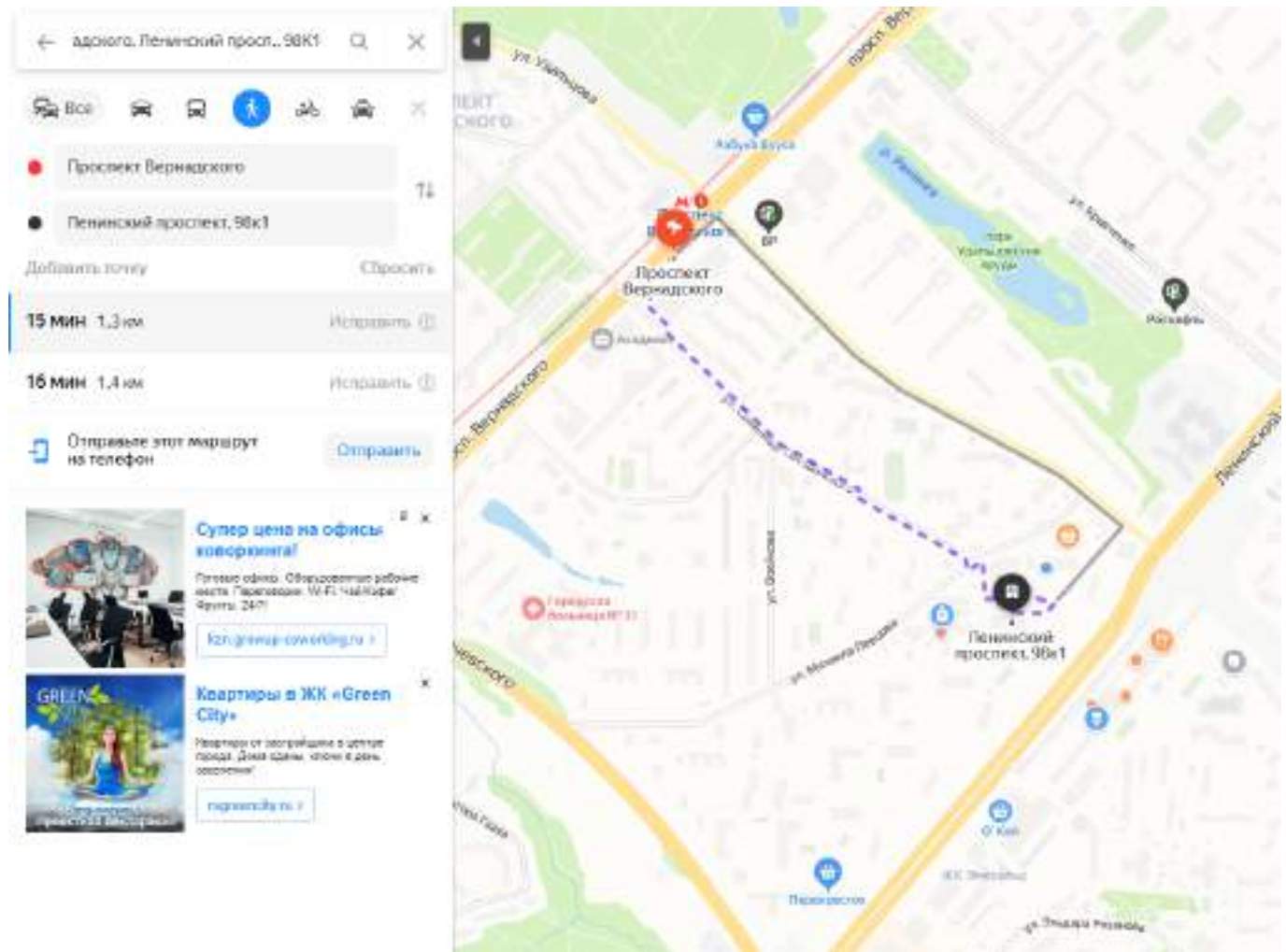
Еще: коммерция

Узнайте больше:
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвоните телефону

Условия сделки			
Цена	377 760 руб/мес	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	19 200 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	36 мес
Обеспечительный платеж	377 760 руб	Арендные платежи	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	-	Внесены от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 236,1 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 - 19200 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/229228796/>

www.cian.ru Сдам торговую площадь 400м² просп. Верн...

осмотр 05:15 22 просмотров 1 за последние 24 часа

Торговая площадь (В), 400 м²

в торговом центре «Премьер»
Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никитино просп. Вернадского, 105 на карте
Юно Западная - 2 км, пешком

3 изображения

400 м²
Площадь

-1 из 3
Этаж

Свободно
Применение

В
Класс

Без комиссии. Прямая аренда. В торговом деловом центре "Премьер" сдаются помещения свободного назначения общей площадью 400 м², есть возможность деления. Центральное отопление, высокие потолки, система кондиционирования и вентиляция, пожарная сигнализация, круглосуточная охрана. Есть свои охраняемая парковка и свободная парковка. Ближайший выход на станцию метро в 200 метрах, остановка городского транспорта в 50 метрах.
Юридический адрес предоставляется.
ИФНС 29.

Номер объекта: 1/537402/165

Узнайте больше:
Наиболее полная информация находится у владельцев объявлений.

Позвоните сейчас

Условия сделки			
Цена	670 000 Р/мес.	Тип аренды	...
Ставка	20 100 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 121 666 Р	Начислений сдан аренды	...
Обеспечение по аренде	...	Арендный кредит	...
Коммунальные платежи	...	Скорость парковки	...
Эксплуатационные расходы	...	Комиссия от платежа	...
Гарантия	...		

670 000 Р/мес.

20 100 Р за м² в год.

Стоимость за коммунальные услуги
Включены НДС, без комиссии

ИФО
Коллектор
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Более 80 объектов

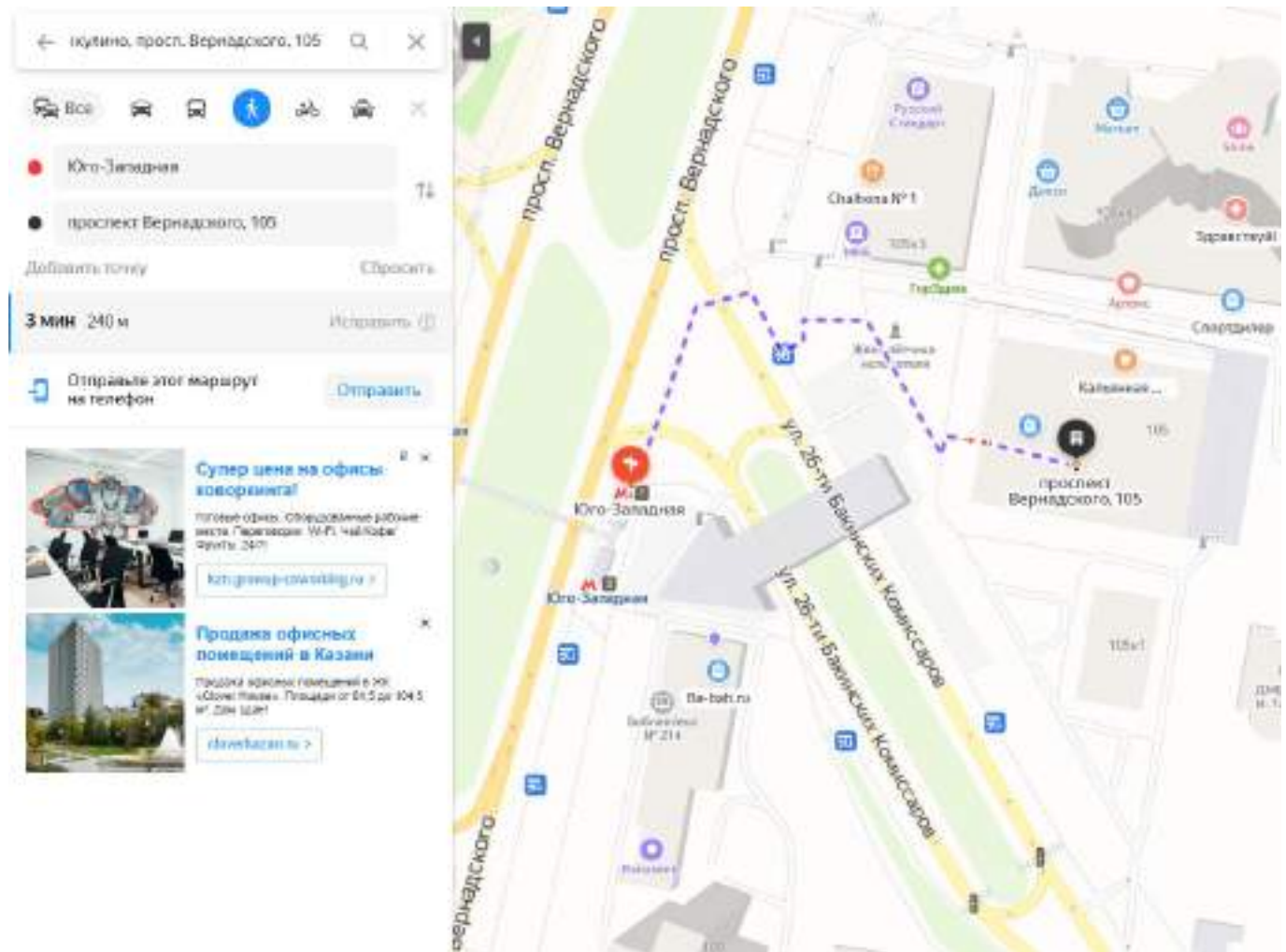
+7 983 666-34-30

ЮС и недвижимость в собственности
доставлены не будут. Забрать
В объявлении указан типовой план

Позвоните, узнаете, что именно вам нужно
Сдам 31 октября, чтобы после этого

Написать объявление

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 - 400 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 - 20100 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/209680055/>

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения о... ★ 3К отзывов

30 кв.м. 30-40 3 927 просмотров. 3 в закладки

Свободное назначение, от 30 до 178 м²

Москва ЮВАО, р-н Теплый Стан Ленинский просп. 131. На карте

Тропарево - 1 мин. пешком

В избранное Показать

18 фото

от 30 до 178 м² 1 из 29 Этаж: Свободно Помещение:

Доступные площади	25 900 ₽ за м²/год	67 250 ₽/мес
30 м²		
178 м²	25 900 ₽ за м²/год	399 017 ₽/мес

178м2, 1й этаж, 5я линия, 30м от входа в м. Тропарево. Снимок смотрит на метро и на Ленинский. В новом большом ЖК и вокруг большое жилье массовых. Хороший ремонт. Возможно деление на 2-3 части. При делении цена выше.

Возможное назначение

Сервис

Торговая площадь

Еще: банк, салон красоты, парикмахерская, кондитерская, боковые услуги, швеи, фрунты, медицинский центр, аптека, продукты, магазин, стоматология, дискаунтер, интернет магазин, стоматология, котельная котла, пункт выдачи, свободное назначение, торговля, супермаркет, товары для дома, пид...

Позвонить

Узнайте больше

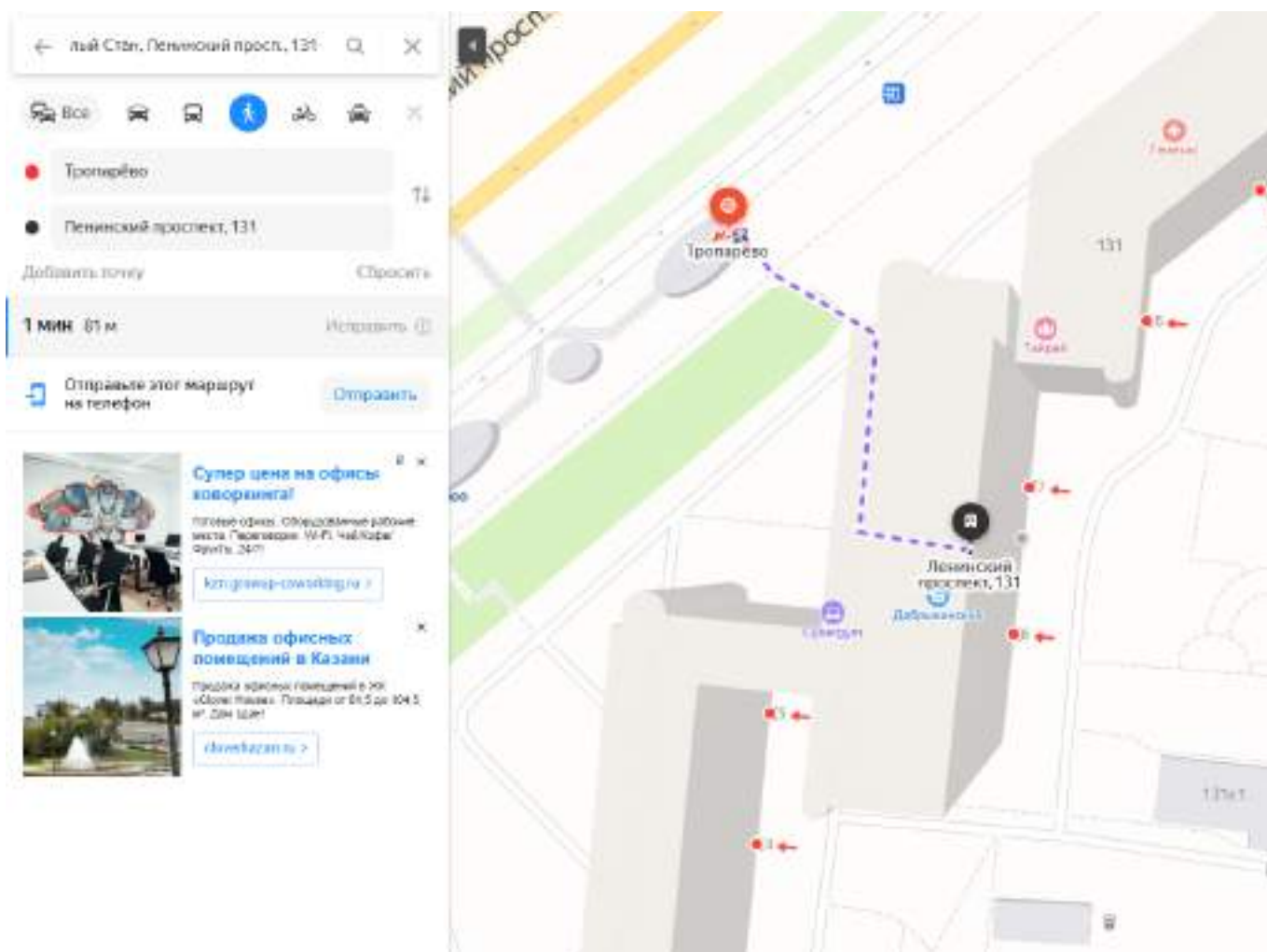
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки		Тип аренды	
Цена	от 67 250 до 399 017 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	от 25 900 ₽ за м²/год	Срок аренды	Долгительный
Платит	ИОН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечение оплаты аренды	-	Арендные каникулы	Да
Возвратные платежи	-	Стоимость порчи	-
Эксплуатационные расходы	-	Время (из 12 часов)	-
Гарантийный	1 месяц		

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 178 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 - 26900 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/231489316/>

www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначени...

вчера, 23:30 | 29 просмотров | Состояние

Свободное назначение, 210 м²

Москва, ЗАО, р-н Пресненский, Варшавского просп., Варшавского, 5Б, 1-й этаж

Минутный проспект - 5 мин. на транспорте | Проспект Варшавского - 10 мин. пешком
Юго-Западная - 10 мин. пешком

8 фотографий | Панорамы

210 м²
Площадь

1 из 22
Этаж

Свободно
Промещение

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С НОВЫМ РЕМОНТОМ. Витринные окна, высокие потолки, 2 отдельных входа, помещение полностью отремонтировано в начале мая (отсутствующие двери будут установлены в июне) и полностью готово к эксплуатации, 4 мокрая точка, 2 санузла, местная и общая вентиляция, пожарная сигнализация. В шаговой доступности метро Проспект Варшавского, универсамы МПМКО, школы и детские сады. В 100% собственности у 1 физ. лица. Просмотр по договоренности. Не риэлтор.

Возможное назначение

Еще: свободное назначение

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

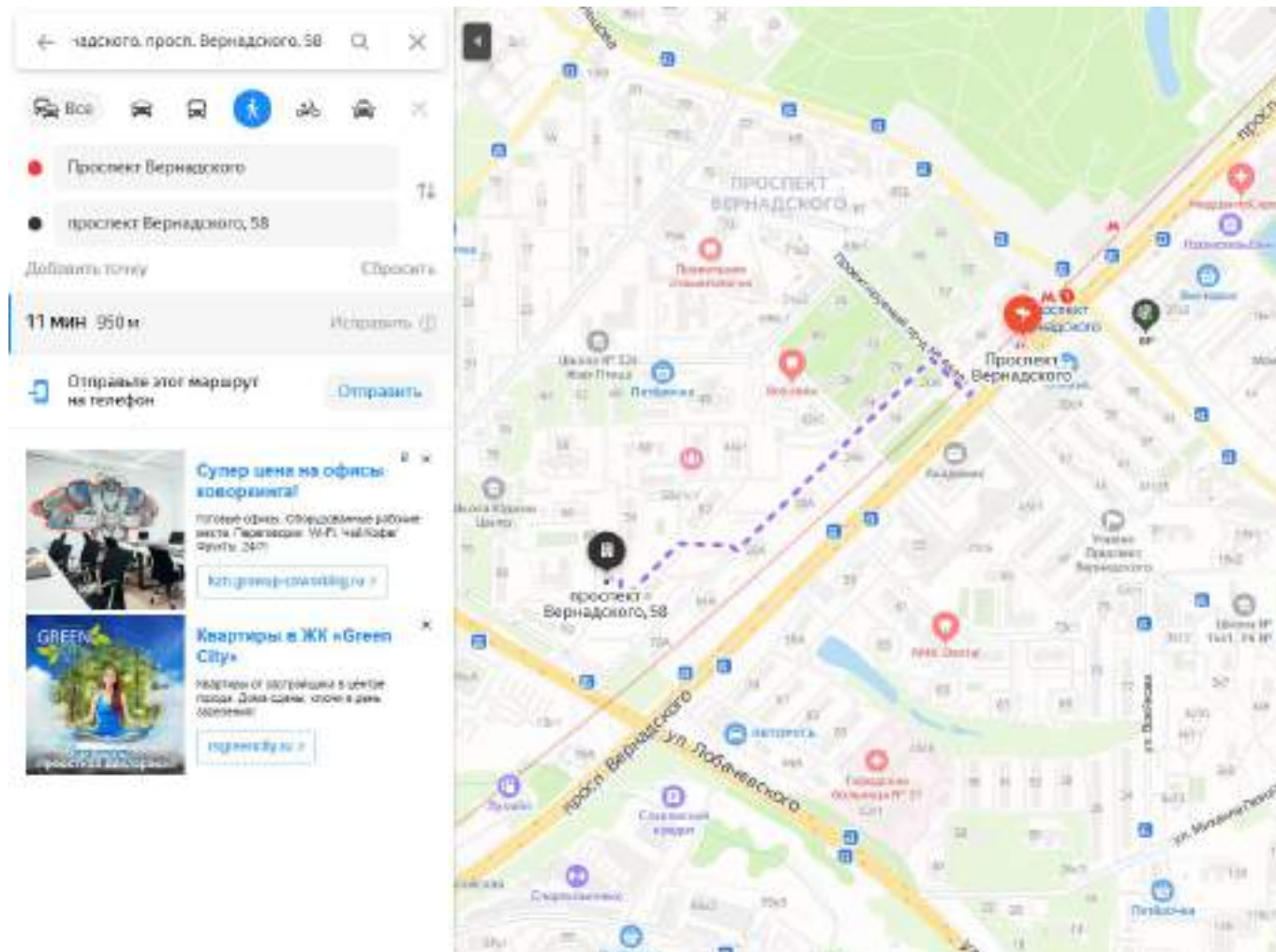
Условия сделки			
Цена	450 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	21,43 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 970 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Оборудование помещений	-	Арендный капитал	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия (от клиента)	-
Гарантийный	2 мес.		

[Уточнить условия](#) | [Позвонить телефону](#)

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

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 210 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 - 25716 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Включены



ЖИЛОЙ ДОМ, 1-СЕКЦИОННЫЙ СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Этажность: 22 • Высота, м: 3

КС-3

ОПИСАНИЕ:

Количество этажей: 22
 Количество квартир всего: 129 в том числе по типам
 1к. шт. — 42
 2к. шт. — 42
 3к. шт. — 84
 Высота этажа, м: 3
 Средняя общая площадь, м²: 85,8
 Площадь встроенных помещений, м²: 503,4

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный
 СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Монолитные железобетонные / теплоизоляция минераловатными плитами / лицевой кирпич толщиной 400 мм

ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Железобетонные монолитные. Перегородки — из керамзитобетонных плит
 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Монолитные железобетонные
 КРОВЛЯ — Рулонная / три слоя
 ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ — Лестницы — железобетонные монолитные
 ПРОЕМЫ — Окна — деревянные теплозащитные спаренные с двухкамерными стеклопакетами. Двери — щитовые сплошные / шпон ценных пород дерева. Двери незадымляемых лоджий — армированное стекло / окраска эмалью
 ПОЛЫ — Доски паркетные / линолеум ПВХ / керамическая неглазурованная плитка
 ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Встроенные помещения — подвесные потолки / улучшенная поливинилхлоридная окраска / масляная окраска
 ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Штукатурка / окраска фасадной акриловой краской

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ									ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruЖ3.01.001.0223									49403		11063		Резан	руб. на 1 м³	72 690		
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕГОРОДКИ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЕМЫ КОНСТРУКТИВНЫЕ	ОСОБЫЕ ПОЛЫНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСТАТЕВАЯ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ	САНИТАРНО-ТЕПЛОТОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.01.001.0223	11300,7 15,55%	16290,5 22,41%	11737,2 16,15%	8969,7 12,34%	3125,8 4,30%	629,3 0,87%	5654,5 7,78%	2519,9 3,47%	5200,0 7,15%	533,0 0,73%	926,4 1,27%	1590,6 2,19%	1016,7 1,40%	2257,7 3,11%	935,1 1,29%	2,9 0,00%	72690,0 100,00%

Силы дома
 крупные показатели стоимости строительства

Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

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

Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности

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

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

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

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

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

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

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

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

Выпуск 102 • январь 2018

© КО-ИНВЕСТ 2018

2

Строительно-
монтажные
работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

55

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

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

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

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

Выпуск 102 • январь 2018

© КО-ИНВЕСТ 2018

2

Строительно-
монтажные
работы