

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

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

Таблица 33. Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

Таблица 34. Данные о стоимости строительных материалов

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

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

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

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м в год, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15920	15 920	1 035
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			
	http://www.remont-klyuch.ru/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	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	5 023	326
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			

ре- монт	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190			
Стан- дарт- ный ре- монт (хо- ро- шее со- стоя- ние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12398	12 398	806
	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			
	-						
Улуч- шен- ная от- делк- а (ев- ро- ре- монт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26723	26 723	1 737
	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 7%, как безрисковой ставки доходности.

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

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

Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ 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:

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

где:

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

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

$C_{\text{о.а.}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

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

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

Инженерные коммуникации

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

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1329-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>):

²³Источник: <http://www.cbr.ru>

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

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



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

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

Итоги расчетов. Статистика на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые* / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,81	0,70
2	Водоотведение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроосвещение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97

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

Рисунок 11. Значение корректировки на инженерные коммуникации

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

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



Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

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

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

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

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

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

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

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

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

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве 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	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/167690814/	https://www.cian.ru/rent/commercial/230640973/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229960488/	https://www.cian.ru/rent/commercial/227469050/
Контакт	7 901 221-30-70	7 901 129-72-52	7 983 666-03-69	7 981 666-03-85
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Саввинская наб., 3	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11С1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-я Фрунзенская ул., 6	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 48/22
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)	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Киевская	Шаболовская	Фрунзенская	Спортивная
Удаленность от метро	9 минут пешком	10 минут пешком	7 минут пешком	8 минут пешком
	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второй-степенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия магистральной улицы
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Цоколь	Цоколь
Диапазон значений	Подвал	Подвал	Цоколь	Цоколь
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	253	550	359	414,6
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть

Наличие вспомога- тельных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки по- мещений	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметиче- ский ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения, с учетом НДС	13 800	12 000	13 001	14 000
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Размер эксплуатацион- ных расходов (без КУ)	0	0	1824	0
- Коммунальные рас- ходы (КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	0	0
Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	13 800	12 000	11 177	14 000

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственни-
ками (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 устано-
вить 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 элемен-
тов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место рас-
положения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количествен-
ных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диа-
пазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавлива-
ются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого ана-
лога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки
будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объек-
тами.

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 в районах с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость. Корректировка на местоположение не требуется.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

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	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		13 800	12 000	11 177	14 000
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на вид права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 800	12 000	11 177	14 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 800	12 000	11 177	14 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 800	12 000	11 177	14 000
Дата сделки (предложения)	-	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 800	12 000	11 177	14 000
Корректировка на торг		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена		12 737	11 076	10 316	12 922
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта		0%	12 737	11 076	0%
Скорректированная цена		12 737	11 076	12 398	13 489
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 737	11 076	10 316	12 922
Удаленность от метро	1500 м, 18 минут пешком	9 минут пешком	10 минут пешком	7 минут пешком	8 минут пешком

Диапазон значений	5-10 минут транспортом	5-10 минут пеш-ком	5-10 минут пеш-ком	5-10 минут пеш-ком	5-10 минут пеш-ком
Корректировка на удаленность от метро		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена		11 081	9 636	8 975	11 242
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 081	9 636	8 975	11 242
Расположение входа относительно красной линии	Внут-риквар-тально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутриквар-тально/вход со двора	Первая линия магистральной улицы
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		-15,0%	-20,0%	0,0%	-20,0%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 975	8 994
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 975	8 994
Диапазон значений	Подвал	Подвал	Подвал	Цоколь	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	-5%	-5%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 526	8 544
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		9 419	7 709	8 526	8 544
Площадь	522,3	253,0	550,0	359,0	414,6
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 526	8 544
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 526	8 544
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 526	8 544
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 419	7 709	8 526	8 544

Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состояние отделки		-995	-681	-995	-995
Скорректированная цена		8 424	7 028	7 531	7 549
Коэффициент вариации	7,6%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		9%	9%	1%	1%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		39%	41%	33%	46%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		55%	55%	95%	95%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		75%	74%	79%	71%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		65%	65%	87%	83%
Весовой коэффициент		22%	22%	29%	28%
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	7 628				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	7 539,00				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	6 282,50				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	3 937 619,70				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	3 281 349,75				

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 (общий объем здания);

Объем здания определяется произведением площади застройки здания и его высоты. Площадь застройки указывается в технической документации, расчет высоты здания приведен ниже.

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

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

Таблица 39. Расчет объемно-планировочного корректирующего 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 $11,54/11,518=1,00311$. Индексы роста цен на январь-апрель 2020 года определялись с использованием формулы «Тенденция» базового пакета Microsoft Excel в соответствии с данными информационно-аналитического бюллетня «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 110, 2020 год (таблица 2.1, стр.50);

Таблица 39. Расчет коэффициента K_5

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

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

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 1,59 (59%) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в "Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.



СРД-25, ноябрь 2019 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	28	31
	Середина и окраина	Пронзв. помещения	4, «С»	16	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	22	25
10.	Курск				
	Середина	Пронзв. помещения	4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	15	18
11.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	53	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	42	48
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	38	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	74	72
	Центр	Магазины	1,4 «С»	41	44

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 со-

отношением 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 40. Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Описание повреждений	Удельный вес	Степень изношенности (физический износ)	Физический износ, %
Подземная часть включая фундаменты	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	8,56%	46,0%	3,94
Каркас	Каркас	5,10%	46,0%	2,35
Стены наружные	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения	14,93%	46,0%	6,87
Стены внутренние	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	8,89%	46,0%	4,09
Перекрытия и покрытия	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыканий к наружным стенам	12,29%	46,0%	5,65

Крыши и кровли	Неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждения настенных желобов	2,97%	46,0%	1,37
Лестницы, балконы, лоджии	Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета	0,96%	46,0%	0,44
Проемы	Нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, повреждение оконных отливов, оконные переплеты деформированы	13,40%	46,0%	6,16
Полы	Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50%	5,61%	46,0%	2,58
Внутренняя отделка	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	7,92%	46,0%	3,64
Прочие конструкции	Прочие конструкции	1,04%	46,0%	0,48
Особостроительные работы (лифты)	Отсутствие реакции при нажатии определенных кнопок, неплотное закрывание двери или слишком быстрое захлопывание створок	1,41%	46,0%	0,65
Отопление, вентиляция и кондиционирование	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралах; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта калориферов	3,68%	46,0%	1,69
Водоснабжение и канализация	Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушения теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами	7,06%	46,0%	3,25
Электроснабжение и освещение	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)	4,24%	46,0%	1,95
Слаботочные системы	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)	1,97%	46,0%	0,91
Прочие системы	Прочие системы	0,00%	46,0%	0,00
Итого (округленно)		100%		46%

Шкала физического износа объектов недвижимости

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

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

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

Таблица 41. Расчет стоимости объекта нежилого фонда по затратному подходу²⁸

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	Выписка из технического паспорта БТИ	12 129,70
Площадь объекта оценки, кв.м	экспликация БТИ	522,30
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	ruЖ3.02.002.0794
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	КС-1
Площадь аналога, кв.м	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	13 768,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	53 412,0
Корректировка на отсутствие осособстроительных работ (лифтов), руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	0,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области с учетом корректировки на КС и на отсутствие осособстроительных работ (лифтов), руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	53 412,0
К1 – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога	расчеты оценщика	0,881
К2 – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
К3 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №102, 2018, табл. 2.2.2	1,291
К4 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2018 и 01.01.2020 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №110, 2020, табл. 2.2.2.1	1,160
К5 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2020 года и датой оценки	расчеты оценщика	1,00311
К7 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	Справочник расчетных данных (СРД-25), 2019 г. под ред. Яскевича Е.Е.	1,590
Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.	метод срока жизни	1 737 795 115
Совокупный износ, %	расчеты оценщика	46%
Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	938 409 362
Общая площадь объекта оценки, кв. м	расчеты оценщика	522,3
Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания	расчеты оценщика	0,04306
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.	расчеты оценщика	40 407 907
Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.	расчеты оценщика	48 489 488

²⁸ Источник: расчеты оценщика

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 42. Согласование результатов оценки

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округа, 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	522,3	не применялся	0,0	6 282,50	1,0	не применялся	0,0	6 282,50
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	522,3	40 407 907	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	40 407 907

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Таблица 43. 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, наб.Фрунзенская, д.52.	522,3	6 282,50	7 539,00	3 281 349,75	3 937 619,70
Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок					
руб., без учета НДС			руб, с учетом НДС		
40 407 907			48 489 488		

* 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.

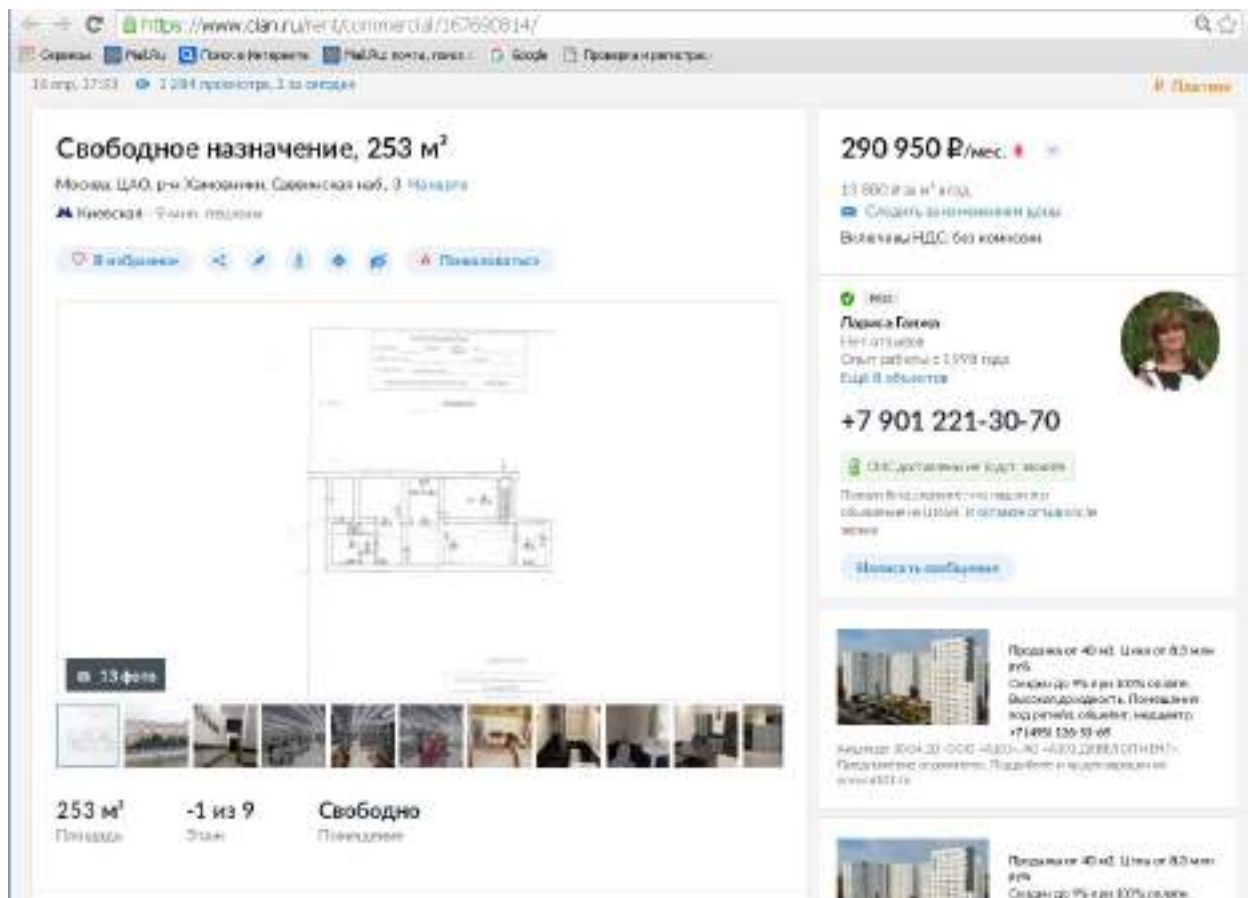
Оценщик

Петрова А.И.

14. Приложения

14.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/167690814/>



253 м²

Площадь

-1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

Прекрасно оборудованное и продуманно отделанное подвальное помещение с отдельным входом и презентабельной входной группой. В отделке использованы дорогостоящие материалы, теплые полы по всему периметру помещения, центральное кондиционирование, видеонаблюдение и сигнализация. Широкая доступность от нескольких станций метро различных линий. 4 просторных зала, кабинет руководителя, складские помещения, 2 санузла, кухня-столовая для персонала. Возможность использования для различных видов ведения бизнеса.

Возможное назначение

☑ Офис
 Ещё магазин, другое, аптека, клуб, зал, консьерж, медицинский центр

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления
 +7 903 221-30-70
 Показать, скрывать, что вы видели это объявление (11/04/2020)

Минусы сделки			
Цена	290 950 руб./мес.	Платежи	Прямая аренда
Сроки	33 000 руб./м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 48 323 руб.	Минимальный срок аренды	12 мес.
Объем арендной платы	250 000 руб.	Арендные выплаты	Да
Коммунальные платежи	-	Стандарты качества	+
Эксплуатационные расходы	-	Качество отделки	+
Предоплата	3 мес.		

270 700 руб./мес.

13 000 руб./м²/год

ИРИ

Лариса Галица

НП 01/04/2020

Опыт работы 11 000 часов

Еще 0 объектов

+7 903 221-30-70

СМОТРЕТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ТУРИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ, КОТОРАЯ РАБОТАЕТ В СФЕРЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ. ПОСТАВЛЯЕТ НА СВОИ МАШИНЫ.

[Написать объявление](#)

Проезд от 40 м². Цена от 8,2 млн руб.

Скидки до 5% при 100% оплате. Высокая доходность. Помещение под ритейл, общепит, магазин. +7 903 130-33-60

Акция до 30.04.2020: 100% скидка на аренду до 30.04.2020. Подробности и условия аренды на сайте 800.ru

Проезд от 40 м². Цена от 8,2 млн руб.

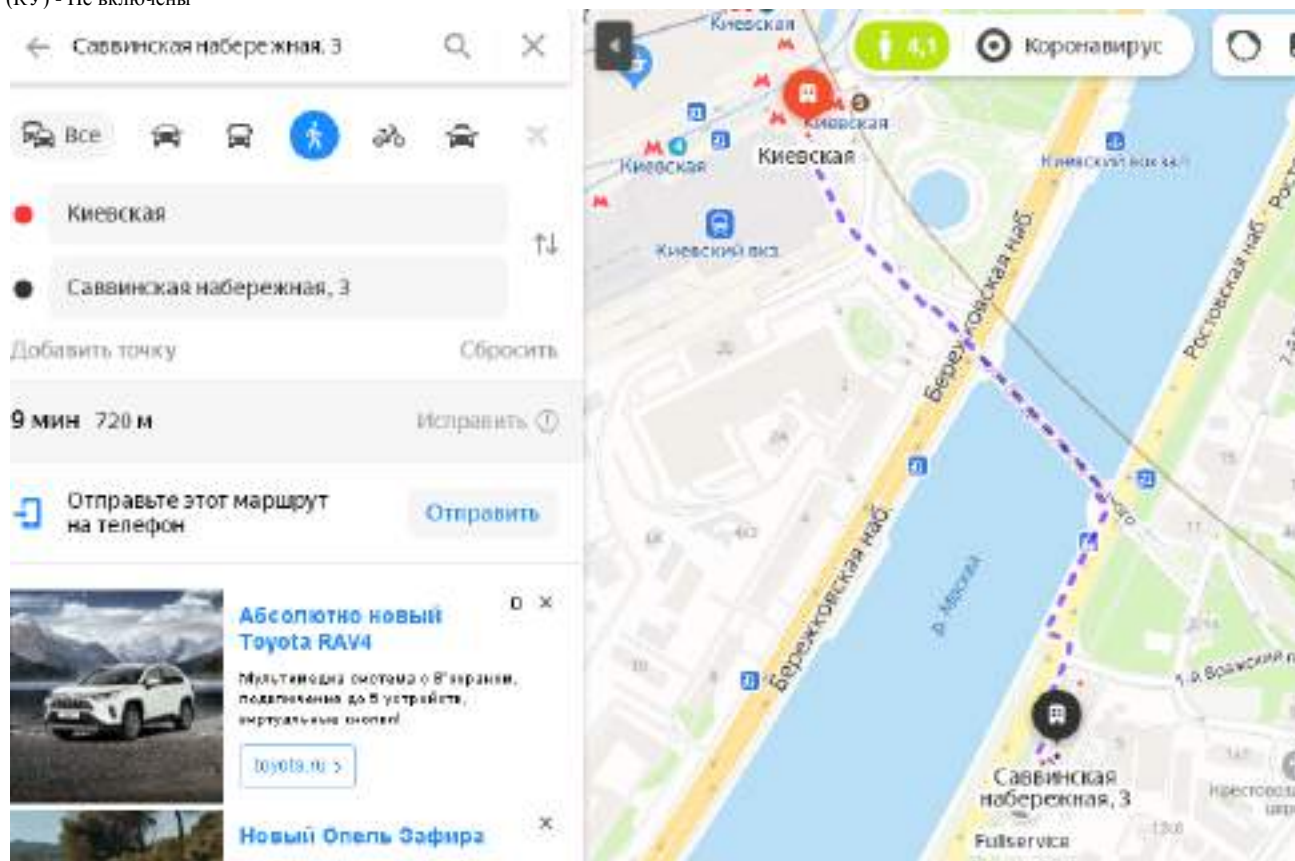
Скидки до 5% при 100% оплате. Высокая доходность. Помещение под ритейл, общепит, магазин. +7 903 130-33-60

Акция до 30.04.2020: 100% скидка на аренду до 30.04.2020. Подробности и условия аренды на сайте 800.ru

Внеочередной ДМ. Помещение под ритейл, общепит, магазин. +7 903 130-33-60

Внеочередной ДМ. Помещение под ритейл, общепит, магазин. +7 903 130-33-60

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 - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 253 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 - 13800 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/230640973/>

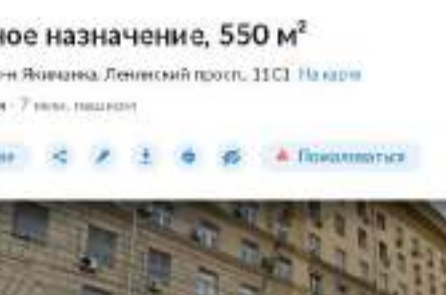
Свободное назначение, 550 м²

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Ленинский просп., 11 С1 На карте

Октябрьская - 7 мин. пешком

В избранное

Показать фото



5 фото

550 м²
Площадь

-1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

550 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН; без комиссии

Рек: CENTR MSK

Отдел аренды

Нет оплаты

Опыт работы с 2001 года

Еще 199 объектов

+7 901 129-72-52

СНЧ: договоры на 0,01, 0,001

Помогите сделать наш сайт еще удобнее на DHTML и поставьте ссылку на сайт

Написать объявлению

Бизнес-центр DCM Tower

Бесплатная парковка и консьерж-сервис

Окупаемость 5 лет, доходность 17%

47 (495) 003-48-17

Встретились с ДМ Промстрой, Проект и реализация поэтапная, финансирование: Лизинг, Промышленность, Сервисность и доходность: высокая, при площади в 2000 кв. м, цена 180 000 руб/кв. м, ставка аренды 27 000 руб/кв. м/год.

550 м²

Площадь

-1 из 8

Этаж

Свободно

Помещение

Площадь: 550 кв.м
7 минут пешком от метро Октябрьская, Шаболовская
Отдельный вход с Ленинского проспекта
Рекламная вывеска на фасаде здания
Линейная покраска цветом не несущих конструкций
Энергоснабжение мощностью от 40 кВт
Центральные отопление, водоснабжение, канализация
Кондиционирование, система пожаротушения
Потолок: 3 м.
Телефония, интернет
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Развитая инфраструктура, отличная пешеходная и транспортная доступность.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 129-72-52
Пожалуйста, сообщите, что вас интересует объявление на ЦИАН.

Условия сделки

Цена	550 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	12 000 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	—
Обеспечительный платеж	—	Арендный аванс/залог	—
Коммунальные платежи	—	Стоимость подписки	—
Эксплуатационные расходы	—	Консультативный элемент	—
Предоплата	—		

550 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

Следить за новизной цен

УСН без скингов

ЦЕНТР MSK
Отдел аренды
Найти работу
Опыт работы с 2002 года
Сайт 199 объектов

+7 901 129-72-52

ОГН: доставлено на почту, не в сети

Пожалуйста, сообщите, что вас интересует объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв о сайте (3000)

[Написать сообщение](#)

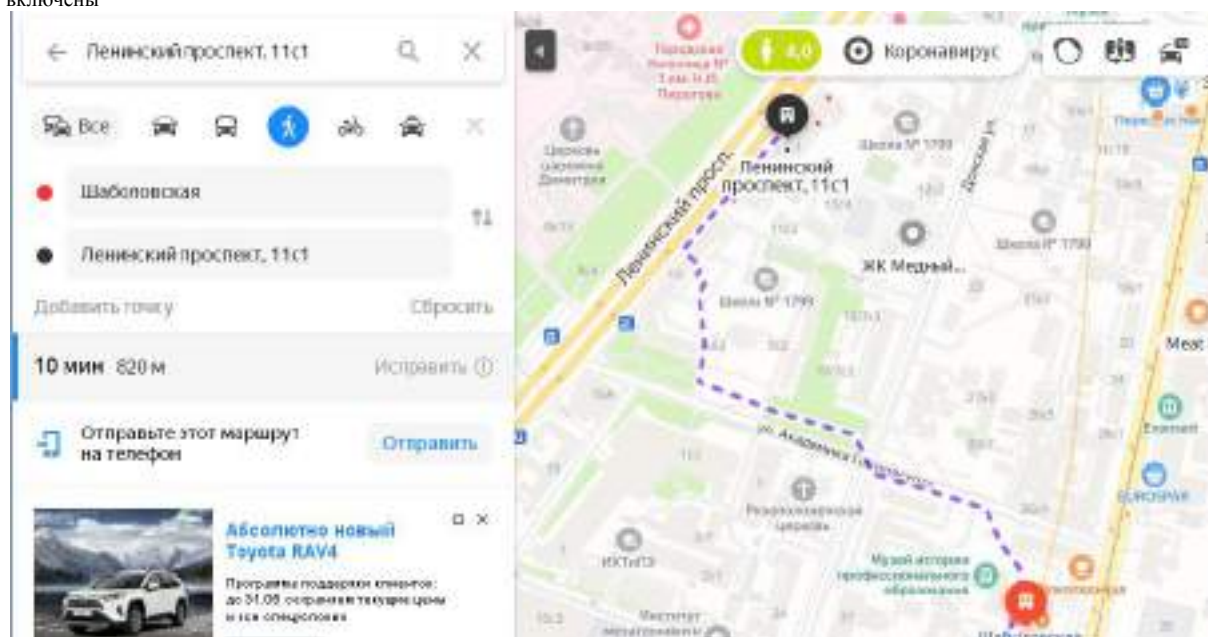
Бизнес-центр OM Point
Выходные восточные
Коммерческая недвижимость
Срок аренды: 5 лет, доходность: 17%
+7 (495) 603-45-17

Земельный участок, расположенный в центре делового района. Предоставляется возможность аренды на срок от 5 до 10 лет. Цена: 100 000 рублей. Стоимость аренды: 17 000 руб/м²/год.

Аренда от 43 м². Цена от 100 руб/м².
Арендные условия. Оплата только за коммунальные услуги.
+7 (495) 138-65-79

Предоставляется аренда в ЖК «Солнечный квартал» от 40 до 400 кв. м. и от 10 до 100 кв. м. Подсобные помещения.

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия магистральной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 550 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 12000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3. <https://www.cian.ru/rent/commercial/229960488/>

Свободное назначение, 359 м²
Москва, ЦАО, р-н Кожуховский 1-я Фрунзенская ул., 6. Пятиэтажка
Фрунзенская - 3 мин. пешком

388 917 Р/мес. +
12 007 Р за м² в год

Вертикаль
Агентство недвижимости
Есть 1007 объект
+7 983 666-03-69
СМС-сервисы в WhatsApp, Telegram
Получить консультацию, что такое и как
оформить аренду ЦАО. И получить все услуги
онлайн

Написать объявление

Екатерина Михайлова
Получить консультацию

Аренда от 44 м². Цена от 44 000 руб.
Аренда коммерции. Сдается только
коммерческим клиентам.
+7 495 126-55-79
Получить консультацию в ЖК «Нотское» на сайте
www.not.ru. Директор по продажам
www.not.ru

Бизнес-центр D10 Tower
Высокая ликвидность и
коммерческая недвижимость.

Бизнес-центр D10 Tower
Высокая ликвидность и
коммерческая недвижимость.
Оформление в 100% доступности
+7 495 000-00-00
Застрахован от пожара. Прямые договоры на аренду
отсутствуют. Предоставление информации и документов
по запросу. Аренда от 3000 м². Цена от 100 000 руб/мес.
Получить консультацию 27 000 руб/мес (21%)

359 м² Площадь -1 из 12 Этаж Свободно Помещение

359 м² Площадь -1 из 12 Этаж Свободно Помещение

Бухгалтерия, ПО, прямая аренда, помещения свободного назначения, 3 минуты от метро
"Фрунзенская". Отдельный вход, большое количество окон, электрическая мощность 30 кВт.
Вентиляция и кондиционирование, оплит-системы, приточно-вытяжная. Системы безопасности
внутренние и внешние видеонаблюдение; пожарная сигнализация, УЧН. Близ консьержа. Звоните
Юдич и выходы

Батарея. ПСН, прямая аренда, помещение свободного назначения, 3 минуты от метро "Фрунзенская". Отдельный вход, большое количество окон, электрическая мощность 30 кВт. Вентиляция и кондиционирование: сплит-системы, приточно-вытяжная. Системы безопасности: внутренняя и внешняя видеонаблюдение; пожарная сигнализация: УСН. Без комиссии. Звоните будни и выходные.

Укажите больше
Наиболее свежая информация находится у владельцев объявлений.

+7 983 666-03-69
Покажите объявление, что вы видели объявление в ШАН

Условия сделки			
Цена	388 917 руб./мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	13 001 руб./кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обременительный платен	388 915 руб.	Арендная комиссия	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 мес.		

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

388 917 руб./мес.

13 001 руб./кв.м/год

ИПО:
Вертикаль
Агентство недвижимости
Еще 1061 объект

+7 983 666-03-69

ОПС, доставка не будет, можно

Почему так дорого, что вы не по-прежнему в ШАН? Вы платите за это место

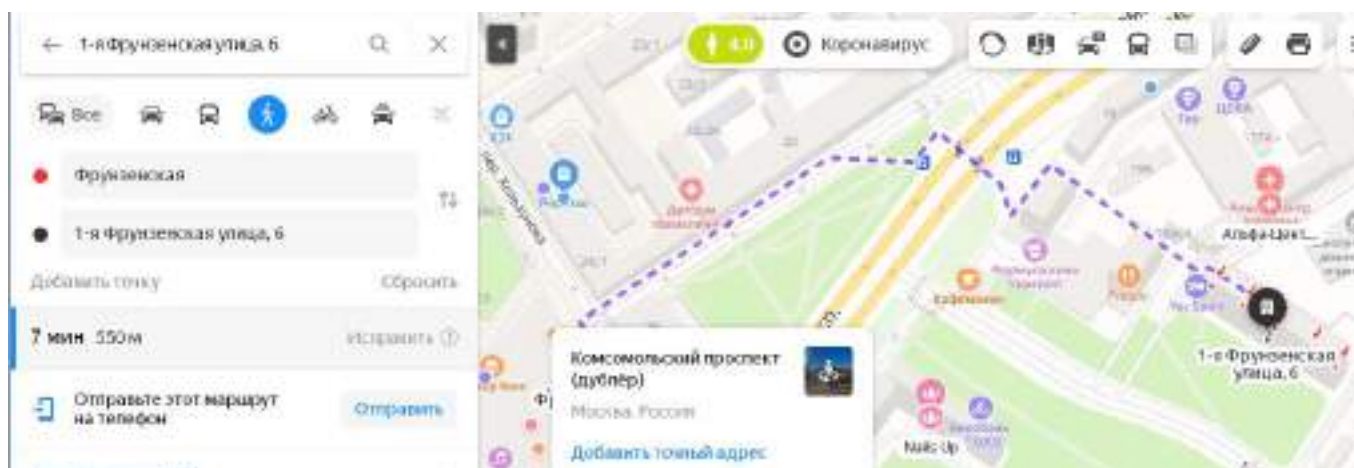
[Написать сообщение](#)

Батарея Михайлова
Нет отзывов

Аренда от 44 кв. м. Цена от 100 руб./мес.
Арендаторы: компания. Сделка: аренда коммерческих помещений.
+7 983 135-55-79

Предложение от собственника в ШАН - Ильясов Сергей - ООО «АУТО-АД-РАЗВИТИЕ», Государственный ЦД на [www.aud.ru](#)

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 - 359 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 - 13001 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 4. <https://www.cian.ru/rent/commercial/227469050/>

17 ию 16:55 79 просмотров, 230 оценок

Свободное назначение, от 47 до 414,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 48/22 На карте

Спортивная - 5 мин. пешком
Лужанское - 10 мин. пешком

Ореховская - 14 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)

от 47 до 414,6 м² -1 из 8 Свободно

Площадь Этаж Помещение

от 54 834 до 483 700 Р/мес.

от 14 000 Р за м² в год

BOIG-Realty
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1990 года
 Еще 39 объектов

+7 981 666-03-85

ОНЧ доставлено не будет, замените
 Показывать, сканить что вы хотите
 объявление на ЦИАН. И оставьте заявку
 на сайт

[Написать свободному](#)

Телепорт Реплика
 Продажа офисного здания рядом с
 м. Мясники. 85 000 руб/м².
 Инфраструктура, парковка.
 +7 (495) 012-94-82

Площадь от 40 м². Цена от 8,3 млн
 руб.
 Скидки до 9% при 100% оплате.
 Высокая доходность. Помещение
 под аренду, офисы, магазин.
 +7 (495) 138-95-99

Всего до 30.06.20: 000 000 руб., 88 000 000 руб/год

от 47 до 414,6 м² -1 из 8 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

47 м ²	14 000 Р за м ² в год	54 834 Р/мес
64,5 м ²	14 000 Р за м ² в год	75 250 Р/мес
114,1 м ²	14 000 Р за м ² в год	133 317 Р/мес
309,5 м ²	14 000 Р за м ² в год	350 584 Р/мес
414,6 м ²	14 000 Р за м ² в год	483 700 Р/мес

Предлагается помещение свободного назначения, расположенное на 1-й линии домов на пересечении улицы Хамовнической Вал и Комсомольского пр-та. Густонаселенный жилой массив, 600 метров до транспортно-пересадочного комплекса: станций метро Спортивная и МЦК Лужанское. Архитектурно-экстерьерное, цокольный этаж с оаооа. В помещении выполнен качественный ремонт. Функциональная планировка (возможна перепланировка). Отдельная входная группа. 1 вход с фасада и 4 входа со двора. Цокольный этаж с дополнительным входом с фасада здания. Высота потолка 3 м. Электрическая мощность 15 кВт (возможна увеличение). Все центральные городские коммуникации. Установлена приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования воздуха, пожарная сигнализация, телефония МТС, интернет. Широкие рекламные возможности: размещение рекламной вывески на фасаде здания со стороны Хамовнического Вала и со стороны Комсомольского пр-та, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Улица огибает автомобильным потоком с Комсомольского проспекта и ТТК. Бесплатный парковочный дворик на 15 мест. Предоставляется юридический адрес. Торговать возможно. Посредникам предлагается вознаграждение.

от 54 834 до 483 700 Р/мес.

от 14 000 Р за м² в год

BOIG-Realty
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1990 года
 Еще 39 объектов

+7 981 666-03-85

ОНЧ доставлено не будет, замените
 Показывать, сканить что вы хотите
 объявление на ЦИАН. И оставьте заявку
 на сайт

[Написать свободному](#)

Телепорт Реплика
 Продажа офисного здания рядом с
 м. Мясники. 85 000 руб/м².
 Инфраструктура, парковка.
 +7 (495) 012-94-82

Площадь от 40 м². Цена от 8,3 млн
 руб.
 Скидки до 9% при 100% оплате.
 Высокая доходность. Помещение
 под аренду, офисы, магазин.

входная группа: 1 вход с фасада и 4 входа со двора (допустима организация дополнительного входа с фасада дома). Высота потолка 3 м. Энергетическая мощность 15 кВт (возможно увеличение). Вокцентральные торцовые коммуникации. Установлена приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования воздуха, поквартирная сигнализация, телефония МГТС, интернет. Широкое рекламное пространство: размещение рекламной вывески на фасаде здания со стороны Комсомольского Вала и со стороны Комсомольского пр-та. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Улица обьеденяет автомобильные потоки с Комсомольского проспекта и ТТК. Бесплатный парнинг вдоль фасада на 15 м.м. Предоставляется юридический адрес. Торг. помещения. Последним предложением вменяем.

Возможное назначение

☎ Офис

🏠 Торговая площадь

Еще: бытовые услуги, услуги, типография, магазин, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, торговля, торговля

Укажите больше

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 981 666-03-85

Получить больше информации об этом объявлении на OLX

Условия сделки			
Цена	от 54 834 до 483 700 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	от 14 000 Р за м²/год под НДС включен	Срок аренды	Длительней
Налог	9 115-90 руб в	Минимальная срок аренды	-
Объем арендной платы	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комплекс от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

BCIG-Realty
Управление недвижимостью
Нет отзывов
Опыт работы с 1990 года
Еще 19 объявлений

+7 981 666-03-85

СМС-уведомления не будут, спасибо

Показать все объявления в этой категории

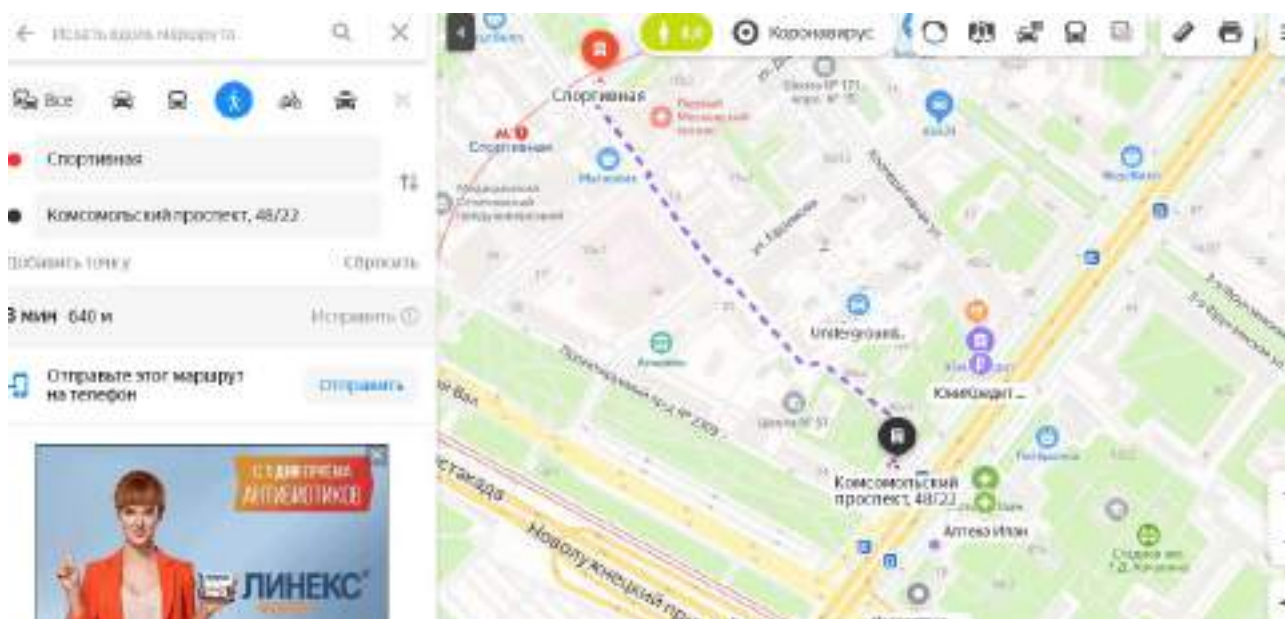
[Написать объявлению](#)

География Репорта
Продажа офисного здания в центре м. Москва, 75 000 руб/м². Инфраструктура парков

Продажа от 40 м². Цена от 8,1 млн руб.
Средняя до 9% при 100% оплате. Высокая доходность. Помещение под детей, обучение, магазин

Адрес: 90.04.35.000 «Абл.» АО «АВТ. ДОРОЖ. ПИМЕНТ»
Предпочтительно аренда. Подробное рассмотрение на www.001.ru

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия магистральной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 414,6 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 - 14000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



ЖИЛОЙ ДОМ, ПЕРЕМЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ (8, 10, 12 ЭТАЖЕЙ), 4-СЕКЦИОННЫЙ СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ										Этажность: 8, 10, 12 - Высота, м: 4		КС-1					
ОПИСАНИЕ:										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные из многоступенчатого кирпича Перегородки — кирпичные из многоступенчатого кирпича ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Монолитные железобетонные КРОВЛЯ — Утеплитель / три слоя рулонное покрытие «Фальксон» ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ — Лестницы — железобетонные монолитные ПРОЕМЫ — Окна — деревянные теплосберегающие с двухкамерными стеклопакетами. Двери — щитовые сплошные / шпон ценных пород дерева. Двери на задымляемых лоджиях — армированное стекло / окраска эмалями ПОЛЫ — Керамическая плитка / линолеум / паркет ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Подвесные потолки / уложенная полиминераловатная окраска / масляная окраска / двухслойные обои / моющиеся обои / керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Облицовка лицевым кирпичом							
Количество этажей: 10 Количество квартир всего: 162 в том числе по типам 1к. шт. — 19 2к. шт. — 71 3к. шт. — 56 от 4к. шт. — 16 Высота этажа, м: 4 Средняя общая площадь, м ² : 85 Площадь встроенных помещений, м ² : 326,8																	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																	
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный КАРКАС — Монолитные железобетонные колонны и ригели Остальные описание 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		
ru.ЖЗ.02.002.0794										72948	11268	Решение	руб. на 1 м ²		53 412		
	индекс типовой объекта №673	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ с отделкой 032076	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОД- КИ, САНИТА- РНЫЕ	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)	ПОТОЛКИ Тех. (с/з штук.)
ru.ЖЗ.02.002.0794	4588,0	2750,8	8053,8	4796,7	6632,8	1658,8	517,0	4647,3	3027,9	4272,5	559,4	761,2	1984,2	8808,2	2288,2	1062,7	63411,7
	8,59%	3,75%	11,08%	6,92%	9,22%	2,31%	0,97%	6,40%	4,27%	6,00%	0,78%	1,07%	2,71%	11,73%	4,28%	1,99%	180,08%