

Отчет №П1199-21

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – отдельно стоящего нежилого здания общей площадью 688,5 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001083:1056, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 31.03.2021 г.

Дата составления отчета: 20.04.2021 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

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

В Департамент экономической политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом № ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта – отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 688,5 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4 .

Дата оценки: 31.03.2021 г.

Дата осмотра: 31.03.2021 г.

Срок проведения оценки: в соответствии с п. 2.10 Технического задания к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

Дата составления отчета: 20.04.2021 г.

Порядковый номер отчета: №П1199-21.

Предполагаемое использование результатов оценки: для целей принятия управленческих решений.

Результат оценки не может быть использован по иному назначению.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П1199 от 31.03.2021 г.

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

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

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)*	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м*	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)*	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м*
Отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 688,5 кв.м, кад.номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	148 882 000	216 241	132 009 000	191 734
В том числе:				
Право собственности на улучшения	101 240 000	147 044	84 367 000	122 537
Право собственности на земельный участок, площадью 399 кв.м, кад. номер 77:01:0001083:2388	47 642 000	119 404	47 642 000	119 404

Примечание: в части земельного участка НДС не облагается

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание.....	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ..	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки.....	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 8 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете.....	- 11 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 13 -
6.1. Источники рыночной информации	- 13 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 14 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 16 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 18 -
8.1. Описание местоположения объекта оценки	- 18 -
8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 20 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 34 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ) - 35 -	- 35 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 39 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2020 г. - 39 -	- 39 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы по итогам 2020 г.	- 41 -
9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.....	- 43 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 2020 года на рынок недвижимости.....	- 46 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	- 51 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 2020 года- -	55
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов ...	- 72 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 104 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки.....	- 107 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 107 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке.....	- 108 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки	- 108 -

10.4. Затратный подход.....	- 108 -
10.5. Сравнительный подход	- 109 -
10.6. Доходный подход	- 109 -
11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	- 111 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	- 111 -
11.2. Определение длительности прогнозного и постпрогнозного периодов.....	- 111 -
11.3. Прогноз инвестиционных затрат	- 112 -
11.4. Прогноз доходов.....	- 119 -
11.5. Обоснование и расчет корректировок.....	- 124 -
11.6. Прогноз расходов	- 130 -
11.7. Ставка дисконтирования.....	- 130 -
11.8. Расчет стоимости проекта.....	- 133 -
12. Выводы и анализ результатов оценки.....	- 136 -
12.1. Распределение итоговой рыночной стоимости между оцениваемыми объектами капитального строительства и земельным участком	- 136 -
13. Приложения	- 139 -
13.1. Аналоги по продаже	- 140 -
13.2. Информация, используемая в расчете.....	- 153 -
13.3. Копии документов Заказчика.....	- 191 -
13.4. Копии документов Оценщика.....	- 304 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 688,5 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4 .

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил доходный подход (с применением в рамках доходного подхода техник затратного и сравнительного подхода).

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб. с НДС

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
Отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 688,5 кв.м, кад.номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	Не применялся (отдельные техники применены в рамках доходного подхода)	Не применялся (отдельные техники применены в рамках доходного подхода)	148 882 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 2. Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)*	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м*	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)*	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м*
Отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 688,5 кв.м, кад.номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	148 882 000	216 241	132 009 000	191 734
В том числе:				
Право собственности на улучшения	101 240 000	147 044	84 367 000	122 537
Право собственности на земельный участок, площадью 399 кв.м, кад. номер 77:01:0001083:2388	47 642 000	119 404	47 642 000	119 404

Примечание: в части земельного участка НДС не облагается

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 г., задание на оценку П1199 от 31.03.2021 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

- Рыночная стоимость определяется для целей принятия управленческих решений.

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

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П1199

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

г. Москва

31.03.2021

1. **Объект оценки:** отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, строен 4, общей площадью 688,5 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001083:1056.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001083:2388 и площадью 399 кв. м.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность третьих лиц.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 15.12.2020 № ДПР-3-10680/20.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для принятия управленческих решений.
10. **Дата оценки:** 31.03.2021.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	Москва, ул. Мясницкая, д 38, строен 4	23 695,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 23695 (двадцать три тысячи шестьсот девяносто пять) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** в соответствии с п. 2.10 Технического задания к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.
13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.
14. **Приложения:**
 - 14.1. Выписка из ЕГРП.
 - 14.2. Документация БТИ.

3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименов. стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «ДСО».			

Оценщик

Муталлапова А.А.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки 31.03.2021 г.

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

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

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

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

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

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям п.12 ФСО №3 и хранятся в архиве у Исполнителя.

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

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

20. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями),

рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. **Вместе с тем необходимо отметить следующее:**

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки;
- условия, для которых выполнены расчеты, являются корректными с учетом текущих прогнозов (см. раздел 9). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев¹.

21. Предполагаемым использованием результатов оценки является – для целей принятия управленческих решений.

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

¹ С учетом рекомендаций Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», <https://srosovet.ru/press/news/300320/>

5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.7 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.8 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.6 ФСО-2).

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

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

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

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

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

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

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

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

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

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Служебная записка;
2. поэтажные планы;
3. Выписка из ЕГРН на здание от 15.10.2020 г. № 99/2020/354344406;
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389;
5. Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) № 59-1319 от 10.12.2014 г.;
6. Акт обследования (техническое описание) на здание нежилое.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Контракта и предоставленных сведений.

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям п.12 ФСО №3 и хранятся в архиве у Исполнителя.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения,



используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Муталлапова Айсылу Азаматовна;

Юридический адрес/местонахождение Исполнителя (Оценщика), номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6/420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik_kazan@list.ru , oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «ДСО», рег. №1105, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24 апреля 2019 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 937 от 29.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016470-1 от 25 января 2019 г. Действителен до 25 января 2022 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 2049В4000021 от 06.04.2020, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 05.04.2020 по 04.04.2021 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.).

Полис страхования профессиональной ответственности №009-073-006392/21 от 01.02.2021 г., выданный организацией: Страховое акционерное общество «Абсолют Страхование». Период страхования с 09.02.2021 по 08.02.2022 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с сентября 2015 г.

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

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

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

Месторасположение – 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»:

Полис №20490В4000019 от 26.03.2020, срок действия полиса с 01.04.2020 г. по 31.03.2021 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.);

Полис №21490В4000014 от 26.03.2021, срок действия полиса с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г. Страховая сумма 601 000 000 руб. (Шестьсот один миллион руб.)

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

8.1. Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание площадью 688,5 кв.м, кадастровый номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4 .

Объект оценки расположен в зоне сложившейся административной, культурной и образовательной застройки, с включением жилой застройки.

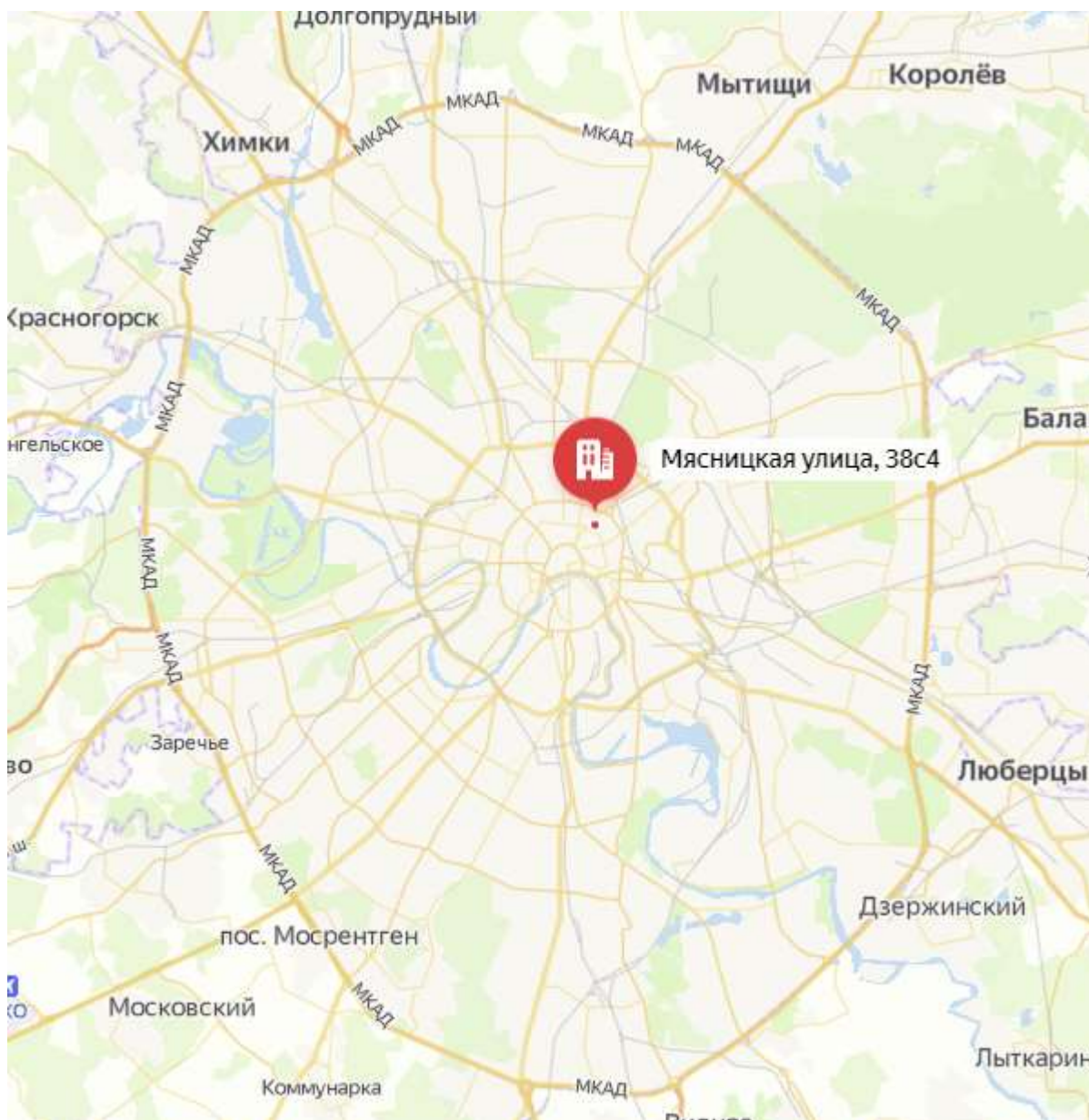


Рисунок 1. Карта расположения объекта оценки в рамках Москвы

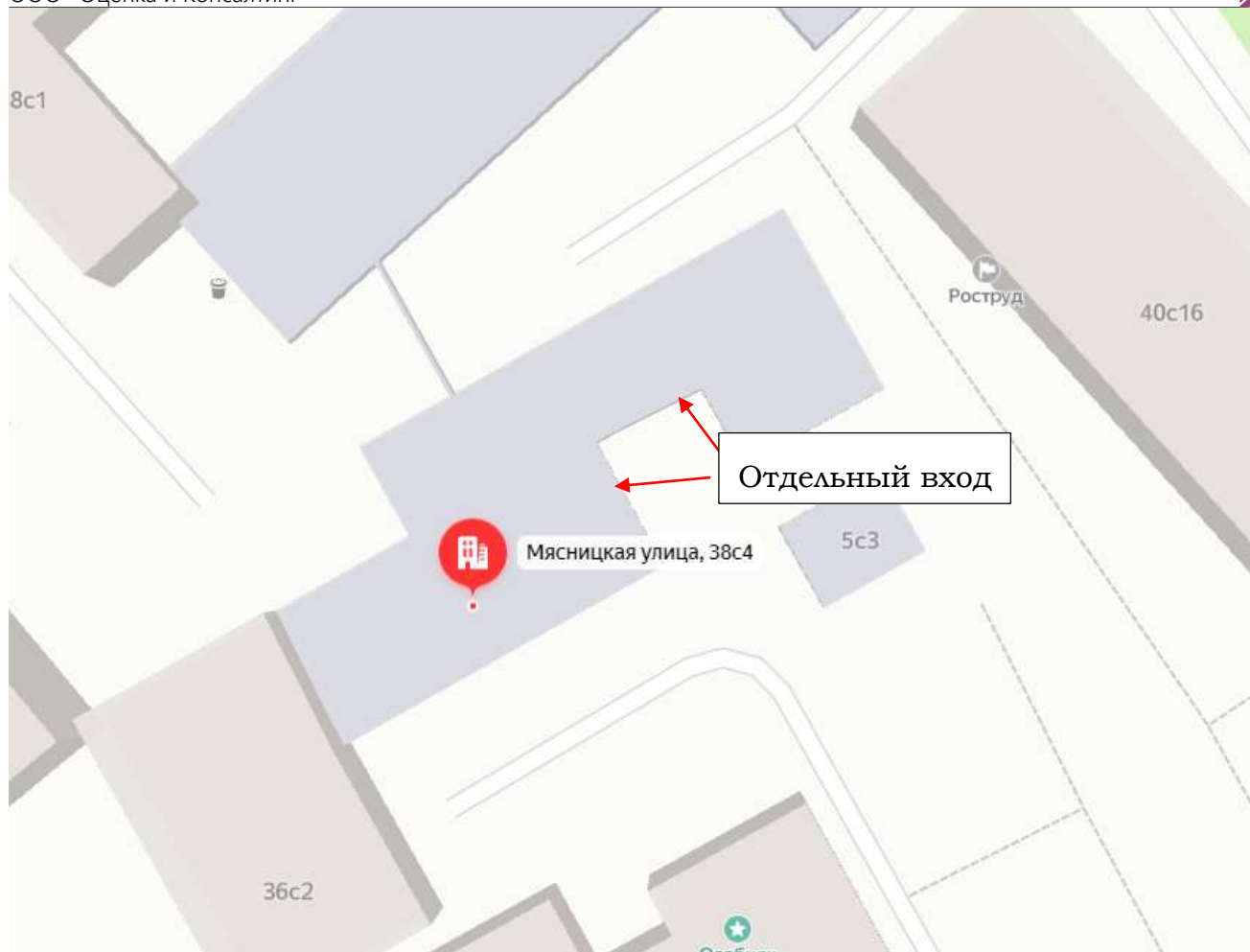


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

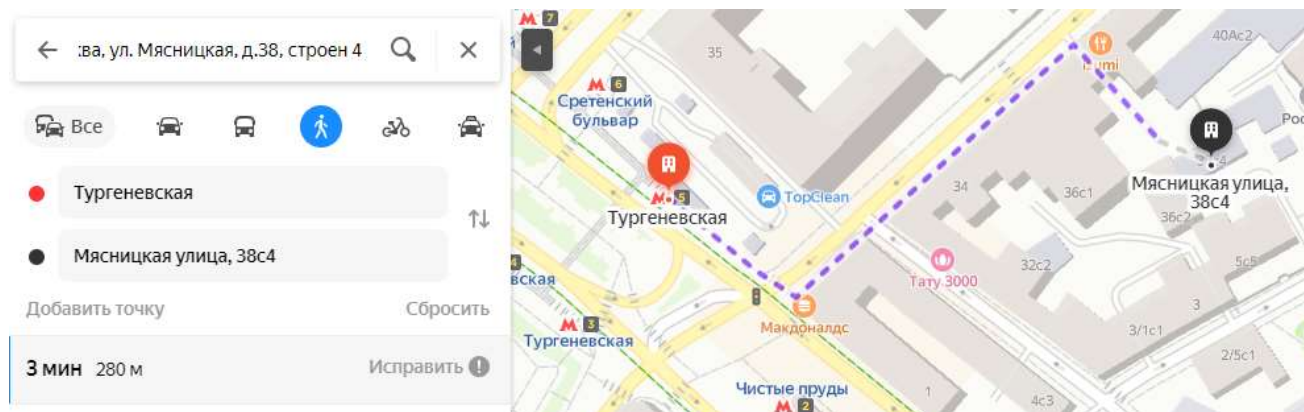


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро Тургеневская пешком (280 м)

8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4
Округ Москвы	ЦАО
Муниципальный район	Басманный
Зона расположения	БК-СК
Общая площадь земельного участка, кв. м	399,0
Кадастровый номер	77:01:0001083:2388
Кадастровая стоимость, руб.	19 657 301,58
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	49 266,42
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий
Разрешенное использование по документу	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9), для иных видов жилой застройки
Форма рельефа	Ровный
Наличие построек на земельном участке	Имеется
Покрытие земельного участка	Асфальтовое замощение в удовлетворительном состоянии
Вид права	Собственность 77:01:0001083:2388 - №77-77/011-77/011/023/2015-280/2 21.10.2015
Субъект права	Закрытое акционерное общество Культурный центр "ЭСТАМП"
Обременения	Запрещение регистрации, ипотека в силу закона
Балансовая стоимость	Нет данных
Инженерное обеспечение коммуникациями	
<i>Холодное водоснабжение</i>	<i>Имеется</i>
<i>Канализация</i>	<i>Имеется</i>
<i>Электроснабжение</i>	<i>Имеется</i>
Объект культурного наследия	Нет

Участки 77:01:0001083:2388

Земельный участок 77:01:0001083:2388
г. Москва, ул. Мясницкая, вл. 38, стр. 4
Для размещения производственных зданий
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0001083:2388
Кадастровый квартал:	77:01:0001083
Адрес:	г. Москва, ул. Мясницкая, вл. 38, стр. 4
Площадь уточненная:	399 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
по документу:	-
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	19.03.2021
дата внесения изменений:	18.12.2013
Кадастровая стоимость:	19 657 301,58 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-

Рисунок 4. Параметры земельного участка (данные <https://pkk5.rosreestr.ru>)

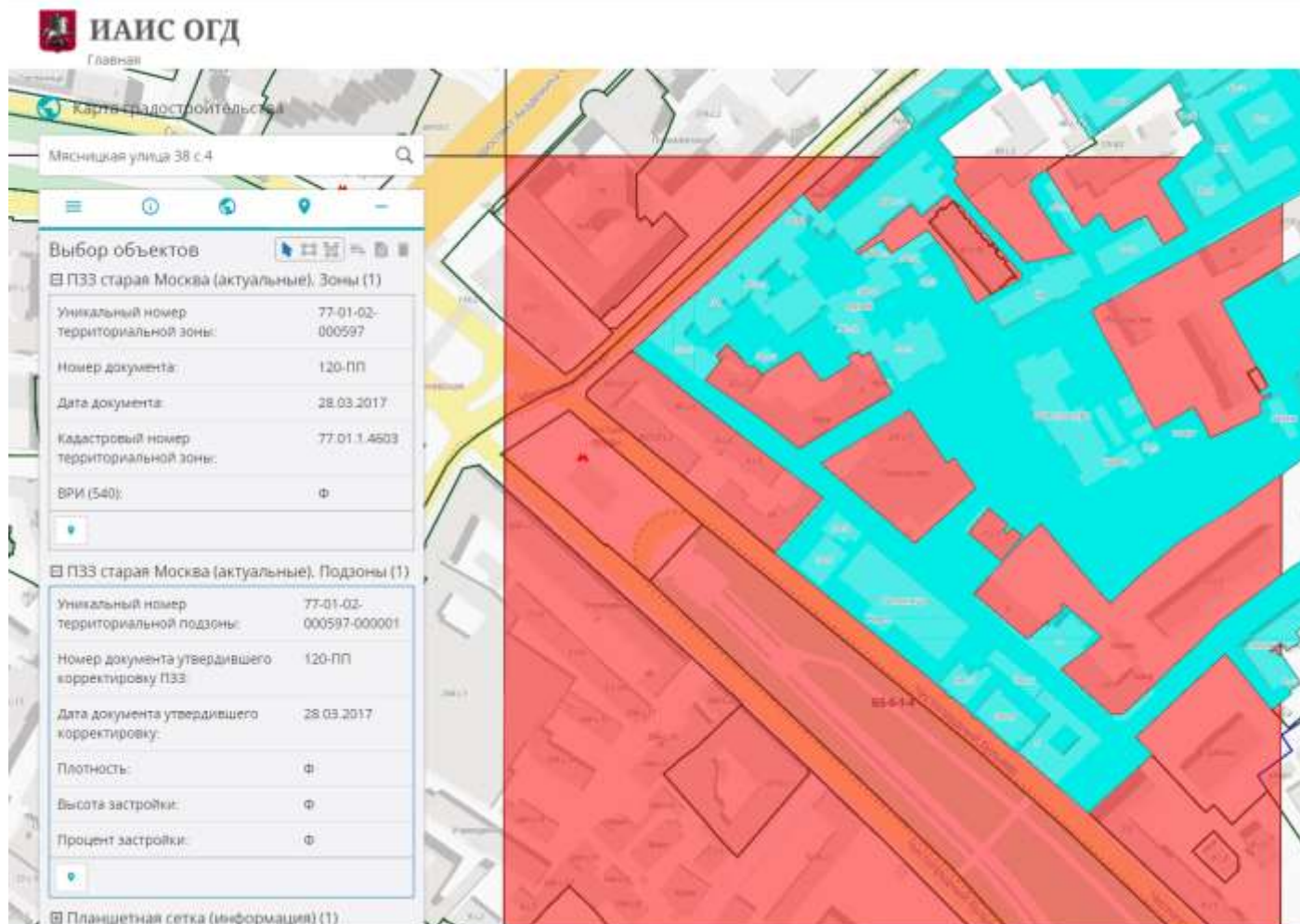


Рисунок 5. Параметры земельного участка (данные ПЗЗ г.Москвы <https://isogd.mos.ru/isogd-portal/gisByProfile/none/none/11>)

Дополнительная информация

По данным Росреестра разрешенным использованием земельного участка, на котором расположен объект оценки, является размещения производственных зданий. По данным выписки из ЕГРН от 10.11.2020 г. №КУВИ-002/2020-37171389 вид разрешенного использования – участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9), для иных видов жилой застройки.

**Таблица 5 Количественные и качественные характеристики
оцениваемого объекта**

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4
Округ города Москвы	ЦАО
Административный округ	Центральный административный округ
Зона расположения	БК-СК
Муниципальный район	Басманный
Станция Метро	Тургеневская
Расстояние до метро	280
Время до метро	3 мин пешком
Время в пути до метро (диапазон)	до 5 минут пешком
Тип здания	Нежилое
Количество этажей в здании	2
Подземных этажей	1
Год постройки	1870
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	кирпичные
Кадастровый номер объекта оценки	77:01:0001083:1056
Кадастровая стоимость	42 590 313,95
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Запрещение регистрации; Залог в силу закона
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	688,50
в том числе вспомогательная площадь, кв. м	
Распределение площади по этажам:	
площадь подвала, кв. м	99,38
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	319,69
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	269,43
Диапазон площади, кв. м	500-1000
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный
Наличие парковки	стихийная
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера
Высота потолков, м	подвал-1,95; 1этаж-3,80; 2 этаж - 4,00.
Этаж	Подвал,1 этаж, 2 этаж
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Требуются восстановительные работы здания: - ремонт фасада; - замена внутренней отделки; - замена проемов; - замена системы отопления, установка системы кондиционирования; - замена системы водоснабжения и канализации; - замена системы слаботочных систем; - замена кровли; - ремонт прочих конструкций; - особостроительные работы.
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	Отсутствует

Дополнительная информация по объекту оценки

По данным служебной записки в производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-259953/2019 о признании банкротом АО КЦ «ЭСТАМП» (ИНН 7701122000).

В целях защиты интересов города Москвы Департамент городского имущества города Москвы обратился в суд с соответствующим заявлением. Основанием послужила задолженность АО КЦ «ЭСТАМП» перед Департаментом по договору купли - продажи недвижимости от 10.12.2014 № 59-1319. В состав предмета залога входит отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 4, общей площадью 688,5 кв.м и земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 4, общей площадью 399 кв.м.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01.12.2020 требования Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в размере 84 531 584,27 руб., из которых задолженность по основному долгу - 57 559 481,86 руб.,

- задолженность по процентам - 5 189 958,27 руб.,

- пени – 21 782 144,14 руб. включены в реестр требований кредиторов АО КЦ «ЭСТАМП» как обеспеченные залогом имущества должника.

Поэтажные планы:

Подвал Мясницкая ул. д.38 с.4

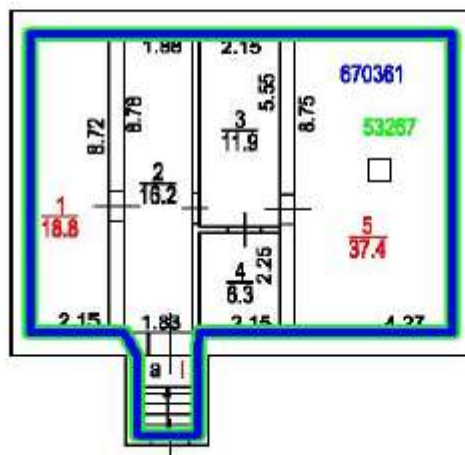
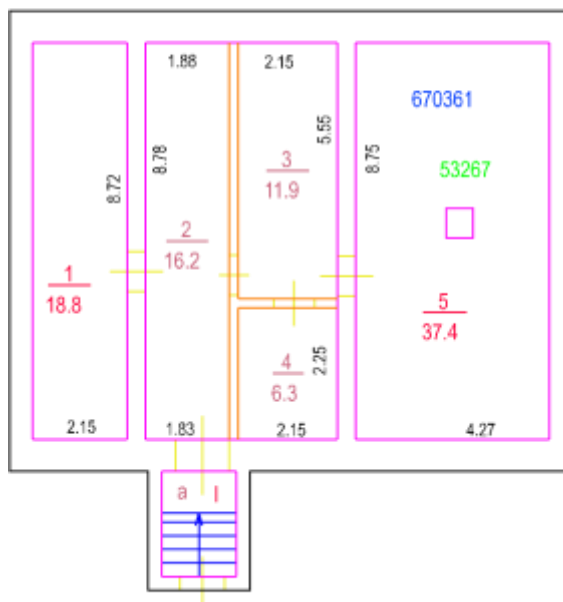


Рисунок 6. Поэтажный план объекта оценки

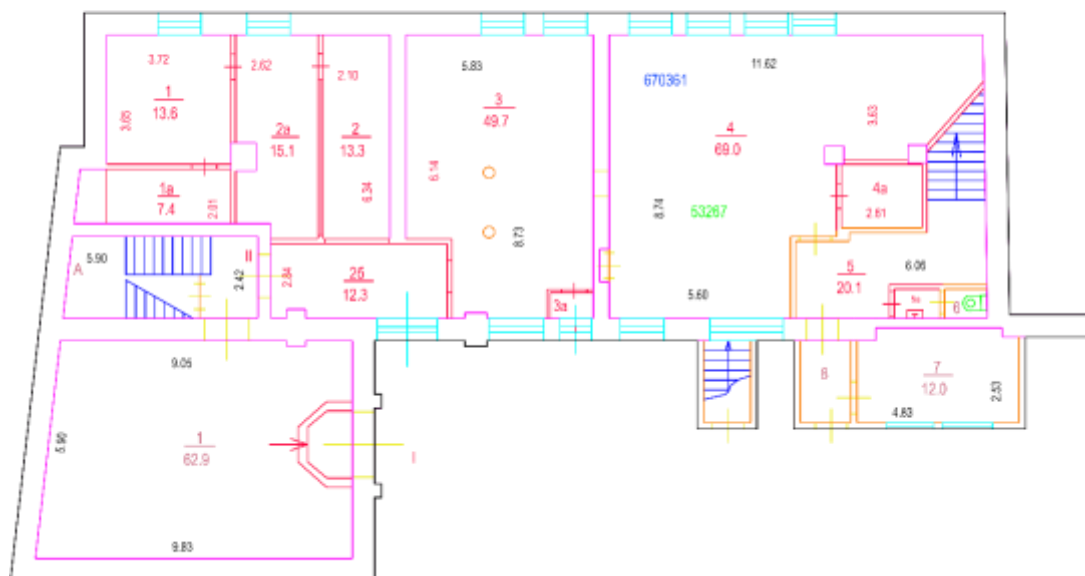
Подвал
Мясницкая ул. д.38 с.4



Дата актуальности: 05.02.2016
Дата выгрузки: 17.12.2020

Рисунок 9. Реон, подвал

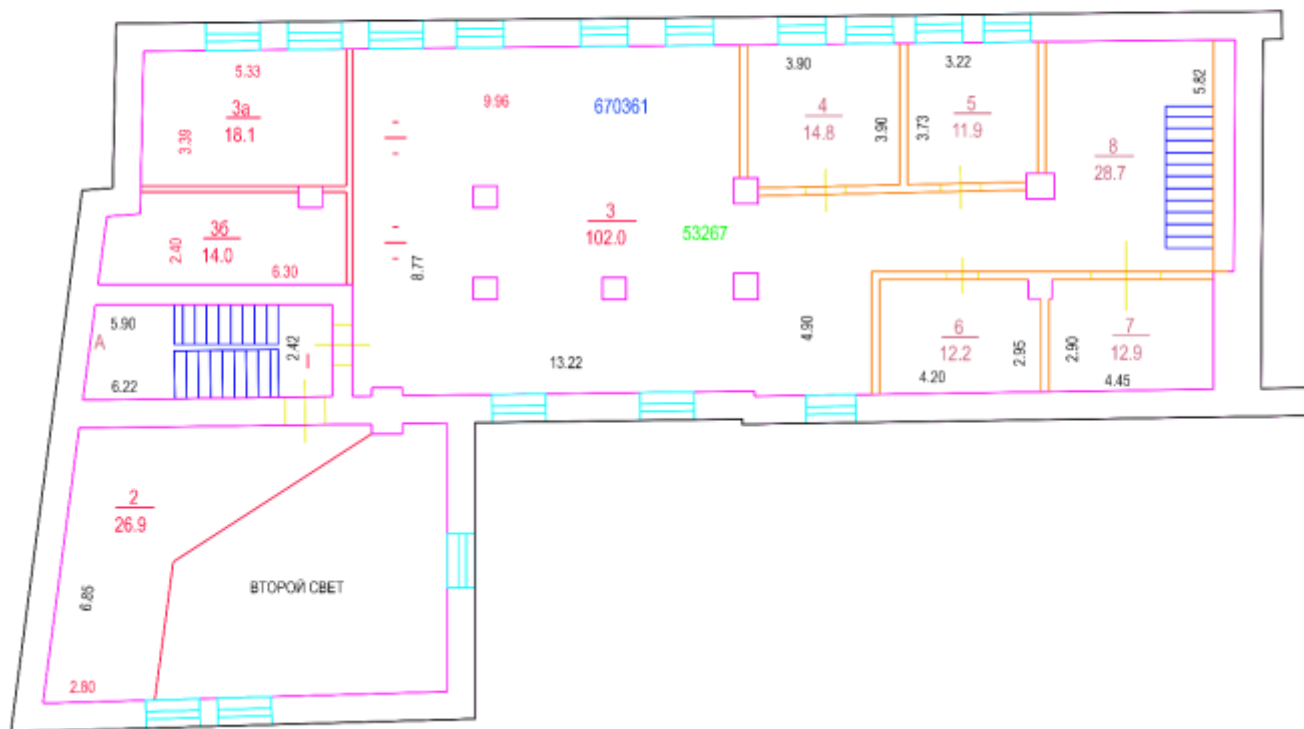
1 этаж
Мясницкая ул. д.38 с.4



Дата актуальности: 05.02.2016
Дата выгрузки: 17.12.2020

Рисунок 10. Реон, 1 этаж

2 этаж
Мясницкая ул. д.38 с.4



Дата актуальности: 05.02.2016
Дата выгрузки: 17.12.2020

Рисунок 11. Реон, 2 этаж

Фото объекта оценки (внешний вид)





Помещения подвала







Помещения 1-го этажа





Помещения 2-го этажа



Второй свет



8.3. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежат Закрытому акционерному обществу Культурный центр "ЭСТАМП".

ИНН: 7701122000. Собственность 77:01:0001083:1056 - №77-77/011-77/11/008/2015-729/2 от 02.10.2015.

Права на земельный участок

Право собственности на объект оценки принадлежит принадлежат Закрытому акционерному обществу Культурный центр "ЭСТАМП".

ИНН: 7701122000; Собственность 77:01:0001083:2388 - №77-77/011-77/011/023/2015-280/2 21.10.2015.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6. Юридическое описание здания

Наименование объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Кадастровый номер	77:01:0001083:1056
Назначение	Нежилое отдельно стоящее здание
Правообладатель (собственность)	Закрытое акционерное общество Культурный центр "ЭСТАМП" ИНН:7701122000. Собственность, 77:01:0001083:1056 - №77-77/011-77/11/008/2015-729/2 от 02.10.2015
Обременения (ограничения) права	Запрещение регистрации; Залог в силу закона

Таблица 7. Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	77:01:0001083:2388
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9), для иных видов жилой застройки
Правообладатель (собственность)	Закрытое акционерное общество Культурный центр "ЭСТАМП" ИНН: 7701122000; Собственность 77:01:0001083:2388 - №77-77/011-77/011/023/2015-280/2 21.10.2015

Обременения (ограничения) права	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона
---------------------------------	---

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ НЭИ условно свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Правовая обоснованность

В соответствии с данными портала gosreestr.ru разрешенным использованием земельного участка, на котором расположен объект оценки, является размещения производственных зданий. По данным выписки из ЕГРН от 10.11.2020 г. №КУВИ-002/2020-37171389 вид разрешенного использования – участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9), для иных видов жилой застройки.

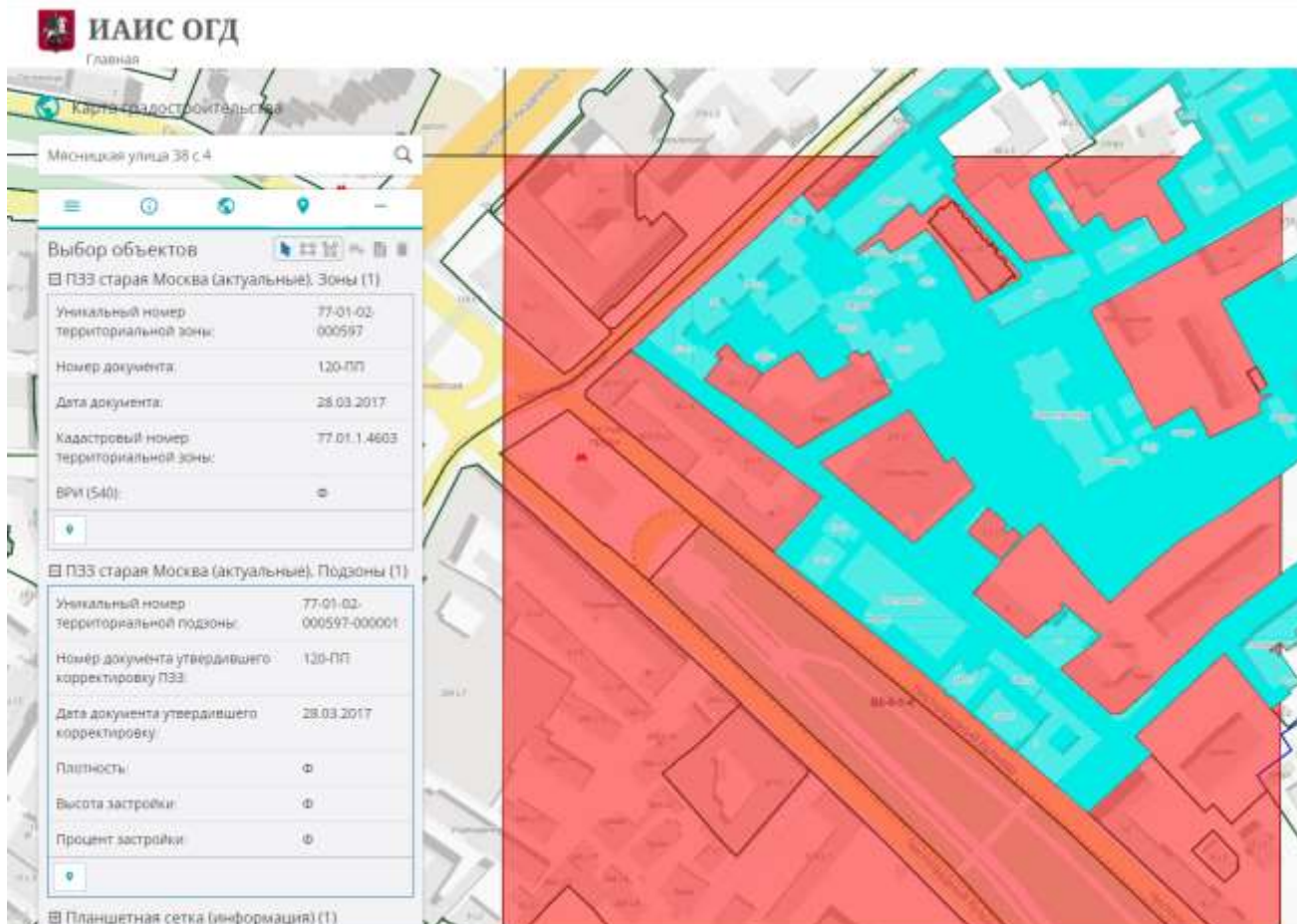


Рисунок 6. Предельные параметры застройки земельного участка (данные ПЗЗ г. Москвы)

Согласно правилам землепользования и застройки г. Москвы (ПЗЗ г.Москвы) земельный участок объекта оценки характеризуется:

- Предельная высота (м.) – по существующему положению (индекс Ф);
- Максимальный процент застройки (%) – по существующему положению (индекс Ф);
- Максимальная плотность (тыс.кв.м/га) – по существующему положению (индекс Ф).

Таким образом, согласно данным ПЗЗ г. Москвы рассмотрение земельного участка как условно свободного возможно с учетом существующих параметров застройки, что делает нецелесообразным снос существующего здания и рассмотрение земельного участка как условно свободного.

Таким образом, НЭИ условно свободного земельного участка не рассматривалось.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

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

эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

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

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

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

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

- правовая обоснованность;
- физическая возможность;
- финансовая оправданность;
- максимальная эффективность.

Правовая обоснованность

В соответствии с данными портала rosreestr.ru разрешенным использованием земельного участка, на котором расположен объект оценки, является размещения производственных зданий. По данным выписки из ЕГРН от 10.11.2020 г. №КУВИ-002/2020-37171389 вид разрешенного использования – участка смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9), для иных видов жилой застройки.

Таким образом, юридически допустимыми функциями застройки рассматриваемой территории можно выделить:

- производственная функция;
- административная функция;
- торговая функция;
- свободного назначения.

Физическая возможность

Объект оценки представляет собой здание административного назначения, с соответствующими объемно-планировочными и конструктивными решениями. Таким образом, существующие физические характеристики объекта оценки позволяют реализовать следующие функции:

- административная (общественно-деловая) функция.

Финансовая оправданность

На основе анализа характеристик местоположения рассматриваемого объекта необходимо отметить следующее:

- объект оценки расположен в исторической центральной части г. Москвы, внутри Садового кольца (в зоне расположения БК-СК, район Басманный);
- ближайшим окружением объекта оценки являются жилая и деловая застройка исторической центральной части г. Москвы;
- удаленность от станции метро составляет до 5-ти минут пешком;
- престижность местоположения высокое;
- объект оценки расположен внутриквартально;
- внутренние площади требуют проведения капитального ремонта для дальнейшей эксплуатации.

Таким образом, функция размещения объектов общественно-деловой застройки является целесообразной с точки зрения финансовой оправданности (после проведения ремонтных работ внутренних площадей).

Максимальная эффективность

В рамках проведенного анализа на этапе экономической целесообразности основной приемлемой функцией для реализации на земельном участке с существующими улучшениями принято размещение объектов общественно-деловой функции (административного здания).

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями является функция размещения объектов общественно-деловой застройки (административного здания).

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

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2020 г. ²

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 93,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%.

Индекс производства пищевых продуктов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 103,5%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Индекс производства текстильных изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 108,9%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 114,3%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 93,9%.

Индекс производства металлургического в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,6%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,9%

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 87,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 113,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 98,9%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январеноябре1) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2020 г., по предварительным данным, составил 133,0 млн тонн (в весе после доработки), что на 9,8% больше уровня предыдущего года. Производство семян

² <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>

подсолнечника (в весе после доработки) и сахарной свеклы снизилось в 2020 г. на 13,7% и 40,4% соответственно, что обусловлено снижением урожайности этих культур (на 13,1% и 24,5%), а также сокращением убранных площадей (на 0,8% и 21,0%). Льноволокна получено на 1,7% больше, чем в предыдущем году, за счет увеличения убранных площадей (на 2,1%). Валовой сбор картофеля снизился на 11,3% вследствие снижения урожайности (на 6,8%) и сокращения убранных площадей (на 4,9%) по сравнению с предыдущим годом. Сбор овощей уменьшился на 2,3% при снижении урожайности (на 2,1%).

Животноводство. На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,1 млн голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 0,9% меньше), свиней - 25,9 млн (на 2,8% больше), овец и коз - 21,9 млн (на 3,0% меньше), птицы - 518,7 млн (на 4,8% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,5 млрд долларов США (4045,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд долларов (2295,6 млрд рублей), импорт - 22,7 млрд долларов (1750,0 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2020 г. сложилось положительное, 7,1 млрд долларов (в ноябре 2019 г. - положительное, 12,6 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в ноябре 2020 г. составил 52,0 млрд долларов США. Экспорт составил 30,0 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 25,5 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд долларов. Импорт составил 22,1 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 19,8 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд долларов.

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Прирост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 45 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области). В наибольшей степени (на 1,7%) - в Республике Ингушетия и Амурской области в связи с удорожанием продуктов питания в Республике Ингушетия на 3,0% и услуг в Амурской области - на 3,6%. Минимальный прирост потребительских цен отмечен в Новосибирской области - на 0,1%. В Москве цены за месяц выросли на 0,6%, Санкт-Петербурге - на 1,0% (с начала года - прирост цен составил 3,8% и 4,7% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 104,2% (в декабре 2019 г. - 100,1%, с начала года - 103,1%). В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 г. составила 1628 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2020 г. снизилась на 270 млн рублей (14,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

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

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы по итогам 2020 г.³

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с декабрем 2019 г. - 119,5%, по сравнению с ноябрем 2020 г. - 114,4%.

³ <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

Животноводство. На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 2,9 тыс. голов (на 57,0% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 1,1 (на 63,9% меньше), поголовье свиней – 0,2 (на 2,9% меньше), овец и коз – 16,3 (на 1,1% больше), птицы – 13,1 тыс. голов (на 9,8% меньше). В январе-декабре 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1599,7 тонн, молока – 10444,3 тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-декабре 2020 г. составил 1091128,51) млн. рублей, или 108,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В декабре 2020 г. организациями всех форм собственности построено 16917 новых квартир, в январе-декабре 2020 г. - 79558 новых квартир (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства).

Оборот розничной торговли в декабре 2020 г. составил 562,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6 %, в том числе на продовольственные товары 101,2 %, непродовольственные товары – 100,5 %, услуги – 100,2 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5 %, с начала года – 103,4% (в декабре 2019 г. – 100,2 %, с начала года – 103,5 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в декабре 2020 г. составила 23868,34 рублей в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0,4 %, с начала года - увеличилась на 3,6 % (в декабре 2019 г. выросла – на 0,2 %, с начала года увеличилась – на 3,4 %). В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,2 %, с начала года – увеличились на 4,7 % (в декабре 2019 г. – выросли на 0,5 %, с начала года – увеличились на 3,2 %).

Стоимость минимального набора продуктов питания, отражает межрегиональную дифференциацию уровней потребительских цен на основные продукты питания входящего в него, в среднем по Москве в конце декабря 2020 г. составила 5417,59 рублей в расчете на месяц и увеличилась на 1,6 %, с начала года увеличилась – на 7,4 % (в декабре 2019 г. выросла – на 0,8 %, с начала года увеличилась – на 2,9 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. составил 100,21 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 100,16 %, обеспечение

электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,64 %, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,00 %

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. не изменился и составил 100,00 %.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2020 г. по оперативным данным, составила 95314,1 рубля и по сравнению с октябрём 2020 г. увеличилась на 1,3%, по сравнению с ноябрем 2019 г. – на 6,7%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 г. составила 47,6 млн. рублей и по сравнению с 1 января 2020 г. уменьшилась на 71,6%, по сравнению с 1 декабря 2020 г. увеличилась на 18,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за октябрь-декабрь 2020 г. составила 7316,2 тыс. человек, в их числе 7053,3 тыс. человек или 96,4% были заняты в экономике и 262,8 тыс. человек (3,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

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

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

Распространение коронавируса нового типа, вспышка которого зафиксирована в Китае в декабре 2019 года, оказывает влияние на различные отрасли не только в КНР, но и других стран. Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) 11 марта 2020 года заявила, что заболевание приняло характер пандемии. По данным Bloomberg со ссылкой на аналитиков JPMorgan Chase & Co пандемия коронавируса лишит мировую экономику 5,5 трлн долларов США в ближайшие два года. Аналитики отмечают, что в развитых странах будет экономический спад, сравнимый с теми, которые имели место в 2008-2009 годах и 1974-1975 годах⁴.

На глобальных рынках по итогам 2020 года произошло ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадали от мер по борьбе с инфекцией. Согласно докладу ООН⁵, падение мировой экономики составило 4,3% в 2020 году. Это самое резкое сокращение

⁴ <https://tass.ru/>

⁵ <https://tass.ru/novosti-partnerov/10634307>

мирового производства со времен Великой депрессии. Так, во время финансового кризиса 2009 года, мировой ВВП упал всего на 1,7 %. Сильнее всего от пандемии пострадали развитые экономики, где ограничительные меры были введены в первую очередь – это страны Европы и несколько штатов США. ВВП развитых стран сократился на 5,6% в 2020 году. По прогнозам ООН, в 2021 году их восстановительный рост составит до 4,7%. Экономика стран «Группы двадцати» (G20), на долю которых приходится почти 80% мирового производства, сократилась на 4,1%. Только Китаю из числа стран-членов G20 удалось выйти на положительный рост ВВП в 2020 году.

В связи с распространением коронавируса во многих странах были приняты беспрецедентные по объему меры для поддержки населения и стабилизации национальных экономик. На экстренные меры по стимулированию мировой экономики было потрачено 12,7 триллиона долларов, 80% из них пришлось на развитые страны. Финансирование госпрограмм стимулирования экономики повлекло за собой самые крупные заимствования в мирное время, увеличив государственный долг во всем мире на 15%.

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну. За март стоимость нефти Brent (Brent) упала с 50 долларов за баррель до 30 и ниже.

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

К 12 апреля 2020 г. было достигнуто соглашение ОПЕК+ о сокращении добычи нефти с 1 мая 2020 года сроком на 2 года. Масштабное сокращение добычи соответствует резкому падению спроса из-за распространения эпидемии коронавируса — на 20 млн барр или 20%.

К окончанию 1 полугодия 2020 года цены на нефть несколько выровнялись и превысили 40 долларов за баррель, а к концу 2020 года показали рост до 45-50 долларов за баррель⁶.

⁶ <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2020>

График цены на нефть Brent (Brent) за 2020 год



Консенсус-прогноз, на основании опросов Bloomberg, предполагает цену \$47,8 за баррель нефти Brent в 2021 г. В 2022 г. среднегодовая цена может вырасти до \$53,5, в 2023 г. — до \$54 и в 2024 г. — вернуться выше \$60 и составить \$60,8 за баррель⁷.

Экономика России сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении, следует из первой оценки Росстата. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,6 трлн руб.⁸ Оценка статистического ведомства оказалась оптимистичнее прогнозов как правительства, так и российских и международных экономистов (Минэкономразвития ожидало спада экономики России по итогам 2020 года на 3,8%, Банк России — на 4–5%, «Центр развития» НИУ ВШЭ — на 4%, Международный валютный фонд и британская Oxford Economics — на 3,6%). В то же время торможение экономики в прошлом году стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 года — на 7,8%, следует из данных Росстата.

На динамику ВВП России в 2020 году повлияли снижение внутреннего конечного спроса (на 5% в годовом выражении) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (на 13,7%) по сравнению с экспортом (снизился на 5,1%), отмечает Росстат.

В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (минус 24,1%), учреждения культуры и спорта (минус 11,4%), предприятия транспорта (минус 10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (минус 6,8%), отмечает ведомство.

Под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении (на 10,3%), так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения (минус 17,6%). В целом промпроизводство за год снизилось на 2,9%.

⁷ <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/prognozy-analitikov-po-rynku-nefti-na-2021>

⁸ <https://www.rbc.ru/economics/01/02/2021/6017e1819a7947cb98f23f95>

Возросший спрос на финансовые услуги привел к увеличению добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (плюс 7,9%).

Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер — около 4,5% ВВП. Среди стран G20, по расчетам МВФ, Россия занимает третье место с конца по объему антикризисного пакета — ниже только Индонезия и Мексика.

На фоне пандемического кризиса реальные располагаемые доходы россиян по итогам 2020 года упали на 3,5%, оценил Росстат. Теперь они отстают более чем на 10% от уровня 2013 года.

По прогнозу Минэкономразвития, ВВП России в следующие три года вырастет на 3,3, 3,4 и 3% соответственно. Oxford Economics прогнозирует экономический рост на 2021 год в России на 1,9%, объясняя столь медленное восстановление ожидаемым уменьшением вклада чистого экспорта, недостаточным ростом потребительских расходов и инвестиций в основной капитал, сворачиванием фискальных стимулов и приостановкой монетарного смягчения со стороны ЦБ. В то же время МВФ в январе повысил прогноз роста ВВП России. По версии фонда, в текущем году российская экономика вырастет на 3%, а в 2022-м — на 3,9%. «Показатель российского ВВП в 2021 году будет зависеть от выполнения общенационального плана восстановления экономики, а также от скорости вакцинации», — подчеркнула замглавы МЭР.

Минэкономразвития рассчитывает, что в 2021 году реальные располагаемые доходы вырастут на 3%, а затем будут расти на 2,4–2,5%. Ряд экономистов не ожидает быстрого восстановления реальных располагаемых доходов: после небольшого отскока в 2021 году им видится значительный риск их стагнации. Провал 2020 года сможет быть перекрыт только к концу 2022 года, оценивал для РБК руководитель направления «Макроэкономика» ЦМАКП Дмитрий Белоусов⁹.

9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 2020 года на рынок недвижимости¹⁰

В целом ситуация с коронавирусом, снижением финансовых индексов, девальвацией рубля и политические изменения создают ситуацию неопределенности для инвесторов.

Благодаря снижению ставок и программам господдержки рос спрос на ипотеку, что поддержало и строительный сектор. Падение инвестиций оказалось более серьезным, чем ожидалось. И перед началом кризиса экономика испытывала острую потребность в инвестициях. В 2011–2019 гг. они росли в среднем всего на 1,9%. Пока падение инвестиций не дотягивает до

⁹ <https://www.rbc.ru/economics/28/01/2021/60129a749a7947cf1ca85d53>

¹⁰ <https://www.facebook.com/notes/информационный-банк-оценщика/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/427370881834161/>

максимальных спадов двух предыдущих рецессий в 2009 и 2015 гг., но нынешний кризис отличается от всех остальных.

По мнению аналитиков, несмотря на мягкую денежно-кредитную политику, инвестиционная активность в 2021–2022 гг. будет оставаться сдержанной:

- неопределенность остается высокой;
- инвестпрограммы системообразующими предприятиями уже сокращены, и для их пересмотра потребуется время;
- малому и среднему бизнесу непросто получить кредиты.

У кризиса будут долгосрочные последствия, например, часть изменений в структуре спроса и производства станут постоянными, а это снизит потенциал экономики на период подстройки к новым условиям. Люди могут предпочитать сохранять сбережения, отказывая себе в некоторых услугах, прежде всего «контактных». А работодатели могут экономить на офисах, так как «опыт массового перехода на удаленную работу в ряде сфер указал на отсутствие потери эффективности в рабочем процессе». Это, в свою очередь, повлечет снижение спроса на транспортные услуги, услуги общепита и т.п.

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.

Несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ достиг 257,8 млрд руб., что всего на 8% ниже прошлогоднего показателя. С учетом изменения валютного курса показатель общего объема инвестиций в недвижимость России в 2020 году, выраженный в долларах США, снизился на 18%, что лучше аналогичного показателя в среднем по Европе, где, по предварительным данным, падение составило 27%, Азиатско-Тихоокеанскому региону (-21%), а также США, где падение составило 37%.



Одним из важных итогов года стал максимальный объем инвестиций в складской сегмент за всю историю: в логистические и складские активы было вложено более 41 млрд. руб. Глобальная заинтересованность инвесторов в складских объектах практически всех крупнейших рынков мира возросла в период пандемии и последующих ограничений.

Доля офисного сегмента в общей структуре 2020 года снизилась с 33% до 27%. Существенное снижение доли инвестиций отмечено в торговой и гостиничной отраслях: показатель снизился до с 27% до 6% и с 7% до 2% соответственно. Такое падение объясняется отсутствием возможности прозрачно прогнозировать дальнейшее развитие данных сегментов, что делает их приобретение высокорискованным.

В 2021 году инвесторы, вероятно, продолжают с осторожностью заключать сделки с данными активами. Ожидается, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне порядка 270–290 млрд руб., на 5–15% больше, чем в 2020 году.

Доля иностранных инвесторов стала минимальной с 2008 года, снизившись до рекордно низких 6% против традиционных 15–25%. Факторами такого снижения являлись пандемия коронавируса, рекордное падение цен на нефть в первой половине года, а также анонсированный к введению 15%-й налог на доходы иностранных компаний, выводимые за границу.

На фоне существенного снижения стоимости заемного финансирования в 2019–2020 гг. ставки капитализации различных сегментов вели себя по-разному. Для складов, которые продемонстрировали устойчивость к негативным эффектам из-за пандемии, ставки капитализации снизились на 1

п.п. и сейчас находятся в диапазоне 10,0–11,0% для премиальных складских активов Москвы и Московского региона.

Офисный сегмент в период пандемии чувствовал себя менее уверенно, однако ставки капитализации на офисные объекты не изменились и диапазон для премиальных объектов остался на уровне 9–10%.

Для торговых объектов верхняя граница увеличилась на 0,5% в 2020 году, актуальный диапазон составляет 9,5–11,0%. Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций.

Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Офисный сегмент

В числе основных трендов по рынку эксперты называют увеличение предложения по субаренде, рост сегмента коворкингов и реорганизацию офисных пространств. В связи с переводом работников на удаленную работу работодатели ищут пути снижения размера арендной платы по действующим договорам аренды офисов, а также всерьез задумываются о сокращении в долгосрочной перспективе потребности в офисных помещениях за счет перевода на дистанционную работу как минимум части персонала на постоянной основе. Как следствие, спрос на аренду офисных помещений уже ощутимо снизился и в перспективе может ослабеть еще сильнее.

Торговый сегмент

Данный сегмент стал одним из самых проблемных в период пандемии. Важной задачей торговых объектов в настоящий момент является сохранение заполняемости и обеспечение сбалансированного товарного предложения, способного привлечь посетителей даже в условиях падающего платежеспособного спроса и ограничений. В оптимистичном сценарии уровень арендных ставок (совокупной арендной платы на 1 кв. м арендуемой площади) в 2020 году может временно снизиться в среднем на 30% - 50% и вернуться на докризисный уровень не ранее 3 квартала 2021 года, а по некоторым оценкам, даже не ранее 2023 г.

Складской сегмент

Складская недвижимость единогласно признается одной из наименее пострадавших отраслей, что стало возможным благодаря стабильности фудритейла и резкому росту E-commerce. Компании сектора онлайн-торговли и ретейла стали ключевыми драйверами рынка в этом году. Сегмент e-commerce занял рекордную для себя долю в структуре спроса за всю историю – 34%, на розничную торговлю пришлось еще 29%. Складская недвижимость как стабильный и надежный актив стала выглядеть более привлекательной в глазах инвесторов по сравнению с торговыми и офисными площадями, что и привело к росту инвестиций в данный сегмент рынка.

Гостиничный сегмент

Гостиничный рынок оказался одним из наиболее подверженных влиянию кризисного явления. Закрытие границ, прекращение авиасообщений, снижения числа бизнес-поездов, отмена всех мероприятий стали ответом на быстрое распространение коронавируса. Даже всплеск внутреннего туризма не смог полностью восполнить гостиницам потерю трафика. Показатель загрузки по рынку в целом по итогам 2020 снизился более чем вдвое составив по итогам года около 35%. Восстановление рынка возможно к середине 2021 года, восстановление международного спроса ожидается не ранее III кв. 2021 года.

Жилая недвижимость¹¹

Весной в России начала действовать программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройке под 6,5% годовых (пока она продлена до 1 июля 2021 года). Низкие ставки применялись не только в сегменте новостроек — для вторичного рынка минимальная ставка 7,3% тоже оказалась востребованной. На такой шаг правительство было вынуждено пойти из-за проседания рынка, спровоцированного периодом самоизоляции.

Неопределенность перспектив и массовые сокращения вынудили многих россиян вложить накопления в недвижимость. Этому способствовало, в том числе, снижение ставок по банковским вкладам и ключевой ставки ЦБ РФ — она повлияла на уменьшение ставок по ипотеке и рост сделок с привлечением кредита.

К осени спрос взвинтил цены: по подсчетам экспертов, с февраля по октябрь рост составил около 12%. Ликвидных объектов на рынке поубавилось, а ажиотаж стал выше, при этом период сделки сократился (ликвидные квартиры держались в экспозиции не дольше недели). По подсчетам компании «Инком-Недвижимость», в ноябре 2019 года средняя стоимость предложения 1 кв. м на вторичном рынке старой Москвы была равна 211,8 тыс. рублей, средняя стоимость объектов — 12,7 млн рублей. Сейчас эти показатели составляют 237,3 тыс. и 13,9 млн рублей соответственно. Если же рассматривать отдельно массовые сегменты жилья, то стоимость реализации объектов увеличилась в среднем на 20% по сравнению с докарантинным периодом.

Попытки россиян сохранить свои накопления в условиях неопределенности, очередного кризиса и слабеющего рубля, поддерживаемые льготными госпрограммами, привели к вымыванию ликвидного предложения с рынка.

В результате в риэлторские агентства все чаще обращаются потребители, которые ранее пытались самостоятельно, но безуспешно, найти себе квартиру. Количество договоров на подбор вторичных объектов недвижимости в риэлторских компаниях в несколько раз превышает среднее количество таких заявок за последние два года.

¹¹ <https://kazan.cian.ru/stati-itogi-2020-go-i-prognozy-na-2021-j-313269/>

Дефицит ликвидных предложений наблюдался и на загородном рынке. Владельцы качественных объектов решили придержать свои дома, чтобы им самим было где переждать вторую волну пандемии. Воспоминания о карантинных мерах и весеннем ажиотаже, когда спрос на покупку загородной недвижимости возрос на 25%, еще свежи, поэтому многие собственники притормозили с продажей.

Минстрой России намерен повысить нормативную среднюю рыночную стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в Москве. Согласно подготовленному проекту, в I квартале 2021 года она вырастет на 3 тыс. рублей и достигнет 118 260 рублей.

Показатели средней рыночной цены 1 кв. м, которые рассчитываются ведомством, используются для определения сумм социальных выплат на покупку и строительство жилья за счет федерального бюджета.

В 2021 году снижение нормативных цен планируется лишь в одном регионе — Бурятии, в остальных регионах стоимость жилья будет расти. В целом по стране средняя цена одного «квадрата» увеличится на 539 рублей — до 49 173 рублей. Ощутимее всего нормативные цены за 1 кв. м вырастут в Москве, Сахалинской, Амурской областях, Приморском и Хабаровском крае.

По мнению участников рынка в I квартале 2021 года произойдет снижение активности покупателей, так как большая часть уже удовлетворила свои потребности в жилье. При сохранении ипотечной ставки и относительной стабильности курса доллара вероятно небольшое снижение цен на 2–3% либо их стагнация.

Необходимо отметить, что коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса.

9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8. Классификация рынков недвижимости¹²

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

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D¹³.

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

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

Торговые помещения¹⁴

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а

¹² Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

¹³ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

¹⁴ Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость¹⁵

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

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

Вывод:

Наиболее близким сегментом к объекту оценки является сегмент помещений офисного назначения.

¹⁵ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

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

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 2020 г.¹⁶

Предложение

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

	2018	2019	2020
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762
Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9
Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12
Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611

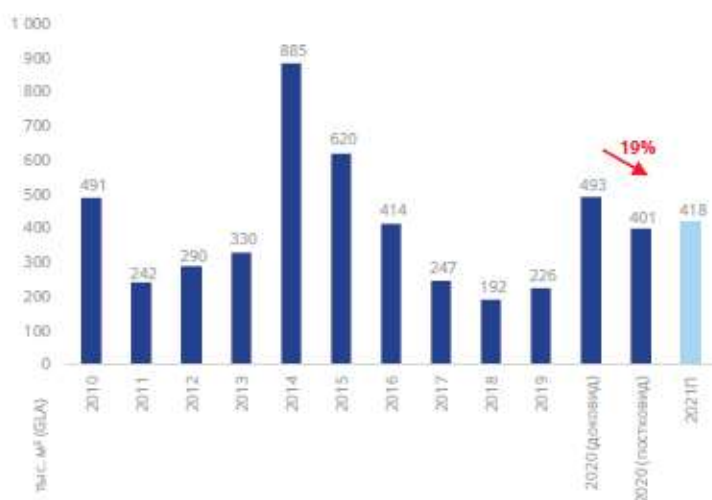
Источник: Colliers

Данные Colliers International

По результатам 2020 г. общее предложение торговых площадей в Москве и городах спутниках составило 7 762 тыс. кв.м. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали I и IV кварталы года в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

По итогам года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла до 611 кв.м. Несмотря на то, что около 19% от первоначально заявленного на 2020 год объема торговых площадей были перенесены, объем ввода в 2020 г. стал самым высоким за последние четыре года.

График 1
Открытие торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010–2021 гг.



Источник: Colliers

¹⁶ Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>

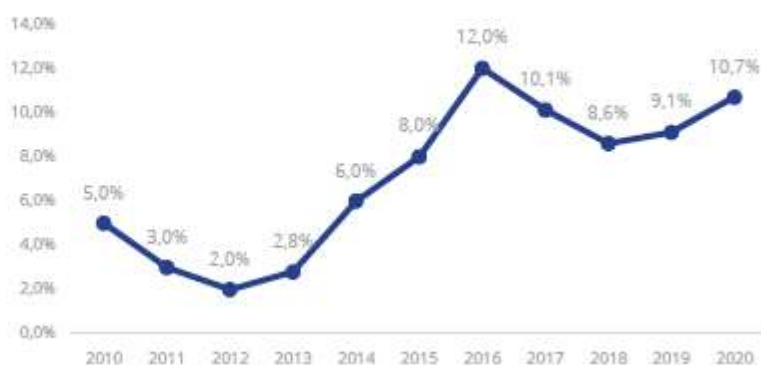
Несомненно, пандемия сыграла огромную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития.

Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID 19.

Средний уровень вакантности на IV квартал 2020 г. увеличился на 1,6 п.п. и составил 10,7% (против 9,1% в IV квартале 2019 г.). Увеличение показателя связано в первую очередь с оптимизацией сетей, а также с рекордным открытием новых торговых объектов за год.

Восстановление арендных ставок и трафика в торговых центрах будет напрямую зависеть от скорости восстановления розничной торговли к докризисным показателям, т.к. многие игроки оказались под давлением на фоне ограничений, которые были введены на законодательном уровне; а также от увеличения расходов населения.

График 3
Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТЦ Москвы, %



Данные Colliers International

По В 2021 г. планируется к открытию 31 торговый объект суммарной арендопригодной площадью 417,7 тыс. кв.м. При этом не ожидается к открытию объектов форматов «региональный» и «суперрегиональный», большинство заявленных ТЦ относятся к форматам «районный» (81%), «окружной» (19%). В целом около 71% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на классические ТЦ/ТРЦ, 23% находятся в составе ТПУ или МФК, 6% на аутлет (Vnukovo Premium Outlet) и ритейл парк (Estate Mall).

Спрос

Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов.

Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться дисконт-магазины («Светофор», Fix Price, «Моя цена» и «Чижик»).

В 2020 г. многие игроки начали активно развиваться на онлайн площадках. Например, Mothercare начал сотрудничать с маркетплейсом Wildberries, продуктовая сеть «Азбука Вкуса» начала поставлять продукцию под своими брендами в Ozon.

Также в период пандемии многие малые предприятия (они пострадали так же сильно, как и фэшн ритейлеры) начали сотрудничать с маркетплейсами, т.к. они дали возможность им выжить в период ограничений (изменили многие условия сотрудничества с поставщиками во время кризиса). К примеру, к Wildberries в марте подключилось около 3 100 новых поставщиков, в том числе 2 000 ИП, а за первую неделю апреля их число выросло еще на 1 000 это в 5 раз больше, чем за аналогичный период 2019 г.

В целом за 2020 г. на российский рынок вышло на 20% меньше новых брендов, чем за 2019 г. (20 новых международных брендов). Сокращение числа выходов новых брендов свидетельствует о сдержанных взглядах иностранного ритейла на расширение, сформировавшихся в результате текущей неопределенности во всем мире, которая была вызвана пандемией.

Прогноз

В 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 417,7 тыс. кв.м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТЦ при ТПУ «Рязанская», ТЦ «Сказка» при ТПУ «Рассказовка»), и МФК («Смоленский Пассаж», «Флотилия» и др.), а также проекты, связанные с реконструкцией районных центров (16 проектов ADG Group).

Стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы, в частности развитие ТПУ, будут оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.

С точки зрения географического распределения объектов 2021 г. лишь 12% всех арендопригодных площадей новых объектов, планируемых к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 59% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД 28%.

На предстоящий период с 2021 по 2023 гг. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реальный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы.

Согласно прогнозу Минэкономразвития (от 03.11.2020), увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021-2023 гг. составит 3,3-3,4% в

год. Рост реальной заработной платы 2,3-3,5% ежегодно. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению составит 2-3% ежегодно.

Краткий обзор высококлассной офисной недвижимости по итогам 2020 г.¹⁷

2020 год на офисном рынке Москвы был ознаменован двукратным падением спроса и ввода предложения. В силу высокого уровня неопределенности на рынке, пользователи офисов предпочитали оставаться в рамках текущих проектов, а девелоперы - отложить ввод своих зданий до 2021 года. Несмотря на влияние ограничительных мер на офисный сегмент, ставки и цены не изменились существенно за год. В 2021 году ожидается восстановление спроса и рост объемов новых площадей.

Основные показатели. Динамика*		2020	2019
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 998	16 773,5
в том числе:	Класс А	4 594	4 435
	Класс В	12 404	12 338
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м ²		224	381
в том числе:	Класс А	129,7	160
	Класс В	94,7	221
Доля свободных площадей,	Класс А	11,7	9,4
	Класс В	6,1	7,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 528	24 991
	Класс В	17 135	16 820
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	6 800
	Класс В	4 800	4 580

* По сравнению со IV кварталом 2020
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Источник: Knight Frank

Предложение

По итогам 2020 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,99 млн кв.м, из которых 4,59 млн кв.м относятся к классу А, а 12,40 млн кв.м – к классу В.

Ввиду неопределенности рынка в 2020 году и осязательного влияния ограничительных мер в связи с пандемией коронавируса, наложившей

¹⁷ Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7829.pdf>

отпечаток на активность девелоперов, совокупный ввод офисных площадей составил 224,4 тыс. кв.м вместо прогнозируемого в конце 2019 года 520 тыс. кв.м.

В 2021 году ожидается ввод порядка 450–470 тыс. кв.м. Динамика ввода и поведение девелоперов в значительной степени будут зависеть от скорости восстановления рынка: учитывая резкое и значительное снижение поглощения в 2020 году, профильные застройщики могут поставить на паузу некоторые свои проекты, наблюдая за поведением пользователей офисов и дальнейшим вектором развития рынка.

За год доля свободных площадей в классе А выросла на 2,4 п. п. – до 11,7%, свободными на текущий момент остаются 540 тыс. кв.м офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,3 п. п. – до 6,1%, общий объем свободных площадей – почти 760 тыс. кв.м. Зафиксированный рост в классе А по сравнению с IV кварталом 2019 года стал первым годовым ростом вакантности за пятилетие. Фактором такой динамики показателя оказался выход на рынок новых в этом классе крупных проектов.

К концу 2021 года ожидается дальнейший рост показателя (до 12,1–12,3%), ввиду значительной доли класса А в совокупном объеме прогнозируемого предложения 2021 года, которая может оказаться незаполненной. В классе В, наоборот, продолжилась динамика последних лет: показатель снизился, ожидается и дальнейшее снижение (до 5,7–5,8% к концу 2021 года) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также ожидаемой сезонной, более динамичной, деловой активности.

Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняло решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Совокупный объем таких площадей оценивается на уровне 150–200 тыс. кв.м, часть из которых по-прежнему остается на рынке.

Тем не менее высоколиквидные офисы в знаковых объектах города на протяжении последних лет были недоступны большинству резидентов не только из-за стоимости, но и из-за отсутствия предложения крупных лотов. На текущий момент для компаний, бизнес которых в пандемию не только не пострадал, но и показал рост, это дает возможность размещения в премиальных объектах.

Ограниченный текущий спрос на столь дорогие площади позволит потенциальным арендаторам войти в проект на относительно выгодных для себя условиях, поскольку претендентов на такие лоты сейчас немного.

В 2020 году собственники классических офисов, в отличие от владельцев гибких пространств, были более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локаций столицы – ММДЦ Москва-Сити и

Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств.

В 2020 году был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец

года. В IV квартале 2020 года около 65–70% объема сделок было представлено сделками по пересмотру и продлению коммерческих условий, при том что в I–III кварталах эта доля составляла всего 25–30%. Всплеск подобной активности, вероятнее всего, означает завершение переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В начале 2021 года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжают искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду.

Спрос



Источник: Knight Frank

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – существенно снизился в 2020 году и составил всего 262,1 тыс. кв.м, что на 64% меньше, чем годом ранее. Годовой показатель поглощения снизился до уровня ниже посткризисного 2015 года, когда он был на уровне 367 тыс. кв.м. На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. В 2021 году ожидается постепенное восстановление спроса на офисы и сохраняется возможность реализации отложенного спроса, прогнозируемый объем поглощения составляет 436 тыс. кв.м.

Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды офисов претерпели незначительное изменение. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за год выросла на 2,1% и сейчас находится на уровне 25 528 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС). В квартальном соотношении рост составил 0,9%. Небольшие темпы роста являются следствием выхода на рынок новых зданий со ставкой выше среднего значения, что приводит к росту средневзвешенного показателя.

Роста запрашиваемых ставок в отдельных объектах не происходит. В классе В ставка аренды также немного выросла по сравнению с началом года – на 1,3%, т. е. до 17 135 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), по сравнению с прошлым кварталом рост составил 2,5%.

В 2021 году не ожидается серьезного увеличения стоимости текущих свободных офисов. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. По мере заполнения крупных объектов, которые вышли на рынок в конце 2020 года со значительным количеством свободных площадей, ставки могут незначительно корректироваться.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

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



Источник: Knight Frank

Прогноз

В результате серьезного снижения спроса на офисы девелоперы сейчас демонстрируют сдержанную активность во вводе объектов в эксплуатацию, наблюдая за поведением пользователей офисных помещений. Тем не менее в 2021 году ввод новых объектов может составить 460 тыс. кв.м, где практически 67% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне. Ввиду постепенного восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 420–440 тыс. кв.м, примерно на 60–70% больше кризисного 2020 года.

Сниженная строительная активность в последние несколько лет позволила избежать ситуации, схожей с кризисом 2014 года, когда на фоне резкого падения спроса на рынок вышло больше 1 млн кв.м новых площадей и наблюдался значительный рост вакантности. Тем не менее с учетом резко снизившегося спроса на офисные помещения, а также продолжающейся неопределенности, в 2021 году ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в классе А, показатель может достичь 12,0–12,2%. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также сохранения арендной активности в данном классе, доля вакантных площадей по итогам года будет порядка 5,8%.

Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв.м) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Особняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	–	100 998

* Без учета НДС (20%).
 ** Помещения свободного назначения
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Источник: Knight Frank

Краткий обзор офисной недвижимости класса С по итогам 2020 г.¹⁸

Эксперты «ПРОФИС Недвижимость», одной из крупнейших в России федеральных управляющих компаний в сфере коммерческой недвижимости, проанализировали ситуацию на рынке офисной и складской недвижимости класса С в Москве за четвертый квартал 2020, подвели итоги года и выделили основные тренды.

В четвертом квартале 2020 года рынок коммерческой недвижимости класса С сохранил текущий вектор на восстановление. Спрос на аренду помещений в целом был существенно выше, чем в провальном втором квартале 2020, однако на 10-15% ниже показателей аналогичного периода в 2019 году. Большинство заключаемых сделок были ротационными: арендаторы переезжали из более дорогих и крупных офисов в более компактные, подальше от центра города. Причем подобная миграция происходила как внутри С класса, так и из класса В в С.

Одним из интересных трендов, который наблюдали эксперты в последние полгода на рынке коммерческой недвижимости С класса стало изменения портрета арендаторов. Вместо начинающих предпринимателей и микробизнеса, который традиционно составлял основную категорию арендаторов приходят более крупные и финансово устойчивые компании. Текущий кризис сильнее всего ударил именно по микробизнесу. После

¹⁸ <https://theproperty.ru/pressroom/articles/575/>

наступления весеннего локдауна и существенного снижения спроса на большинство товаров и услуг многие из них начали испытывать серьезные финансовые трудности, и вынуждены были отказаться от аренды, перейдя на удаленную работу или в коворкинги. Сегодня, несмотря на постепенное улучшение экономической ситуации, многие из них по-прежнему продолжают работать в удаленном режиме.

Арендные ставки

В четвертом квартале 2020 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные внутри Садового кольца практически не изменилась и составила 23 593 рублей (-1,1 % по сравнению с 3 кварталом 2020) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Подобное снижение можно считать колебанием расчетов без влияния рыночных факторов.

В этот период, чтобы минимизировать вакансию на своих объектах, многие арендодатели перезаключали истекающие договоры аренды без ежегодной индексации, проявляя тем самым лояльность арендаторам. Однако в целом по итогам 2020 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные внутри Садового кольца снизилась на 3,9 %.

Сохраняющаяся миграция арендаторов из центра в более доступные по цене офисы на периферии ТТК значительно увеличила спрос на помещения в данной локации и позволила собственникам объектов продолжить повышение цен. В четвертом квартале 2020 года среднерыночная ставка на офисы, расположенные от Садового кольца до ТТК, увеличилась на +5,1% по сравнению с 3 кварталом 2020 и составила 19 615 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Таким образом, благодаря динамичному росту цен в третьем и четвертом квартале ставки практически восстановились до уровня начала 2020 года.

Стоимость аренды самых доступных по цене офисов С класса в Москве в четвертом квартале фактически восстановилась до максимальных показателей 2020 года. Среднерыночная арендная ставка по итогам рассматриваемого периода выросла до 14 382 (+2,9 % по сравнению с 3 кварталом 2020) рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Восстановление ставок в данной локации также связано с ростом спроса: малый бизнес продолжает оптимизировать административные расходы и переезжает в более компактные и дешевые помещения из центральных локаций города. Офисы класса С расположенные от ТТК до МКАД стали единственным сегментом, где среднерыночные ставки выросли по итогам года (+4,2 %).

Положительную динамику ставок также продемонстрировали и склады класса С, расположенные в рамках производственно-складских комплексов в границах МКАД. По итогам четвертого квартала 2020 года среднерыночная ставка составила 6 078 рублей (+1,3% по сравнению с 3 кварталом 2020) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Спрос на склады класса С в Москве постепенно восстанавливается. Основным драйвером являются различные пищевые производства, а также службы доставки, которые

арендуют новые и дополнительные помещения для своего бизнеса. С начала 2020 года ставки выросли почти на 2%.

Вакансия

В четвертом квартале 2020 года вакансия в сегменте коммерческой недвижимости класса С в столице продолжила плавно сокращаться. В сегменте офисов она составила 10,1 % (-0,4 % к 3 кварталу 2020). В складском сегменте – 11,2 % (-0,6 % к 3 кварталу 2020). Сокращение вакансии связано как с растущим спросом в целом, так и с сокращением предложения на рынке. С каждым годом все больше бывших производственно-складских площадок и особняков в центре Москвы уходит под девелопмент (строительство жилья или реконструкция зданий под апарт-комплексы).

Активный спрос во второй половине 2020 года позволил нивелировать падение ставок, произошедшее во втором квартале, по большинству сегментов. А по офисам класса С от ТТК до МКАД и складам стоимость аренды даже выросла. Уровень вакантных помещений, несмотря на кратный рост по итогам второго квартала, с исторических низких цифр достиг «стандартных» показателей для рынка коммерческой недвижимости в целом. Глобального кризиса в сегменте С класса в 2020 году не произошло.

Краткий обзор рынка street retail по итогам 2020 г.¹⁹

Снижение трафика в магазинах и падение покупательной способности из-за коронавируса привели к тому, что в крупных городах России сокращается спрос на помещения в стрит ретейле. Ставки аренды снижаются, помещения пустуют, потенциальные арендаторы не понимают, что будет с бизнесом в России дальше и когда покупательная способность россиян восстановится. В 2008 и в 2014 году точно также рынок наблюдал, как лакомые локации в центре городов покидали продавцы одежды, обуви и ювелирных изделий, а их места занимали продавцы хозтоваров, магазины фиксированных цен и общепит. Собеседники Market Media поясняют, почему нынешний кризис совсем другого характера. А также кто сможет дать своему бизнесу новый виток развития, став потенциальным арендатором когда-то дорогих локаций.

Доля свободных площадей на торгово-пешеходных улицах Москвы приблизилась к рекордному значению 2015 года и составила 12,9%, следует из данных Knight Frank. Общепит на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах столицы понес больше всего убытков из-за пандемии и карантинных ограничений – за первое полугодие 2020 года на пешеходных улицах Москвы их объем уменьшился на 8%. Продуктовые магазины, наоборот, увеличили свое

¹⁹ <https://marketmedia.ru/media-content/kak-v-2020-godu-izmenilsya-strit-reteyl/>

присутствие на 2%. Снижение верхней границы ставки аренды аналитики Knight Frank отмечают в большинстве ключевых торговых коридоров города – на 4-26%, в зависимости от улицы. Как прогнозирует компания Knight Frank, снижения доли свободных помещений до докризисного уровня можно ожидать не ранее середины 2021 года. А при более пессимистичном прогнозе – не ранее конца 2021 года.

Объем вакантных площадей на ключевых торговых улицах Петербурга до принятия новых ограничений составлял около 11%. Эксперты ожидают, что к весне 2021 этот показатель может достигнуть 14%-15%. В компании Maris в ассоциации с CBRE фиксируют, что после локдауна наибольший процент закрытий пришелся на общепит. За период с начала года было закрыто 84 заведения общественного питания, а открыто лишь 70 (-17%). По оценкам руководителя Rusland SP Retail Александра Волкова, общая доля пустующих помещений в Петербурге составляет порядка 18-20%.

Вся сложность с развитием бизнеса в эпоху пандемии заключается в том, что этот кризис кардинально отличается от предыдущих – причины и механизмы развития кризиса совершенно другие. Если кризисы 2008-2014 годов были в первую очередь финансовыми, текущая экономическая ситуация обусловлена локдаунами и неопределенностью. Еще один момент, который отличает текущий кризис от предыдущих – закрытые границы, а именно мгновенная остановка туристического потока, в первую очередь международного.

Эти отличия непосредственно влияют на то, как меняется стрит-ритейл в 2020 году, в отличие от того, как он менялся в 2015. Например, уход ресторанов, сувенирных магазинов с основных туристических локаций произошел достаточно быстро. И так же быстро снизились арендные ставки, так как собственники и арендаторы вынуждены договариваться о новых условиях сотрудничества. Таких резких изменений невозможно было ожидать в конце 2019 года, в отличие от ситуации 2008 года, которая была вызвана развивающимся мировым экономическим кризисом, сравнивают в JLL.

В Knight Frank к наиболее пострадавшим сегментам бизнеса от коронавируса, применительно к ситуации в стрит-ритейле, относят общественное питание. Лучше дела обстоят у fashion и drogerie. А вот продуктовые ритейлеры и аптеки не только переживают коронакризис с наименьшими потерями, но и укрепляют свои позиции на рынке. Как наблюдают аналитики, как раз в предыдущие кризисы продуктовые магазины чувствовали себя не так хорошо.

В Петербурге в сфере общепита Невский проспект лишился нескольких ресторанов, а в fashion сегменте закрылся H&M. Однако появилось немало новых арендаторов, среди которых IKEA, Yandex, DNS, Tissot - вакантность снизилась за счет появления на Невском проспекте несетевых малоизвестных брендов, которые воспользовались ситуацией и вышли на главную улицу города. Максимальные арендные ставки за год снизились на 23%.

Снижение арендных ставок, которое уже произошло и еще будет продолжаться в 2021 году, приводит к дополнительным возможностям для тех сегментов, которые не потеряли в доходной части. Таких бизнесов очень немного, но они есть. Для медицинских услуг и пунктов выдачи онлайн-ритейлеров возможностей для аренды будет больше. Также ситуацией могут воспользоваться ритейлеры, горизонт планирования которых выше среднего по рынку – в первую очередь luxury бренды, которые получают возможность оптимального выбора локаций.

В сегодняшней ситуации на рынке также могут получить выгоду те компании, которые никогда не занимались розничной торговлей, но для развития бизнеса им будут полезны преимущества ритейловых площадей.

Как только обозначатся точные сроки снятия ограничений и начнет восстанавливаться турпоток, может возникнуть спрос со стороны тех сегментов, которые не требуют больших финансовых и организационных вложений в открытие объекта – например стрит-фуд.

Краткий обзор рынка street retail в спальнях районах Москвы²⁰

Общие тенденции

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

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

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

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

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

- более лояльные арендные ставки;
- широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как

²⁰ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

https://shopandmall.ru/news/bole_70__sprosa_na_pomescheniya_strit-riteyla_obespechivayut_investory

у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

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

Итоги 2020 года

В 2020 году доля инвесторов в объеме спроса на покупку помещений формата стрит-ритейл в Москве составила 73,1%, отмечают аналитики Фонда коллективных инвестиций «Рентавед». Это на 19,4% выше, чем было годом ранее. При этом среди потенциальных покупателей коммерческих помещений в новостройках инвесторов еще больше – 92,9% от общего количество заявок.

В сегменте новостроек доля инвесторов по итогам года выросла на 14,8% по сравнению с 2019-м. Как отмечают эксперты фонда «Рентавед», одной из причин повышенного спроса стала переориентация участников рынка с жилья на сегмент коммерческой недвижимости. Многие осознали, что вложения средств в торговые помещения обладают лучшей окупаемостью и требуют меньше трудозатрат для управления, чем квартиры.

Причем высоким спросом у инвесторов пользовались как традиционно считающиеся надежными объекты – помещения, расположенные на первой линии в проходных локациях, так и не самые ликвидные лоты.

В 2020 году наблюдался ажиотажный спрос на торговые помещения, расположенные на первых этажах новостроек в районах Москвы с плотной жилой застройкой. Инвесторы, спасая сбережения на фоне пандемии, нестабильной экономической ситуации и колебаний курсов валют, приобретали торговые объекты напрямую у застройщиков на стадии начала строительства с готовностью ожидать 2-3 года, пока дом достроят и помещение можно будет сдать в аренду. При этом скупались даже коммерческие помещения новостроек со слабой локацией.

На фоне перестройки рынка из-за пандемии и сопутствующих ей карантинных ограничений самыми востребованными стали помещения стрит-ритейла малой и средней площади, которые уже сданы или могут быть сданы в аренду продуктовым магазинам, аптекам и медицинским учреждениям.

Лоты площадью от 50 до 150 квадратных метров на улицах Москвы искало 36,4% от общего количества инвесторов. Отдельно стоит выделить рост спроса на торговые помещения от 150 до 250 «квадратов», которые можно сдать в аренду продуктовому магазину. Возможность покупки таких объектов в 2020-м активно рассматривали порядка 28,8% инвесторов. Еще 24,3% интересовались вложениями в помещения до 50 кв. метров.

На торговые объекты большой площади от 500 кв. метров пришлось менее 3% запросов.

Самыми активными в сегменте стрит-ритейла стали инвесторы с бюджетом от 10 до 50 млн рублей. Они составили порядка 63% активного спроса в ушедшем году.

При этом высокому спросу на покупку помещений стрит-ритейла не помешало снижение доходности инвестирования в сегменте, где при падении арендных ставок цены на недвижимость не менялись, а в отдельных локациях даже росли. Если год назад инвесторы рассматривали помещения формата стрит-ритейл с окупаемостью 7,5-9 лет, то есть с доходностью до 14%, то к концу года на рынке стали вполне приемлемыми сделки с окупаемостью в пределах 12-14 лет.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях района города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов²¹.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков²².

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2020 года²³

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (примерно в 10 км от МКАД) по итогам 2 полугодия 2020 года.

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

²¹ Источник: анализ Оценщика

²² Источник: анализ Оценщика

²³ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	45 000	184 100	113 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	44 700	193 300	100 200	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	44 800	287 400	119 200	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	46 000	297 000	130 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	44 500	289 300	132 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	53 800	280 000	150 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	47 500	283 000	133 700	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	38 600	280 600	125 700	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	45 600	261 800	125 700	-

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	41 700	159 300	100 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	30 200	168 000	84 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	30 000	192 700	86 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 700	192 800	115 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	47 600	211 100	108 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	48 900	239 900	126 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	36 600	245 500	123 900	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	38 600	182 500	108 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	39 800	199 000	106 500	-

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	39 300	120 000	76 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	32 100	123 100	79 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	31 900	110 000	70 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	34 700	120 000	74 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	31 500	140 700	87 100	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	53 100	150 000	100 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	45 500	143 400	86 600	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	40 000	152 900	98 400	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	38 500	132 500	84 100	-

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	56 400	18 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	4 200	60 000	15 900	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 800	61 200	19 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 400	54 900	19 400	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	6 000	72 000	22 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	7 200	65 000	20 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 300	51 000	19 300	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	5 000	55 900	18 800	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 500	59 600	19 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	24 000	13 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	4 800	24 000	11 900	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 500	25 000	12 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	28 800	13 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	5 800	30 400	13 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 600	36 000	15 700	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 300	34 200	14 600	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	5 000	31 200	13 800	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 200	29 200	13 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	15 000	10 300	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	4 800	15 500	9 300	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 200	15 100	9 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	17 400	11 400	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	5 900	18 000	10 700	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	30 000	12 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 300	23 000	13 400	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	4 800	23 300	11 600	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 100	19 700	11 100	-

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их

юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

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

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

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

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

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

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-26 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2020 г. www.crsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как

средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 9. Корректировка на торг

Источник	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-26, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2020 г.		Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	9,00%	5,50%	10,00%	9,70%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,00%	9,45% ²⁴	9,15% ²⁵
ПСН	8,50%	5,25%	9,90%	10,00%
Производственно-складские	10,00%	5,50%	11,50%	10,00%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	9,5%		7,6%	
Торговые	8,7%		7,1%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,2%		7,6%	
Производственно-складские	10,8%		7,8%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

²⁴ Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

²⁵ Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

Согласно исследованию БРН (RWAY) по итогам 1 квартала 2019 г., средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 10.

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
ММДЦ "Москва-Сити"	34 778	393 656	44 670	390 603	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	24 431	269 453	35 261	329 996	17 758	80 445
Бульварное Кольцо	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
Бульварное Кольцо-Садовое	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
Садовое Кольцо-ТТК	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
ТТК-ЧТК	13 815	132 819	18 162	140 660	14 501	77 877
Северный АО	18 589	141 953	22 254	184 110	10 709	58 467
Садовое Кольцо-ТТК	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
ТТК-ЧТК	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
ЧТК-МКАД	13 706	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958
Вне МКАД	12 731	н/д	17 586	64 374	8 738	н/д
Западный АО	17 263	180 308	23 244	214 344	11 705	76 084
Садовое Кольцо-ТТК	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
ТТК-ЧТК	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
ЧТК-МКАД	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
Вне МКАД	12 534	70 773	16 863	158 884	8 263	68 410
Юго-Западный АО	16 082	137 708	21 762	138 657	10 239	69 339
ТТК-ЧТК	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
ЧТК-МКАД	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
Вне МКАД	12 767	95 776	20 551	127 819	9 849	56 337
Южный АО	15 026	115 534	20 291	116 304	10 411	59 702
Садовое Кольцо-ТТК	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
ТТК-ЧТК	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347
ЧТК-МКАД	12 965	90 791	18 044	144 782	8 753	45 434
Северо-Восточный АО	14 577	122 472	22 923	174 720	9 805	61 476
Садовое Кольцо-ТТК	19 215	154 430	26 877	127 993	13 178	75 831
ТТК-ЧТК	14 345	131 413	22 187	188 228	10 737	73 142
ЧТК-МКАД	10 777	91 616	23 299	174 814	8 298	49 138
Вне МКАД	11 370	н/д	17 049	88 206	9 541	н/д
Восточный АО	13 720	93 617	20 419	165 263	9 265	57 281
Садовое Кольцо-ТТК	11 637	н/д	21 338	219 615	12 578	н/д
ТТК-ЧТК	15 458	95 743	21 820	157 489	9 631	64 702
ЧТК-МКАД	8 492	91 177	19 664	192 459	8 979	53 463
Вне МКАД	10 659	89 135	20 321	100 409	8 959	52 117
Северо-Западный АО	13 686	102 944	21 134	122 845	9 329	43 379
ТТК-ЧТК	15 125	143 066	24 073	143 267	10 697	75 415
ЧТК-МКАД	13 463	98 044	20 011	111 722	9 224	72 718
Вне МКАД	13 411	95 621	21 244	136 011	9 663	21 163
Юго-Восточный АО	11 795	95 431	17 631	138 579	9 096	51 411
Садовое Кольцо-ТТК	12 490	107 842	14 330	137 093	10 617	54 193
ТТК-ЧТК	11 714	93 087	17 897	144 155	8 856	64 532
ЧТК-МКАД	10 927	85 493	19 331	140 267	8 639	50 942
Вне МКАД	11 539	100 946	15 922	127 286	8 827	32 448
Зеленоградский АО	11 668	90 713	14 517	123 839	8 152	36 904
Новомосковский АО	10 408	89 198	14 225	113 961	7 920	43 806
Троицкий АО	9 096	93 260	12 145	65 935	6 718	45 312

Источник: БРН (RWAY)

Таблица 11. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (за 1,00 принята ценовая зона Бульварное Кольцо-Садовое)

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ММДЦ "Москва-Сити"	1,32	1,16	1,09	1,06	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	0,93	0,80	0,86	0,90	0,90	0,83
Бульварное Кольцо	1,08	0,90	1,61	1,20	0,86	н/д
Бульварное Кольцо-Садовое	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Садовое Кольцо-ТТК	0,91	0,67	0,76	0,81	0,86	0,83
ТТК-ЧТК	0,52	0,39	0,44	0,38	0,74	0,81
Северный АО	0,71	0,42	0,54	0,50	0,54	0,61
Садовое Кольцо-ТТК	0,77	0,54	0,72	0,66	0,74	0,84
ТТК-ЧТК	0,75	0,49	0,60	0,58	0,61	0,80
ЧТК-МКАД	0,52	0,32	0,49	0,43	0,49	0,55
Вне МКАД	0,48	н/д	0,43	0,18	0,44	н/д
Западный АО	0,66	0,53	0,57	0,58	0,59	0,79
Садовое Кольцо-ТТК	0,84	0,59	0,65	1,06	0,71	1,28
ТТК-ЧТК	0,82	0,61	0,57	0,59	0,74	0,81
ЧТК-МКАД	0,53	0,43	0,56	0,44	0,60	0,77
Вне МКАД	0,48	0,21	0,41	0,43	0,42	0,71
Юго-Западный АО	0,61	0,41	0,53	0,38	0,52	0,72
ТТК-ЧТК	0,64	0,44	0,60	0,41	0,52	0,75
ЧТК-МКАД	0,58	0,40	0,45	0,36	0,52	0,74
Вне МКАД	0,48	0,28	0,50	0,35	0,50	0,58
Южный АО	0,57	0,34	0,50	0,32	0,53	0,62
Садовое Кольцо-ТТК	0,63	0,41	0,59	0,60	0,70	0,83
ТТК-ЧТК	0,52	0,33	0,48	0,20	0,50	0,63
ЧТК-МКАД	0,49	0,27	0,44	0,39	0,44	0,47
Северо-Восточный АО	0,55	0,36	0,56	0,48	0,50	0,64
Садовое Кольцо-ТТК	0,73	0,46	0,66	0,35	0,67	0,79
ТТК-ЧТК	0,54	0,39	0,54	0,51	0,55	0,76
ЧТК-МКАД	0,41	0,27	0,57	0,48	0,42	0,51
Вне МКАД	0,43	н/д	0,42	0,24	0,48	н/д
Восточный АО	0,52	0,28	0,50	0,45	0,47	0,59
Садовое Кольцо-ТТК	0,44	н/д	0,52	0,60	0,64	н/д
ТТК-ЧТК	0,59	0,28	0,53	0,43	0,49	0,67
ЧТК-МКАД	0,32	0,27	0,48	0,52	0,46	0,55
Вне МКАД	0,40	0,26	0,50	0,27	0,46	0,54
Северо-Западный АО	0,52	0,30	0,52	0,33	0,47	0,45
ТТК-ЧТК	0,57	0,42	0,59	0,39	0,54	0,78
ЧТК-МКАД	0,51	0,29	0,49	0,30	0,47	0,75
Вне МКАД	0,51	0,28	0,52	0,37	0,49	0,22
Юго-Восточный АО	0,45	0,28	0,43	0,38	0,46	0,53
Садовое Кольцо-ТТК	0,47	0,32	0,35	0,37	0,54	0,56
ТТК-ЧТК	0,44	0,28	0,44	0,39	0,45	0,67
ЧТК-МКАД	0,41	0,25	0,47	0,38	0,44	0,53
Вне МКАД	0,44	0,30	0,39	0,35	0,45	0,34
Зеленоградский АО	0,44	0,27	0,35	0,34	0,41	0,38
Новомосковский АО	0,39	0,26	0,35	0,31	0,40	0,45
Троицкий АО	0,35	0,28	0,30	0,18	0,34	0,47

Источник: БРН (RWAY), расчеты Оценщика

Корректировка рассчитывалась путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

Расположение относительно экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно экономических зон за МКАД существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывают размещенные ниже данные, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной зоне:

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МКБ (А-108);
- за пределами МКБ (А-108).

Согласно сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2020 г.²⁶, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

Таблица 12. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	75 200	110 900	93 700	33 000
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	81 800	101 000	86 500	41 500
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	76 700	113 500	88 700	40 300
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	78 300	130 800	107 800	42 500
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	91 700	139 900	110 100	47 000
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	99 000	140 700	117 000	49 100
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	81 500	132 900	119 800	46 800
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	91 100	132 300	100 100	43 200
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	52 400	87 000	72 000	29 400
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	46 200	77 700	67 200	26 800
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	43 900	73 900	60 200	24 900
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	55 800	84 600	70 800	32 400
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	59 200	96 300	78 800	34 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	54 100	85 900	70 000	37 800
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	50 100	87 200	61 600	34 900
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	82 900	102 100	93 800	36 500
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	45 500	59 500	52 700	23 600
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	43 400	59 100	51 300	20 800
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	27 900	49 900	46 100	12 600
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	40 100	52 800	50 200	13 400
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	40 200	63 800	55 000	20 300

²⁶ http://pfagroup.ru/?page_id=148

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	42 800	60 600	51 400	22 600
	Запад	г. Истра, г. Руза	33 400	65 600	51 600	20 200
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	47 800	63 600	59 300	16 100
за пределами МКБ (А-108)	Север	г.Дубна, г.Талдом	43 300	58 300	50 400	16 200
	Северо-восток	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	24 100	43 900	40 900	10 100
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	40 000	50 000	46 000	13 200
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	34 500	52 200	48 300	11 200
	Юго-запад	г. Можайск	26 700	47 100	37 000	14 500
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	26 100	38 600	33 800	12 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	

Таблица 13. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м/год.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г.Москва, п. Северный	9 900	18 200	12 600	5 100
	Северо-восток	г. Мытищи, г.Королёв, г. Юбилейный	9 700	18 500	12 500	4 900
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	9 800	18 900	12 000	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	10 200	22 400	12 600	4 600
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	11 000	21 000	13 600	5 200
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	13 100	21 400	14 900	5 500
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	12 900	21 000	14 000	4 800
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	11 300	19 500	13 500	4 600
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	8 000	13 900	8 900	4 200
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивanteeвка, г.Щелково, г.Фрязино	8 200	13 000	9 500	3 400
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г.Ногинск, г.Электросталь, г.Электроугли	7 700	11 000	9 500	3 200
	Юго-восток	г. Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	8 100	12 400	10 000	3 100
	Юг	г. Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	8 800	16 800	10 700	4 000
	Юго-запад	г. Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицыно	8 900	14 700	10 900	4 200
	Запад	г.Звенигород, с.Павловская Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск	8 500	13 400	9 900	4 200
	Северо-запад	г.Андреевка, г. Москва, г.Зеленоград	11 200	16 800	13 300	4 500
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г.Дмитров, г.Яхрома	6 700	8 800	7 300	2 800
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	7 100	12 300	9 000	2 900
	Восток	г.Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г.Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 400	9 600	8 000	1 800
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г.Егорьевск	6 600	10 400	9 200	1 900
	Юг	г. Чехов, г.Серпухов	7 800	9 100	8 800	2 200
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	7 900	11 400	9 400	2 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	8 300	10 700	8 700	2 700
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	7 400	10 000	9 000	2 700
за пределами МКБ (А-108)	Север	г.Дубна, г.Талдом	5 300	8 000	6 800	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	5 300	8 800	6 800	1 300
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	5 900	10 800	8 400	2 100
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	7 400	9 200	8 100	2 000
	Юго-запад	г. Можайск	6 800	9 000	8 000	2 500
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 600	8 300	6 900	1 900
Северо-запад	-	-	-	-		

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

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

**Таблица 14. Результаты консультации со специалистами агентств
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов», применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и

Московская область) от 09.01.2020 г., издание 3 (стр. 53-54)²⁷. Зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 15. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды)

ОО/ОА	зона прямой видимости (менее 100 м)	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
зона прямой видимости (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68
до 5 минут пешком	0,80	1,00	1,15	1,24	1,34
5-10 минут пешком	0,70	0,87	1,00	1,08	1,17
10-15 минут пешком	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00

Источник: ABN Group

Дополнительно приведена эмпирическая зависимость уровня корректировки относительно удаленности от метро:

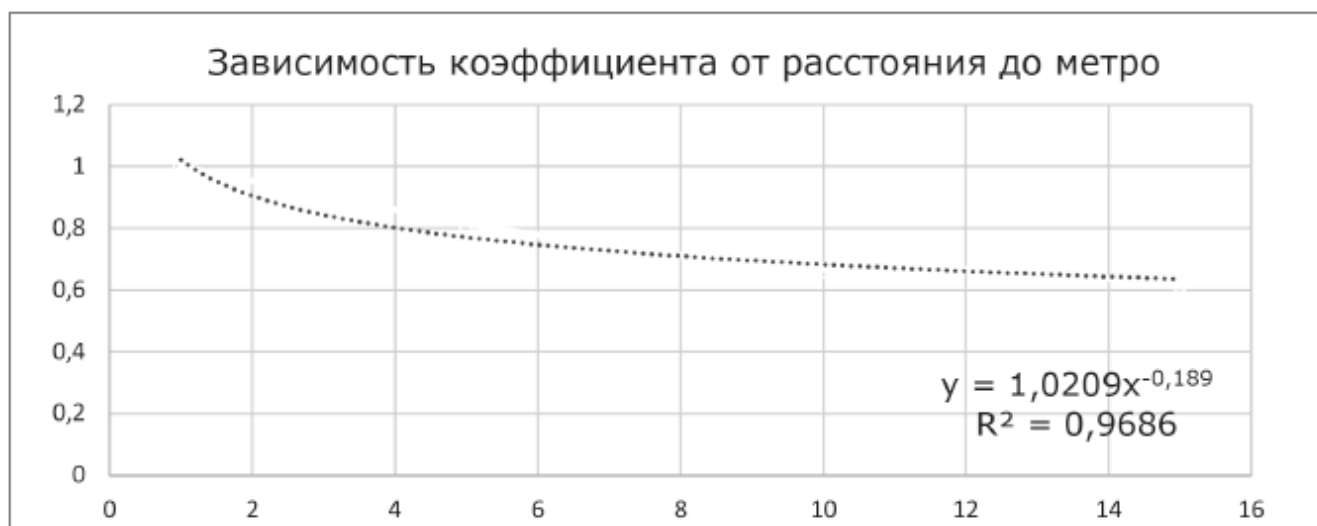


Рисунок 12. Эмпирическая зависимость корректировки относительно удаленности от метро

Источник: ABN Group

Так как в вышеприведенной таблице есть общая корректировка на удаленность от метро в транспортной доступности, Оценщик использовал представленную эмпирическую зависимость, чтобы разделить на следующие виды корректировок:

- 5-10 минут транспортом;
- более 10 минут транспортом.

С помощью карты Яндекс было определено, что 5-10 минут транспортом соответствует 16-33 минуты пешком. Более 33 минуты пешком соответствует корректировке «более 10 минут транспортом». С учетом полученных данных по

²⁷ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

времени пешком до метро, соответствующего транспортной доступности, и приведенной эмпирической формуле итоговая таблица корректировок выглядит следующим образом:

Таблица 16. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды)

ОО/ОА	зона прямой видимости (менее 100 м)	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
зона прямой видимости (менее 100 м)	0%	25%	44%	55%	68%	82%
до 5 минут пешком	-20%	0%	15%	24%	34%	45%
5-10 минут пешком	-30%	-13%	0%	8%	17%	25%
10-15 минут пешком	-36%	-19%	-7%	0%	8%	16%
5-10 минут транспортом	-40%	-25%	-14%	-7%	0%	9%
более 10 минут транспортом	-45%	-31%	-20%	-14%	-8%	0%

Источник: ABN Group

Расположение выхода на красную линию

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

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., которые приведены далее:

Таблица 17. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

Показатель	Для красной линии		Расширенный интервал	
	Для красной линии	Расширенный интервал	Для красной линии	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86	

Кроме того, в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком

относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости.

Также необходимо отметить, что согласно СП42.13330.2011 классификация улиц и дорог достаточно обширная²⁸. Для введения корректировки на значимость красной линии в рамках города Оценщик укрупнил приведенные в СП42.13330.2011 классификации дорог и улиц:

- магистральная улица;
- второстепенная улица;
- внутриквартальные/дворовые проезды.

К магистральным улицам²⁹ относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к внешнегородским автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения³⁰:

Тип	Назначение	Расчетная скорость, км/ч	Ширина полосы, м	Кол-во полос	Тротуар
Непрерывного движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и общественными центрами в крупнейших, крупных и больших городах, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами. Обеспечение движения транспорта по основным направлениям в разных уровнях	100	3,75	4 - 8	4,5
Регулируемого движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на магистральные улицы и дороги и внешние автомобильные дороги. Пересечения с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне	80	3,5	4 - 8	3

К второстепенным улицам следует отнести все менее значимые улицы в сравнении с магистральной улицей.

К внутриквартальным/дворовым проездам относятся все проезды внутри квартальной застройки.

Необходимо отметить, что помимо приведенный выше укрупненной классификации могут быть частные случаи, когда, например, улицу,

²⁸ <https://www.ptamka.ru/directory/norms/252-kategorii-dorog-i-ulic.html>

²⁹

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

³⁰

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

относящуюся по габаритам к второстепенной, в рамках расчета Оценщик относит к магистральной улице или наоборот. Данные исключения могут быть обусловлены, например, расположением на второстепенной улице выхода из метро, формирующего значительный пешеходный поток, оказывающий влияние на инвестиционную привлекательность и стоимость коммерческой недвижимости, расположенной в непосредственной близости. В таком случае данную улицу целесообразно отнести к магистральной. Или же, наоборот, коммерческий объект, расположенный формально на первой линии шоссе/проспекта, фактически расположен в «кармане»/на съезде/дублере магистральной улицы, удален от пешеходных потоков/плохо просматривается потенциальным клиентам/характеризуется невысоким трафиком, целесообразно отнести к расположению на второстепенной улице.

Далее, оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города, и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ($0,75 - 1 = -0,25$);

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере $25\% / 2 = 12,5\%$, так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

Аналогичная логика была применена для корректировки ставок аренды.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала (для цен продаж/ставок аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной улицы	0,875	1,000	1,167
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

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

Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для цен продаж/ставок аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально о/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

Площадь объекта

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

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 09.01.2020 г., издание 3 (стр. 54-55)³¹, которые приведены далее:

Таблица 20. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог						
	<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000
<100	1,00	1,14	1,27	1,39	1,55	1,68	1,84
100-300	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36	1,48	1,62
300-500	0,79	0,90	1,00	1,10	1,22	1,33	1,46
500-1000	0,72	0,82	0,91	1,00	1,11	1,21	1,32
1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,90	1,00	1,09	1,19
2000-5000	0,59	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
>5000	0,54	0,62	0,69	0,76	0,84	0,91	1,00

Источник: ABN Group

³¹ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

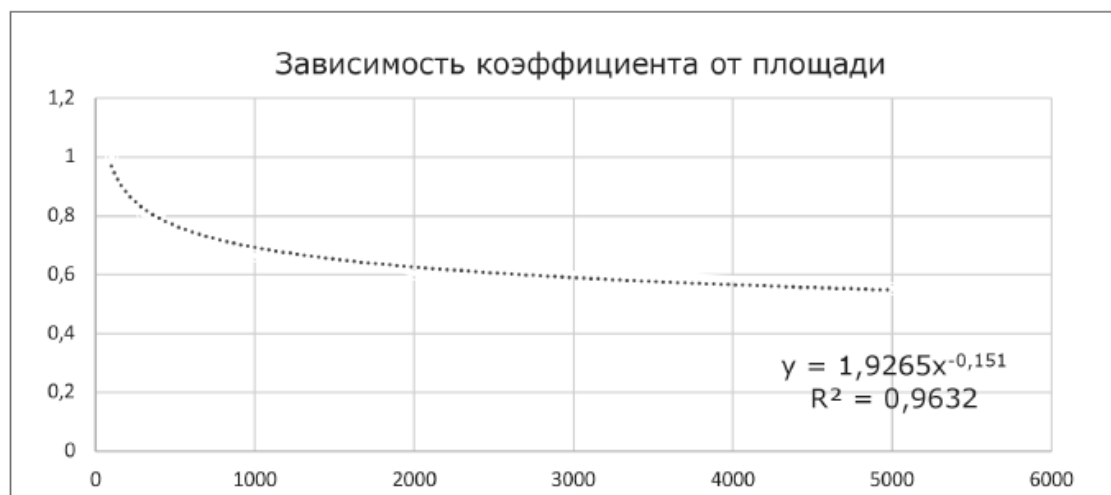


Рисунок 13. Эмпирическая зависимость корректировки относительно масштаба (для цен продаж)

Источник: ABN Group

Так как в вышеприведенной таблице есть общая корректировка «<100 кв.м», Оценщик использовал представленную эмпирическую зависимость, чтобы разделить на следующие виды корректировок:

- «<50 кв.м»;
- «50-100 кв.м».

Итоговая таблица корректировок выглядит следующим образом:

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 21. Корректировка на общую площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог							
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000
<50	1,00	1,11	1,27	1,41	1,54	1,69	1,89	2,04
50-100	0,90	1,00	1,14	1,27	1,39	1,55	1,68	1,84
100-300	0,79	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36	1,48	1,62
300-500	0,71	0,79	0,90	1,00	1,10	1,22	1,33	1,46
500-1000	0,65	0,72	0,82	0,91	1,00	1,11	1,21	1,32
1000-2000	0,59	0,65	0,74	0,82	0,90	1,00	1,09	1,19
2000-5000	0,53	0,59	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
>5000	0,49	0,54	0,62	0,69	0,76	0,84	0,91	1,00

Таблица 22. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог					
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000
<50	1,00	1,11	1,23	1,36	1,46	1,58
50-100	0,90	1,00	1,11	1,22	1,32	1,42
100-300	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28
300-500	0,74	0,82	0,91	1,00	1,08	1,17
500-1000	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00	1,08
1000-2000	0,63	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00

Источник: ABN Group

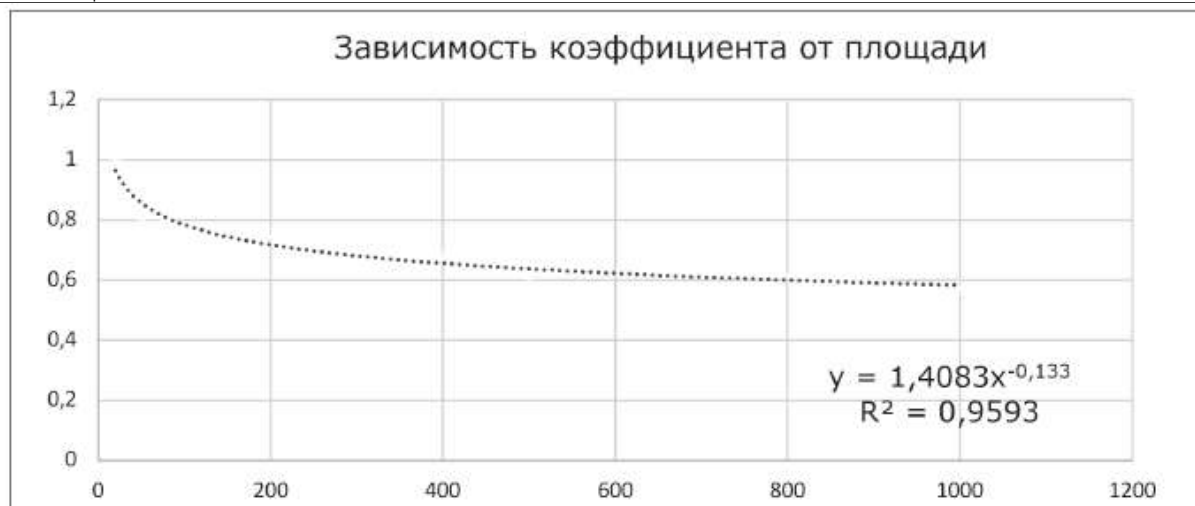


Рисунок 14. Эмпирическая зависимость корректировки относительно масштаба (для ставок аренды)

Источник: ABN Group

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 23. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог					
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000
<50	0%	11%	23%	36%	46%	58%
50-100	-10%	0%	11%	22%	32%	42%
100-300	-19%	-10%	0%	10%	19%	28%
300-500	-26%	-18%	-9%	0%	8%	17%
500-1000	-32%	-24%	-16%	-7%	0%	8%
1000-2000	-37%	-30%	-22%	-14%	-7%	0%

Корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблиц со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости, в т.ч. в случае отсутствия в таблице необходимого масштабного диапазона.

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г.Москва и Московской области» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр.103):

Таблица 24. Значения корректировки на этаж для цен продаж и арендных ставок офисно-торговой недвижимости

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	Цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	Подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Таблица 25. Корректировка на этаж расположения для цен продаж и арендных ставок офисно-торговых объектов

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	0,00%	22,00%	30,00%	42,00%
	2 этаж и выше	-18,00%	0,00%	6,00%	17,00%
	Цоколь	-23,00%	-6,00%	0,00%	10,00%
	Подвал	-30,00%	-14,00%	-9,00%	0,00%

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г.Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020г. (стр.106), которые приведены ниже.

Таблица 26. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	1,00	1,17
Вход из общего коридора	0,86	1,00

Таблица 27. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	17%
Вход из общего коридора	-14%	0%

Наличие и размер окон³²

Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является наличие окон, а также их размер.

Так, по данным информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) помещение с витринами на 15-20% дороже помещения без витрин, со стандартными окнами. К расчету была принята середина указанного диапазона в размере 17,5% (или 1,175).

Кроме того, помещение может иметь окна, которые больше стандартных, но уступают в размерах витринам. Чтобы учесть данные различия оценщик счел возможным применить корректировку на уровне середины значения в размере $17,5\%/2=8,75\%$ (или 1,0875). Таким окнам в описании присваивалась категория «большие окна».

³² Оценщик допускает применимость данной зависимости при определении рыночной стоимости ставок аренды и цен продаж

В свою очередь, отсутствие окон снижает ликвидность помещения и, следовательно, цену продажи/ставку аренды.

Для определения величины поправки на отсутствие окон Оценщик использовал метод парных продаж. Было найдено 3 пары помещений (с окнами и без окон), сдаваемых в аренду, имеющих остальные схожие характеристики (подбирались помещения одного функционального назначения, сопоставимого масштаба, расположенные по одному адресу). Таким образом, было исключено влияние иных факторов, что и позволило определить отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами:

Адрес	Помещение без окон				Помещение с окнами				Кор-ка
	Ставка, руб./кв. м в год	Площадь, кв.м	Этаж	Источник	Ставка, руб./кв. м в год	Площадь, кв.м	Этаж	Источник	
Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Шипиловская ул., 58к1	14 609	23,0	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/239864100/	17 015	26,8	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/243153657/	0,86
Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Нижний Сусальный, 5с19	52 985	13,0	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/236592740/	63 041	14,6	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/236592740/	0,84
г Москва, Шумкина ул., 20, стр. 1	18 000	40,9	7	https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000	20 000	32,6	1	https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/155314000	0,90
Среднее									0,87

Таким образом, корректировка на отсутствие окон относительно стандартных окон составит 0,87 или «-13%». При наличии окон в прямках или окон маленького размера оценщик счел возможным применить корректировку на уровне середины полученного значения в размере $13,5\%/2=6,5\%$ (или 0,935).

С учетом принятых значений далее была составлена общая матрица корректировок.

Таблица 28. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямках/маленькие окна	Нет окон
Есть, витрины	1,0000	1,0875	1,1750	1,2567	1,3506
Есть, большие окна	0,9195	1,0000	1,0805	1,1556	1,2419
Есть, окна стандартного размера	0,8511	0,9255	1,0000	1,0695	1,1494
Есть, окна в прямках/маленькие окна	0,7957	0,8654	0,9350	1,0000	1,0747
Нет окон	0,7404	0,8052	0,8700	0,9305	1,0000

Таблица 29. Значение корректировки на наличие окон и их размер, округленно, в %

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Нет окон
Есть, витрины	0%	9%	18%	26%	35%
Есть, большие окна	-8%	0%	8%	16%	24%
Есть, окна стандартного размера	-15%	-7%	0%	7%	15%
Есть, окна в прямых/маленькие окна	-20%	-13%	-6%	0%	7%
Нет окон	-26%	-19%	-13%	-7%	0%

Тип объекта

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

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр.95):

Таблица 30. Значение корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

Таблица 31. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-10%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	11%	0%

Таблица 32. Значение корректировки на тип объекта для ставок аренды, %

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

Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка³³.

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

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр.75):

Таблица 33. Значение корректировки на тип парковки

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

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки, представлена ниже:

Таблица 34. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1,00	0,90	0,81

³³ Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

стихийная	1,11	1,00	0,89
организованная	1,24	1,12	1,00

Таблица 35. Корректировка на тип парковки

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-10%	-19%
Стихийная	11%	0%	-11%
Организованная	24%	12%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 36. Описание физического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.)

Таблица 37. Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Мизель», <http://www.miel.ru/>, тел. 8 (495) 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 8 (499) 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 8 (495) 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел: 8 (495) 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru/>, тел. 8 (495) 228-03-36), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

Таблица 38. Корректировка на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Тип площади

Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за вспомогательные помещения ниже чем за основные.

Корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади приведены ниже (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 97, таблица 48). К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.

Таблица 39. Корректировка на тип помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Состояние внутренней отделки объекта

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

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими 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 40. 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.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

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

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

Таблица 41. Данные о стоимости строительных материалов

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

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

**Таблица 42. Исходные рыночные данные для расчета
корректировки на состояние отделки**

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу	Всего руб./кв.м площади по полу,	Среднее значение руб./кв.м
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9 000	16 400	15 920
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700	
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000	
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500	
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000	
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2 700	5 100	5 023
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700	
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190	
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7 400	12 300	12 398
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890	
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400	
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17 500	28 900	26 723
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990	
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500	

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 43. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Корректировка					
Улучшенная отделка (Люкс)	0	14 325	19 348	30 245	26 723
Стандартная отделка	-14 325	0	5 023	15 920	12 398
Требуется косметический ремонт	-19 348	-5 023	0	10 897	7 375
Требуется капитальный ремонт	-30 245	-15 920	-10 897	0	-3 522
Без отделки	-26 723	-12 398	-7 375	3 522	0

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

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

где:

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

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

K – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 4,5³⁴, 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.

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

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

где:

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

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

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

³⁴ Источник: <http://www.cbr.ru>

Таблица 44. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без НДС, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	645	871	1361	1203
Стандартная отделка	-645	0	226	716	558
Требуется косметический ремонт	-871	-226	0	490	332
Требуется капитальный ремонт	-1361	-716	-490	0	-158
Без отделки	-1203	-558	-332	158	0

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №26, 2020 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 45. Размер эксплуатационных и операционных расходов

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	8 642	6 422	4 532
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	5 726	4 640	2 980
Торговые помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	9 362	7 820	5 890
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	6 660	5 220	4 022
Производственно-складские помещения			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	3 127	2 848	2 018
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	2 435	2 017	1 511

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

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	8%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 15. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22³⁵%, 24% и 20% соответственно от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 46. Размер расходов для помещений класса С различного назначения³⁶

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 211	4 532	5 890	2 018	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №26, 2020 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 343	3 777	4 908	1 682	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	12,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1 146	1 088	1 178	242	п.1*п.3
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.					
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	22,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшен	1,50%	3,00%	0,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	14,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 459	1 360	1 531	726	п.1*(п.6+п.7+п.8)
10	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных	3 501	2 980	4 022	1 511	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №26, 2020 г., ООО "Научно-

³⁵ Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

³⁶ Класс С является наиболее близким к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
	расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС					Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 918	2 483	3 352	1 259	п.10/1,2
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	896	532	1 313	543	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 752	3 172	4 359	1 292	п.1-п.9

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

При расчете Действительного валового дохода Исполнитель использовал арендную ставку, очищенную от эксплуатационных и коммунальных расходов. Корректировка производилась в соответствии с данными, указанными выше (**Таблица 46**).

Также информация по операционным расходам приведена по данным ABN Group: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 09.01.2020 г., издание 3³⁷:

Таблица 47. Размер операционных расходов

Наименование	Среднее значение	Интервал	
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,44%	16,39%	24,93%

³⁷ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

Доступ к объекту

Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г. (стр. 79):

Таблица 48. Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84

Таблица 49. Корректировка на доступ для офисного-торговых объектов

Показатель	Доступ ограничен	Свободный доступ
Доступ ограничен	0%	-20%
Свободный доступ	25%	0%

Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды или возможностью расторжения данных договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.07.2020 г.³⁸, данных Справочника оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород

³⁸

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-goda>

2020, под общей редакцией Лейфера Л.А.), данных Справочника ABN Group на 2020 г. (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона³⁹), а также Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №26, 2020 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», стр. 27.

Таблица 50. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru. Источник 1

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	9%	13%	15%
Офисные и другие общественные помещения и здания	11%	15%	18%

Необходимо отметить, что проведенные в Статриелт значения ставок капитализации соответствуют:

- в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;

- в интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Таким образом, для г. Москвы ставка капитализации для торговых объектов составляет от 9% до 13% (9% - высококлассные объекты, 13% - низкоклассные объекты), для офисных – от 11% до 15% (11% - высококлассные объекты, 15% - низкоклассные объекты).

Таблица 51. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера. Источник 2

Объект недвижимости	Значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10,6%
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	10,5%
Высококлассная торговая недвижимость	11,3%

³⁹ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

Таблица 52. Значение коэффициента капитализации по данным AVN Group. Источник 3

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Объекты торгового назначения	10,54%	9,22%	12,75%
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	11,44%	9,96%	12,89%
Офисные объекты класса А	10,18%	9,59%	12,07%
Офисные объекты класса В	10,90%	9,70%	12,98%
Офисные объекты класса С	12,60%	11,8%	15,93%

Таблица 53. Значение коэффициента капитализации по данным справочника СРД. Источник 4

Наименование	Класс А		Класс В		Класс С	
	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение
Офисные помещения	5,4-7,1	6,25	5,5-7,9	6,7	5,9-7,9	6,9
Торговые помещения	9,6-12	10,8	10,8-12,4	11,6	11,4-14,1	12,75

Таблица 54 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Офисные (высококлассные)	11%	Источник 1	10,50%	Источник 2	10,54% ⁴²	Источник 3	7,50% ⁴³	Источник 4	9,89%	Расчеты оценщика
Торговые (низкоклассные)	13%	Источник 1	11,30%	Источник 2	10,54%	Источник 3	12,75%	Источник 4	11,90%	Расчеты оценщика

⁴⁰ Минимальное значение из указанного интервала, соответствующее высококлассным объектам

⁴¹ Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

⁴² Среднее между офисными объектами класса А, В согласно Источнику 3

⁴³ Среднее между офисными объектами класса А, В по верхнему диапазону согласно Источнику 4 (принято по верхнему значению 7,1% и 7,9% с учетом значений ставок капитализации по другим источникам)

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Офисные (низкокласные)	15%	Источник 1	10,50%	Источник 2	12,60%	Источник 3	7,90% ⁴⁴	Источник 4	11,50%	Расчеты оценщика
ПСН	14% ⁴⁵	Источник 1	10,60% ⁴⁶	Источник 2	11,44%	Источник 3	10,33%	Источник 4	11,59%	Расчеты оценщика

Необходимо отметить, что полученные значения ставок капитализации соответствуют средним показателям. С учетом характеристик местоположения и качества анализируемого объекта ставка капитализации может быть принята отличной от среднерыночных показателей.

Уровень недозагрузки

Учитывая нестабильность текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик изучил мнения участников рынка.

Таблица 55. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду (рыночные данные)

Показатель	Значение	Источник	Ссылка
Street-retail среднее по Москве	11,60%	данные CBRE на 01.07.2020	http://www.finmarket.ru/news/5278475
Street-retail основные торговые коридоры	8,40%	данные Colliers International на 01.07.2020	https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-street-retail-2020
Высококласная офисная недвижимость	10,4%	данные CBRE, на 01.10.2020	https://zdanie.info/2393/2420/news/14504
Низкокласная офисная недвижимость	10,6%	данные ПРОФИС Недвижимость на 01.10.2020	https://fbss.ru/itogi-III-kvartala-2020-goda-na-rynke-kommercheskoj-nedvizhimosti-klassa-s-v-moskve/
Высококласная торговая недвижимость	9,70%	данные Colliers International на 01.10.2020	https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020

Дополнительно ниже приведены интервалы по недозагрузке на основе данных справочника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (стр.36-37):

⁴⁴ По верхнему диапазону Источника 4 с учетом значений ставок капитализации по другим источникам

⁴⁵ Среднее между торговыми и офисными низкокласными объектами согласно Источнику 1

⁴⁶ Среднее между торговыми и офисными низкокласными объектами согласно Источнику 2

Таблица 56. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	11,5%	6,9%	16,0%
Низкокласные офисы (Офисы класса С)	11,5%	6,9%	16,0%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	6,3%	14,9%
Высококласная торговая недвижимость	9,6%	5,0%	14,1%
Стритритейл	10,9%	6,7%	15,1%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., табл. 5,6,7

9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

Таблица 57. Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Время предложения (продажи)	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Кисельный туп., 1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 36	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 10С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 25	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Колпачный пер., 6С3	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2
Зона расположения	БК-СК	БК-СК	СК-ТТК	БК-СК	БК-СК	БК-СК	БК-СК
Метро	Трубная	Сухаревская	Сухаревская	Сухаревская	Сретенский бульвар	Китай-город	Сухаревская
Расстояние от метро, м.	610,00	140,00	140,00	540,00	390,00	670,00	330,00
Время в пути	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартально /вход со двора	Внутриквартально /вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	цоколь, 1,2 этажи	подвал, 1этаж,2 этаж, 3 этаж	1этаж,2 этаж, 3 этаж	подвал, 1,2 этажи	цоколь, 1 этаж,2 этаж	подвал, 1 этаж, мансарда	подвал, 1 этаж, 2 этаж
Площадь	386,0	770,0	1088,7	898,7	508,2	600,0	824,5
Диапазон площади	300-500	500-1000	1000-2000	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7
Физическое состояние здания	1901.	1910	1816	1853	1917	1760	1878
Площадь земельного участка, кв.м	209,00	918,00	634,00	320,00	373,00	284,00	406,00
Права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	права не оформлены, возможна долгосрочная аренда со множественностью лиц	Право долгосрочной аренды
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001081:23 22	77:01:0001087:2075	77:01:0003042:429 6	77:01:0001089:7	77:01:0001091:46	77:01:0001026:50	77:01:0001089:103
ВРИ земельного участка	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.	89 000 000	140 000 000	256 000 000	269 400 000	189 000 000	182 576 161	260 000 000
НДС	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Стоимость 1 кв. м	230 570	181 818	235 143	299 766	371 901	304 294	315 343
Интернет источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/239963723/	https://www.cian.ru/sale/commercial/239772177/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247115828/	https://www.cian.ru/sale/commercial/235539506/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203682857/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254238521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/246585395/

В соответствии с выборкой диапазон продаж объектов сопоставимого назначения в различных районах Москвы (в зоне БК-СК и внутри БК) составляет 181 818-371 901 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

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



Рисунок 16. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 «Об утверждении федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1).» затратному подходу дается следующее определение: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом

компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Проанализировав рынок продажи земельных участков, было выявлен дефицит рынка земельных участков (отсутствие предложений о продаже земельных участков внутри МКАД), поэтому не представляется возможным рассчитать сравнительным подходом земельный участок в рамках затратного подхода. Поэтому в рамках данного отчета было принято решение отказаться от применения затратного подхода.

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.

Порядок оценки рыночной стоимости 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, проданных или продаваемых 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.

В связи с отсутствием на рынке г. Москвы достаточного количества аналогов относительно предложений по продаже офисной недвижимости, сопоставимых по количественным и качественным признакам с объектом оценки (представленные на рынке объекты представляют собой здания в рабочем состоянии с современной офисной отделкой, не требующие капитального ремонта), Оценщик пришел к выводу, что при оценке сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

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 – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

1. Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

2. Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Учитывая, что объект оценки представляет собой здание, требующее затрат на проведение капитального ремонта для эксплуатации помещений, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен при рассмотрении объекта оценки как инвестиционного проекта (реконструкция существующего здания и дальнейшая реализация его на рынке в состоянии, пригодном для эксплуатации). В рамках доходного подхода реализован метод дисконтирования денежных потоков. При этом, в рамках доходного подхода при определении цен реализации были применены методики сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

11.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая, что объект оценки представляет собой здание, требующее затрат на проведение капитального ремонта для эксплуатации помещений, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен при рассмотрении объекта оценки как инвестиционного проекта: проведение восстановления здания и дальнейшая реализация по частям отдельными гаражными боксами. В рамках доходного подхода реализован метод дисконтирования денежных потоков.

11.2. Определение длительности прогнозного и постпрогнозного периодов

При расчете денежных потоков весь срок прогнозируемой деятельности по осуществлению инвестиционного Проекта следует разделить на две части: прогнозный период и постпрогнозный период.

Длительность прогнозного периода определяется сроками строительства/реконструкции объектов в рамках Проекта и периодом их реализации (продажа объекта).

В рамках настоящего Отчета датой оценки является 31 марта 2021 г.

Исходя из консультаций с Заказчиком, а также принимая во внимание текущее состояние оцениваемого здания, его масштаб, сроки проведения работ по реконструкции были приняты на уровне 2 кварталов – до конца 1 кв. 2022 г.

Данные сроки косвенно подтверждаются следующими данными: Согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. N137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» (с учетом внесенных изменений Приказом Минстроя России от 01.09.2015 г. №630/пр) сроки строительства для объектов площадью до 1 500 кв.м составляют 9 месяцев, а именно:

- срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, 1 месяц;

- срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, - 3 месяца;
- срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, - 6 месяцев.

Таким образом, с учетом указанных сроков на строительство в размере 6 месяцев, Оценщик считает достаточным 2 кварталов для проведения восстановительных работ объекта оценки.

Реализация оцениваемого здания предполагается к продаже в течение прогнозного периода в течение срока экспозиции равного 6 месяцам после завершения строительных работ (общий срок экспозиции предполагается на уровне 6 месяцев с началом экспозиции на завершающей стадии реконструкции). Таким образом, в настоящем Отчете горизонт прогнозирования ограничивается периодом по 1 кв. 2022 г. включительно (прогноз осуществляется поквартально), а постпрогнозный период не рассматривается.

Исходя из указанных выше предпосылок, длительность прогнозного периода составляет – 1,04 год.

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежный потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета Исполнителем использовался номинальный рублевый денежный поток.

11.3. Прогноз инвестиционных затрат

Так как объект оценки не эксплуатируется, в допущении под офис требуется проведения капитального ремонта.

Стоимость восстановительных работ была определена методом сравнительной единицы с использованием сборников:

- УПСС «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ, 2016, г. Москва;
- Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 113, ноябрь 2020 г., ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва.

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

$$BC = УПСС * N * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$$

где:

BC – восстановительная стоимость здания, руб.;

УПСС – укрупненный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 м²; 1 м³) в ценах на 01.01.2016, определенный на основе данных Сборника КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год;

Выбранный аналог: ruO3.03.000.0005, общий показатель УПСС составляет 8 740 руб./м³.

Основываясь на данные общего износа объекта оценки по данным акта обследования нежилого помещения (44% на 2014 г.), а также визуальный осмотр, были выявлены (экспертно) элементы, необходимые к восстановлению/полной замене в рамках проведения капитального ремонта здания:

- ремонт фасада;

- замена кровли;
- 100% замена внутренней отделки;
- 100% замена проемов;
- 100% замена напольного покрытия;
- 100% замена системы отопления, установка системы кондиционирования;
- 100% замена системы водоснабжения и канализации;
- 100% замена системы слаботочных систем;
- особостроительные работы;
- ремонт прочих конструкций.

Таким образом, показатель стоимости восстановительных работ, рассчитанный на основе данных КО-ИНВЕСТ составил 5 964,93 руб./м³, а именно по элементам выбранного аналога:

- отделка наружных стен – 1573,17 руб./м³ (1573,17*0,35⁴⁷);
- прочие конструкции – 523,18 руб./м³;
- внутренняя отделка – 1049,98 руб./м³;
- кровля – 696,89 руб./м³;
- полы – 874,25 руб./м³;
- проемы – 874,25 руб./ м³;
- особостроительные работы – 629,19 руб./м³;
- отопление, вентиляция и кондиционирование- 208,39 руб./м³;
- водоснабжение и канализация – 139,04 руб./м³;
- электроснабжение и освещение – 296,25 руб./ м³;
- слаботочные системы - 120,9 руб./ м³.

N – количество единиц сравнения (общая площадь здания, объем здания);

K₁ – регионально-климатический коэффициент 1,161 (источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

⁴⁷ Объект оценки нуждается в ремонте фасада. Корректировка в размере 0,17 от стоимостного элемента «Стены наружные» была взята согласно Приложению к изданиям Ко-Инвест. «Стоимостные коэффициенты по элементам здания» (скрин приведен в Приложении к Отчету).

4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	внутренних конструкций	панелей «сэндвич»	древесины		
				железобетона и стали	железобетона и стали					древесины	железобетона
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона		железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины			
железобетона и стали	железобетона и стали	железобетона	железобетона						железобетона и стали	железобетона и стали	железобетона и стали
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 *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109	
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394	
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867	
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326	
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018	
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084	
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903	
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834	
Центральный район											
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755	
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870	
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870	
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862	
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761	
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222	
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814	
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781	
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800	
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853	
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856	
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860	

К₂ – объемно-планировочный поправочный коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

Дополнительно УПСС был скорректирован на:

- разницу в высоте этажа аналога и объекта оценки Ch по формуле:

$$Ch = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6C_{карк}) * ((h_a - h_0) / h_0), \text{ где:}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса,

h_a, h_0 – средняя высота этажа здания аналога и оцениваемого здания, м.

$$Ch = (962,12 + 874,25 + 0,6 * 0) * ((4,40 - 4,35) / 4,35) = 21,11;$$

Таблица 58. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента⁴⁸

$V_o / V_{спр}$	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 на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города (принят равным 1, так как стесненные условия отсутствуют);

K_4 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и датой оценки, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» №113, ноябрь 2020 год, таблица 2.1;

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ.

Коэффициенты изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 по 01.01.2020, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 113, ноябрь 2020 год, таблица 2.1;

Для расчета индекса роста СМР с 01.01.2020 по 31.03.2021 г. использована функция «тенденция» из базового пакета Microsoft Excel.

Дата	Региональные индексы СМР, Ко-Инвест, г. Москва
01.01.2016	10,028
01.01.2020	11,524
Изменение с 2016 года до 01.01.2020	1,149
01.08.2020	11,707
01.09.2020	11,722
01.10.2020	11,737
01.11.2020	11,76
01.12.2020	11,783
01.01.2021	11,805
31.03.2021	11,860
Изменение с 2016 года до даты оценки	1,183

Необходимо отметить, что в рамках оценки не была предоставлена информация о величине объема оцениваемого здания. Таким образом, объем был определен Оценщиком как расчетная величина через площадь застройки, высоту потолка по данным экспликации с учетом высоты перекрытий по следующей формуле⁴⁹:

$$V = S_{общ.} \times h_{пр.эт.} \times K_{застр./общ.}, \text{ где}$$

где:

⁴⁸ Источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год

⁴⁹ Методика определения объемов здания авт. Бойко А.Ю., Строганова И.С.

Собщ – площадь по внутренним обмерам, кв.м;

h – высота помещений, м;

Кзастр./общ – коэффициент перехода от внутренних обмеров к внешним, принят на уровне 0,9 для административных зданий⁵⁰.

Этаж	Площадь, кв. м	Площадь застройки с учетом толщины стен, м	Высота, м	Перекрытия, м	Объем, куб.м
Подвал	94,50	105,0	1,95	0,3	236,25
1 этаж	304,00	337,8	3,8	0,3	1384,98
2 этаж	256,20	284,7	4,0	0,3	1224,21
	654,70	727,5	3,61	4,35	2845,44

Таблица 59 Расчет затрат на восстановительные работы

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	выписка ЕГРН	688,5
Этажность здания	экспликация	подвал, 2 этажа
Строительный объем здания, куб.м	расчеты оценщика	2 845,44
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	ruO3.03.000.0005
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	КС-1
Общий объем аналога, кв. м	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	до 10000
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	8 740,00
Показатель стоимости восстановительных работ, рассчитанный на основе данных КО-ИНВЕСТ, в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	5 964,93
Корректировка на отсутствие специального оборудования, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	0,00
Корректировка на различие в конструктивных системах, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	0,00
Корректировка на отсутствие прочих систем и спецоборудования, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	0,00
Высота этажа объекта оценки, м	расчеты оценщика	4,35
Высота этажа аналога, м	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	4,40
Корректировка на различие в высоте, руб. / ед. изм.	расчеты оценщика	21,11
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм.	расчеты оценщика	5 986,04
К ₁ – региональный коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	1,161
Отношение общего объема здания к общему объему аналога	расчеты оценщика	0,285
К ₂ – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	1,00
К ₃ – коэффициент на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города	Сборник КО-Инвест "Общественные здания", 2016	1,000
К ₄ – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 года и датой оценки	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №113, ноябрь 2020, табл. 2.1	1,183
Скорректированный удельный показатель стоимости воспроизводства, руб./ед. изм.	расчеты оценщика	8 221,60
Стоимость восстановительных работ без НДС, руб.	расчеты оценщика	23 394 069,50
Совокупный износ, %		0%
Стоимость замещения с учетом износа и устареваний здания без учета стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	расчеты оценщика	23 394 070

⁵⁰ Методика определения объемов здания авт. Бойко А.Ю., Строганова И.С.

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Стоимость улучшений, руб. без учета НДС (округленно)	расчеты оценщика	23 394 000
Стоимость улучшений, руб. с учетом НДС (округленно)	расчеты оценщика	28 073 000

Таким образом, стоимость восстановительных работ (инвестиционных затрат) составила 23 394 000 рублей без НДС или 28 073 000 рублей с НДС.

Ниже приведен график инвестиционных затрат (определен экспертно равномерными платежами с 2 кв. 2021 г. по 1 кв. 2022 г.).

Таблица 60 График инвестиционных затрат

Наименование показателя	Ед. изм.	Итого	2 кв. 2021	3 кв. 2021	4 кв. 2021	1 кв. 2022
Год			2021	2021	2021	2022
Начало периода			01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022
Конец периода			30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022
Длина периода			0,25	0,25	0,25	0,25
Квартал			2	3	4	1
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ						
Общая величина затрат на восстановительный ремонт (реконструкцию)	руб. с НДС	(28 073 000)	(28 073 000)	(28 073 000)	(28 073 000)	(28 073 000)
Процент капитальных вложений	%	100,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Темп роста инфляции	%		0,51%	0,51%	0,51%	0,49%
Прирост стоимости строительства	%		100,51%	101,54%	102,58%	103,61%
Итого инвестиционная деятельность	руб. с НДС	(28 360 748)	(14 108 086)	(14 252 662)	-	-

Прогноз изменения стоимости ремонтных работ

В таблице ниже представлен прогноз темпов роста стоимости ремонтных работ (принят на уровне прогнозной инфляции).

Таблица 61. Прогнозные темпы роста стоимости строительства

Год	Ед. изм.	Изменение в год инфляции	Прогнозируемый рост рынка	Изменение в квартал	Изменение на середину квартала
2020	%	3,80%	3,80%	0,94%	0,47%
2021	%	4,00%	4,00%	0,99%	0,49%
2022	%	4,00%	4,00%	0,99%	0,49%
2023	%	4,00%	4,00%	0,99%	0,49%
2024	%	4,00%	4,00%	0,99%	0,49%
2025	%	4,00%	4,00%	0,99%	0,49%

11.4. Прогноз доходов

Стратегия реализации рассматриваемого Проекта заключается в следующем:

- продажа оцениваемого нежилого здания после реконструкции;

Выручка от реализации площадей Проекта

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

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 расчета.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

Таблица 62. Описание объектов-аналогов и расчет цены реализации

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Нетипичные условия финансирования	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 25	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2
Зона расположения	БК-СК	БК-СК	БК-СК	БК-СК
Метро	Тургеневская	Сухаревская	Сретенский бульвар	Сухаревская
Расстояние до метро	280,00	540,0	390,0	330,0
Время в пути	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Описание конструктивных элементов	Допущение: капитальное здание 1870 г.п. после реконструкции	Капитальное здание 1853 г.п. со всеми коммуникациями	Капитальное здание 1917 г.п. со всеми коммуникациями	Капитальное здание 1878 г.п. со всеми коммуникациями
Этаж	Подвал, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1,2 этажи	цоколь, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж
Площадь, кв. м	688,50	898,70	508,20	824,50
площадь подвала, кв. м	99,38	298,70	0,00	190,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	200,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	319,69	300,00	200,00	370,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	269,43	300,00	108,20	264,50
Диапазон площади, кв. м	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Наличие парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Состояние отделки	В допущениях: Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Площадь земельного участка, кв. м	399	320,00	373,00	406
Кадастровый номер	77:01:0001083:2388	77:01:0001089:7	77:01:0001091:46	77:01:0001089:103
Права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Разрешенное использование		Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.		269 400 000,00	189 000 000,00	260 000 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		299 766,00	371 901,00	315 343,00
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/235539506/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203682857/	https://www.cian.ru/sale/commercial/246585395/
Контактный телефон		7 981 666-24-48	7 983 666-10-50	7 981 333-83-29
Расчет корректировок				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		269 400 000	189 000 000	260 000 000
Площадь, кв. м	688,50	898,70	508,20	824,50
Цена за единицу площади, руб./кв. м		299 766	371 901	315 343
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 766	371 901	315 343
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка, %		11,60%	0,00%	11,60%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		334 539	371 901	351 923
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		334 539	371 901	351 923
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		334 539	371 901	351 923
Время продажи	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		334 539	371 901	351 923
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		303 761	337 686	319 546
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 25	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2
Зона расположения	БК-СК	БК-СК	БК-СК	БК-СК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		303 761	337 686	319 546
Метро	Тургеневская	Сухаревская	Сретенский бульвар	Сухаревская
Расстояние от метро, м	280	540	390	330
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком
Корректировка, %		15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		349 325	337 686	319 546
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		-14,3%	-14,3%	-14,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 372	289 397	273 851
Площадь, кв. м	688,50	898,70	508,20	824,50

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 372	289 397	273 851
Этаж	Подвал, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1,2 этажи	цоколь, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж
Корректировка, %		6,00%	2,00%	1,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	295 185	276 590
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	295 185	276 590
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	295 185	276 590
Наличие парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	-5,50%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	278 950	276 590
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	278 950	276 590
Состояние отделки	В допущениях: Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	278 950	276 590
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	278 950	276 590
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	278 950	276 590
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 334	278 950	276 590
Количество примененных корректировок		3	3	2
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален количеству корректировок)		0,33	0,33	0,50



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Весовой коэффициент		0,284	0,284	0,431
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	288 555			
Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода (в допущении выполненных восстановительных работ), руб. с учетом НДС	198 668 000			

11.5. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права собственности, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения 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 права земельного участка;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от метро;
- поправка на линию расположения;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на состояние конструктивных элементов.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Также необходимо отметить текущие тенденции и условия неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, обусловленные пандемией (более подробно см. разделы 9.3, 9.4). Фактически, на дату оценки рынок коммерческой недвижимости, в целом, можно охарактеризовать, как неактивный. Соответственно, уровень скидки на торг, соответствующий типичным рыночным условиям, не применим.

В качестве скидки на торг было принято значение в размере (-9,2%).

Поправка на передаваемые права

Объект аналог №2 характеризуется правом собственности земельного участка, корректировка не требуется.

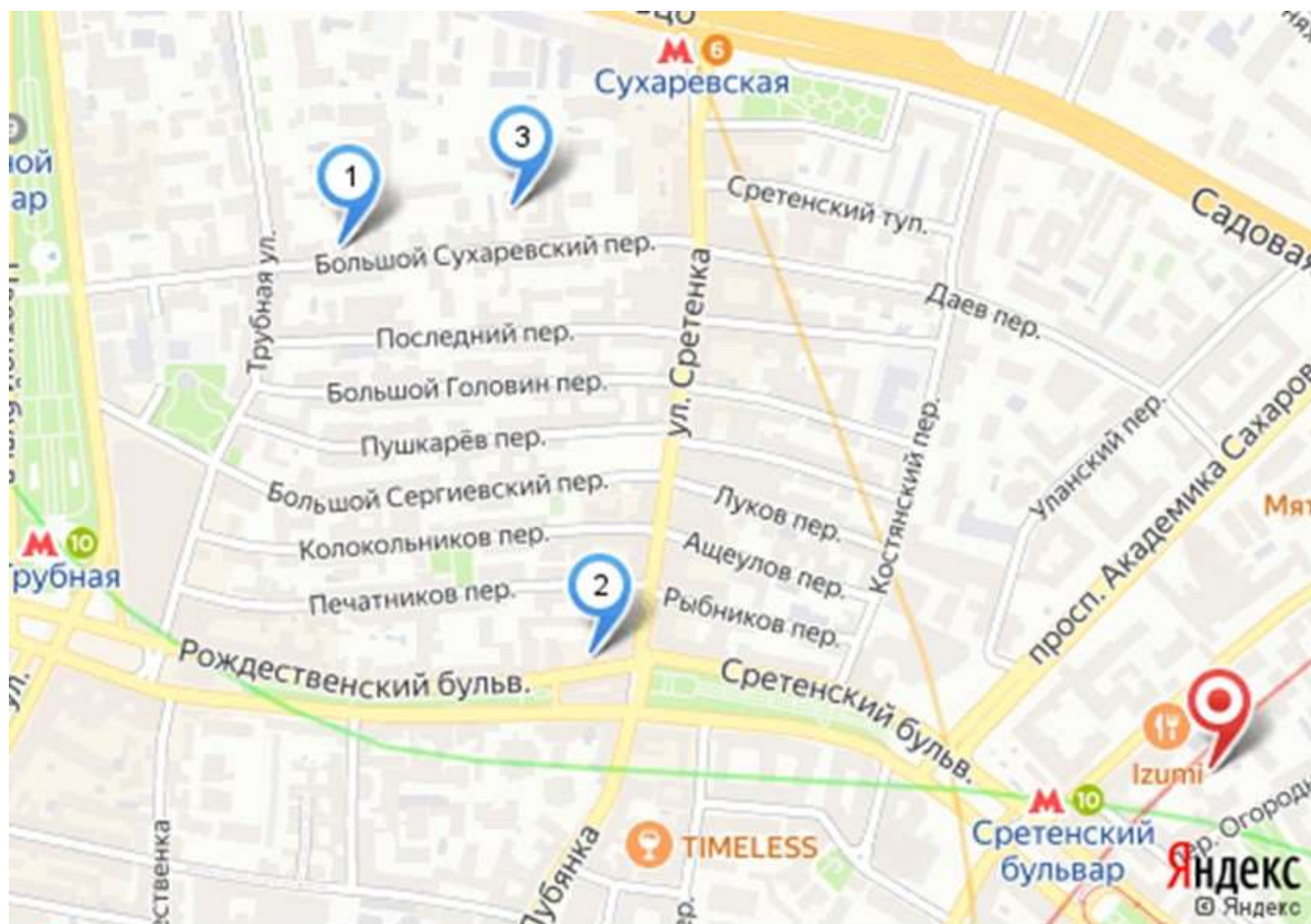
Объект оценки и объекты аналоги №№1,3 характеризуются долгосрочным правом аренды земельного участка, целесообразно ввести корректировку.

Корректировка вводится к общей стоимости объектов недвижимости, связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на земельный участок и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на земельный участок. По данным Сборника рыночных корректировок СРК-2019 под редакцией ЕЕ.Яскевича (таблица 25) корректировка для офисного сегмента г. Москвы на удалении 5-7 км от центра составляет -8,42% (корректировка от права аренды к праву собственности) или повышающая корректировка 9,2% (от права собственности к праву аренды).

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РС собств./РС аренда
1.	Москва			
1.1		торговое	До 5	1,108
1.2.		торговое	5-10	1,092
1.3.		офисное	До 2,5	1,111
1.4.		офисное	5.....7	1,092
1.5.		офисное	12...14	1,116
1.6.		Производственно-складское	8....10	1,076
1.7.		Производственно-складское	10....14	1,009

Поправка на месторасположение

Все объекты аналоги расположены в ЦАО БК-СК. Корректировка не требуется.







-  Объект Оценки, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4
-  1 Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 5С1
-  2 Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 25
-  3 Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2

Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до метро, м	280	540	390	330
Метро	Тургеневская	Сухаревская	Сретенский бульвар	Сухаревская
Время в пути	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка, %		15,00%	0,00%	0,00%

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади к объектам аналогам не применялась, так как аналоги имеют диапазон 500-1000, как и объект оценки.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж	1 этаж	подвал, 1,2 этажи	цоколь, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж
Доля 1 этажа	0,46	0,33	0,39	0,45
Доля подвала	0,14	0,33	0,00	0,23
Доля цоколя	0,00	0,00	0,39	0,00
Доля 2 этажа	0,39	0,33	0,21	0,32
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,70	0,70	0,70	0,70
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,77	0,77	0,77
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Средневзвешенный коэффициент	0,8778	0,8316	0,8625	0,8734
Корректировка, %		6,00%	2,00%	1,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	-5,50%	0,00%

Объект аналог №2 имеет 2 м/м на парковке, что обеспечивает 1 м/м на 250 кв.м⁵¹ общей площади. Учитывая тот факт, что организованная парковка присутствует, корректировка была принята в рамках среднего значения -5,5%

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

⁵¹ https://yandex.ru/turbo/amo.ru/s/blog/article/parkovkadlyaofisnogozdaniya?utm_source=turbo_turbo

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	В допущении: стандартная отделка (стоимость ремонтных работ учтена отдельно)	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м без НДС		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 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

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

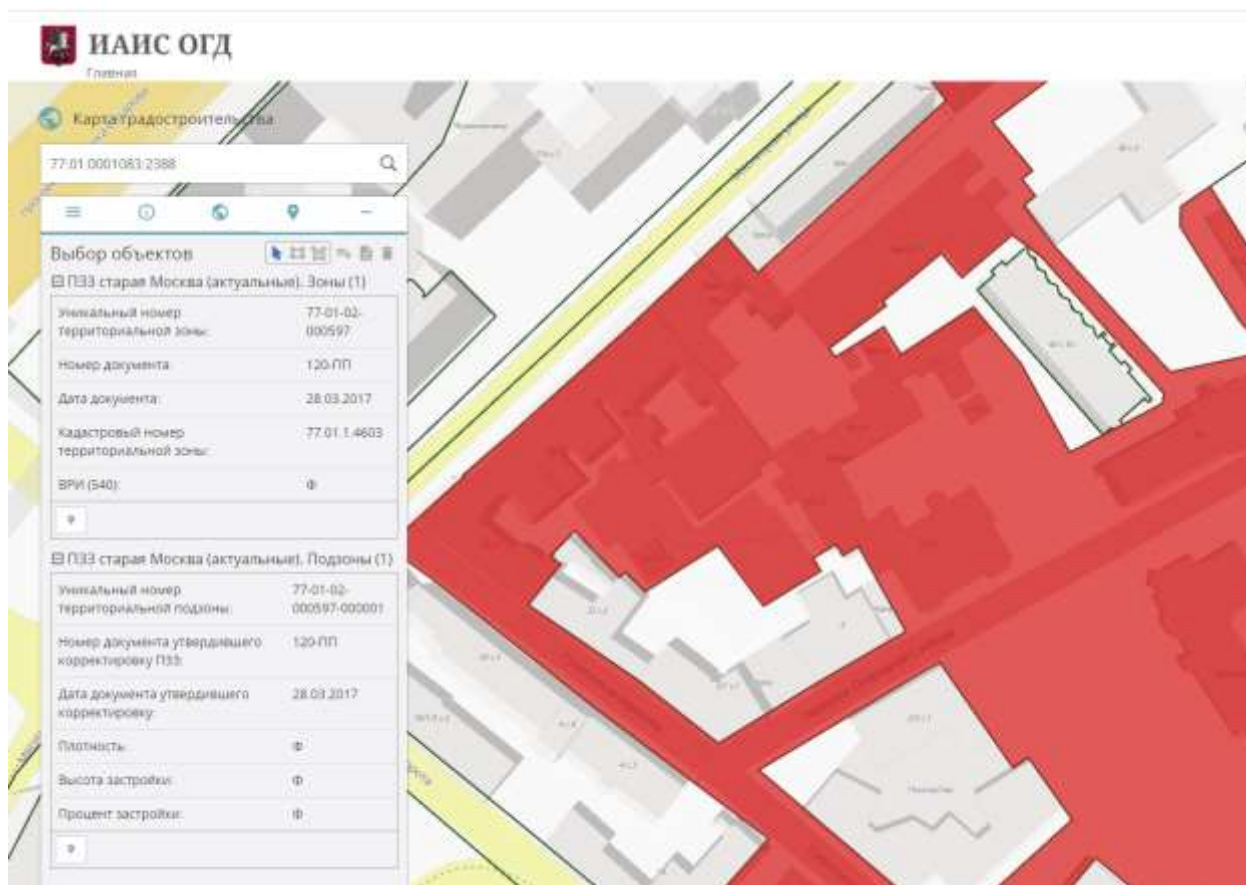
n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Учет избытка (недостатка) земельного участка в едином объекте недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют различную площадь земельных участков, относящихся к зданиям, необходимо учесть различие в площади земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Вместе с тем, с учетом данных по ПЗЗ г. Москвы территория объекта оценки относится к зонам сохраняемого землепользования (индекс "Ф"), таким образом, наличие избыточного земельного участка не несет в себе экономической нагрузки и с учетом консервативности и разумности не учитывалось в рамках оценки.

Вместе с тем, согласно данным ПЗЗ г. Москвы предельное количество этажей, максимальный процент застройки, максимальная плотность застройки - по существующему положению. Так как у Оценщика отсутствует какая-либо информация по возможному изменению параметров застройки, по имеющемуся ПЗЗ с зафиксированными текущими параметрами застройки, наличие земельного участка с учетом консервативности и разумности учитывалось в рамках оценки только как наличие возможности организованной парковки у объекта оценки (учтено в стоимости объекта оценки).



Прогноз изменения цены реализации

Прогноз цен производится по факту изменения цен на недвижимость под влиянием конъюнктуры рынка.

В таблице ниже представлен прогноз темпов роста цен реализации объектов. С учетом неоднозначных тенденций и прогнозов рынка коммерческой недвижимости ближайшего Подмосковья и г. Москвы, рост цен принят на уровне прогнозной инфляции, что соответствует минимальному уровню роста цен.

Таблица 63. Прогнозные темпы роста цен на недвижимость

Год	Ед. изм.	Изменение в год инфляции ⁵²	Прогнозируемый рост рынка	Изменение на середину квартала
2021	%	4,20%	4,20%	0,51%
2022	%	4,00%	4,00%	0,49%
2023 и далее	%	3,80%	3,80%	0,47%

Прогноз объемов реализации

В рамках реализации проекта предполагается продажа объекта оценки целиком в 1 кв. 2022 г. после завершения строительных работ.

11.6. Прогноз расходов

При анализе структуры операционных расходов Оценщик рассматривал следующие категории затрат:

- *агентское вознаграждение* (2,5% от предполагаемой цены сделки⁵³);
- *арендная плата за землю* (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка⁵⁴;
- *Налог на имущество*

В соответствии с НК РФ⁵⁵ с 2020 года налоговая ставка по налогу на имущество организаций составляет 1,8% от кадастровой стоимости объекта недвижимости по тем объектам, которые включены в утвержденный перечень, опубликованный на сайте Мэра города Москвы⁵⁶. Для остальных объектов применяется налоговая ставка в размере 2,2%. Базой исчисления налога в таком случае является среднегодовая балансовая стоимость имущества.

На момент оценки объект включен в указанный выше перечень, ставка налога на имущество составляет для него 1,8% от кадастровой стоимости. При этом, необходимо отметить, что ставка в размере 1,8% установлена на 2021 год и плавно будет повышаться: в 2022-м — 1,9%, в 2023-м и далее — 2%⁵⁷.

Агентское вознаграждение

Агентское вознаграждение принято в размере 2,5% от предполагаемой цены сделки⁵⁸.

11.7. Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования в общем случае рассчитывается методом кумулятивного построения. Данный метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к

⁵² <https://bankiclub.ru/novosti/prognoz-inflyatsii-na-2019-2021-god-v-rossii-ot-minekonomrazvitiya/>

⁵³ По данным www.cian.ru/

⁵⁴ https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/zemelny/zem_fl_ip/

⁵⁵ <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d965694/>

⁵⁶ <https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdenyyu-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

⁵⁷ <https://realty.rbc.ru/news/5c5c161b9a7947a77e928ddc>

⁵⁸ По данным www.cian.ru/

которой прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$R_0 = R_b/p + R_l + R_m + R_p$$

где R_0 – ставка дисконтирования (доход на капитал);

R_b/p – безрисковая ставка;

R_l – поправка на низкую ликвидность;

R_m – поправка на менеджмент (управление инвестициями);

R_p – поправка на дополнительный риск (риск вложения в недвижимость).

Безрисковая ставка (R_b/p)

В качестве основы для построения ставки дисконтирования необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска и сроком погашения. В рамках настоящей работы в качестве безрисковой ставки использовался показатель ключевой ставки на дату оценки. Значение соответствующего показателя на дату оценки – 4,5%.

Премия за риск, соответствующий риску вложения в объект недвижимости (R_p)

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект (R_p) приведен в таблице ниже.

Таблица 64

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								

Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	динамичный					1					
Количество наблюдений		1	2	2	2	2	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	4	6	8	10	6	0	0	0	0
Сумма		35									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		3,5									

На дату оценки премия за риск вложений в Объект оценки (P) составляет 3,5%.

Поправка на менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Премия за управление инвестициями предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления рассматриваемым объектом. Величина данной премии чаще всего рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1%;
- значение ниже среднего – 2%;
- среднее значение – 3%;
- значение выше среднего – 4%;
- высокое значение – 5%.

Учитывая специфику оцениваемого Объекта в расчете было использовано высокое значение премии за управление инвестициями (5%).

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости (Rn)

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции – это период времени от выставления объекта на

продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (R_n) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (R_b/p) по формуле:

$$R_n = R_b/p \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 13 = 4,5\% / 12 \times 6 = 2,25\%.$$

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта составила 2,25 %.

Срок ликвидности был принят на уровне 6 месяцев (согласно данным Статриелта срок ликвидности административных(офисных) зданий составляет от 4 до 13 месяцев в зависимости от местоположения и качества объекта). Срок был принят на уровне 6 месяцев с учетом состояния рынка, местоположения, масштаба и назначения объекта оценки.

Определение ставки дисконтирования

На предыдущих этапах были определены безрисковая ставка, поправка на низкую ликвидность, поправка на менеджмент (управление инвестициями), поправка на дополнительный риск (риск вложения в недвижимость). Далее приведен расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

Таблица 65. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение показателя
Безрисковая ставка, R_b/p	4,50%
Срок экспозиции, мес.	6
Поправка на низкую ликвидность, R_n	2,25%
Поправка на менеджмент (управление инвестициями), R_m	5,00%
Поправка риск вложения в недвижимость, R_p	3,50%
Ставка дисконтирования (доход на капитал), R_o	15,25%

Таким образом, ставка дисконтирования годовая составила 15,25%.

11.8. Расчет стоимости проекта

В рамках метода предполагаемого использования стоимость права собственности и аренды земельных участков определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n}$$

где:

F – фактор текущей стоимости;

R – ставка дисконта;

n – период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение каждого периода прогноза (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет фактора текущей стоимости осуществляется следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_1 + \sum_{i=1}^{t-1} K_i$$

где:

K_i – длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t – период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости (для доходов и расходов) умножаются на величину доходов/расходов в соответствующем прогнозном периоде.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода составила округленно 148 882 000 рублей с НДС или 132 009 000 рублей без НДС.

Примечание: в части земельного участка НДС не облагается

Наименование показателя	Ед. изм.	Итого	2 кв. 2021	3 кв. 2021	4 кв. 2021	1 кв. 2022
Год			2021	2021	2021	2022
Начало периода			01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022
Конец периода			30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022
Длина периода			0,25	0,25	0,25	0,25
Квартал			2	3	4	1
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ						
Общая величина затрат на восстановительный ремонт (реконструкцию)	руб. с НДС	(28 073 000)	(28 073 000)	(28 073 000)	(28 073 000)	(28 073 000)
Процент капитальных вложений	%	100,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Темп роста инфляции	%		0,51%	0,51%	0,51%	0,49%
Прирост стоимости строительства	%		100,51%	101,54%	102,58%	103,61%
Итого инвестиционная деятельность	руб. с НДС	(28 360 748)	(14 108 086)	(14 252 662)	-	-
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ						
Цена реализации на дату оценки	руб./кв.м		288 555	288 555	288 555	288 555
Темп роста инфляции	%		0,51%	0,51%	0,51%	0,49%
Прирост стоимости строительства	%		100,51%	101,54%	102,58%	103,61%
Цена реализации с учетом роста цен	руб./кв.м		290 027	292 999	296 000	298 972
Площадь к реализации	кв.м		688,5	688,5	688,5	688,5
Процент реализованных площадей	%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Операционные доходы (Выручка от реализации)	руб.	205 842 222	-	-	-	205 842 222
Агентское вознаграждение	%	(5 146 056)	-	-	-	(5 146 056)
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.		19 657 302	19 657 302	19 657 302	19 657 302
Налог на земельный участок	руб.	(294 860)	(73 715)	(73 715)	(73 715)	(73 715)
Кадастровая стоимость ОКС	руб.		42 590 314	42 590 314	42 590 314	42 590 314
Налог на ОКС	руб.	(777 272)	(191 656)	(191 656)	(191 656)	(202 304)
Операционные расходы	руб.	(6 218 188)	(265 371)	(265 371)	(265 371)	(5 422 075)
Итого операционная деятельность	руб. с НДС	199 624 034	(265 371)	(265 371)	(265 371)	200 420 147
			1,8%	1,8%	1,8%	1,9%
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК						
Итого денежный поток	руб.	171 263 286	(14 373 457)	(14 518 033)	(265 371)	200 420 147
Ставка дисконтирования	%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%	15,25%
Длина периода	лет		0,25	0,25	0,25	0,25
Длина периода накопленным итогом			0,25	0,50	0,75	1,00
Фактор дисконтирования на середину текущего периода			0,9824	0,9482	0,9151	0,8832
Дисконтированный денежный поток	руб.	148 881 750	(14 120 484)	(13 765 999)	(242 841)	177 011 074
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	148 882 000				

12. Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

12.1. Распределение итоговой рыночной стоимости между оцениваемыми объектами капитального строительства и земельным участком

Так как в рамках оценки затратный подход не применялся, распределение итоговой рыночной стоимости между объектами капитального строительства и земельным участком может быть произведено методом выделения по рыночной стоимости земельного участка.

Метод распределения при определении рыночной стоимости земельного участка в условиях дефицита предложения свободных от застройки земельных участков в г. Москве целесообразно проводить исходя из структуры кадастровых стоимостей объекта капитального строительства и земельного участка, т.к. в соответствии с данными Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03.07.2016 г., кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. **Таким образом, кадастровая стоимость отображает уровень рыночной стоимости объекта.**

Определение доли стоимости земельного участка и объекта капитального строительства в едином недвижимом комплексе определялась по кадастровой стоимости оцениваемых зданий и земельного участка.

Таблица 66. Анализ доли стоимости Земельного участка в стоимости единого объекта

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Право собственности на земельный участок, площадью 399 кв.м, кад.номер 77:01:0001083:2388.	19 657 301,58	47 642 000,00
Право собственности на улучшения	42 590 313,95	101 240 000,00
Итого	62 247 616	148 882 000
доля ОКС	0,68	
доля ЗУ	0,32	

Таблица 67. Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
Отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 688,5 кв.м, кад.номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	Не применялся (отдельные техники применены в рамках доходного подхода)	Не применялся (отдельные техники применены в рамках доходного подхода)	148 882 000

Таблица 68. Распределение результатов оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)*	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м*	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)*	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м*
Отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 688,5 кв.м, кад.номер 77:01:0001083:1056, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.38, строен 4	148 882 000	216 241	132 009 000	191 734
В том числе:				
Право собственности на улучшения	101 240 000	147 044	84 367 000	122 537
Право собственности на земельный участок, площадью 399 кв.м, кад. номер 77:01:0001083:2388	47 642 000	119 404	47 642 000	119 404

Примечание: в части земельного участка НДС не облагается

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.⁵⁹ на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 69. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Вместе с тем, в условиях, когда общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки (см. раздел 9), значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости. С учетом этого, Оценщик считает необходимым увеличить диапазон рыночной стоимости по вышеобозначенным двум критериям до +/-20%.

Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

от 119 106 000 до 178 658 000 рублей.

Оценщик

Муталлапова А.А.

⁵⁹ <https://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-ito-govoj-stoimosti/>

13. Приложения

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

13.1. Аналоги по продаже

Аналог 1 <https://www.cian.ru/sale/commercial/235539506/>

← → ↻
🔒 cian.ru/sale/commercial/235539506/
🔍 ☆


вчера, 00:43 👁️ 160 просмотров, 0 за сегодня










Здание (В), 898 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 5С1 [На карте](#)

📍 Сухаревская - 5 мин. пешком

❤️ В избранное
↶ ↷ ↵ 📄 📧 📞
🚩 Пожаловаться



898 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

В
Класс

ID 16070. Готово к показу! Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 898 кв. м. НДС не облагается.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 666-24-48

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	269 400 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	300 000 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 981 666-24-48

269 400 000 ₽

300 000 ₽ за м²

🟢 PBO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел


Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
[Еще 735 объектов](#)

+7 981 666-24-48


📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)



Торговые помещения в парке
От 220 т.р./м². Отделены витринное остекление Рокосовского.
+7 (495) 023-36-56
[Застройщик АО С5 МЕТРОМАШ, ПД на www.nash.dom.ru](#)



Бизнес-парк Ostanokino
Продажа офисов от 14 планировочных решений
Бронирование.
+7 (499) 112-20-59
[Ostanokino Бизнес-парк, Застройщик ГК «Пioneer», Проект на nash.dom.ru](#)



Деловой квартал «Син»
Аренда офисов от 20 м²
000 м². Развитая инфраструктура.
Звоните! Выгодные условия.
+7 (495) 135-26-96

cian.ru/sale/commercial/235539506/

140 просмотров, 0 за сегодня

е (В), 898 м²

Ю. р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 5С1

269 400 000

300 000 ₽ за м²

1983

PENNY LANE REALTY

ОТДЕЛ

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Есть 733 объектов

+7 981 666-2

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Если вы хотите получать уведомления, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Самостоятельно выберите, что вы хотите увидеть в списке объектов. Мы оставим только то, что вы выбрали.

Маленькие сообщения

Статистика просмотров за последние 10 дней

163 просмотра с даты создания объявления 29.06.2020

9 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
27.05	0
28.05	0
29.05	0
30.05	5
31.05	0
1.06	0
2.06	1
3.06	0
4.06	0
5.06	3

2 этажа

Этажность

В

Класс

готово к показу! Выполнена стандартная уборка. Отдельный вход. НДС не облагается.

← , Большой Сухаревский пер., 5С1 🔍 ✕

🚗 Все 🚘 🚝 🚶 🚲 🚗

● Сухаревская

● Большой Сухаревский переулоч, 5с1

Добавить точку Сбросить

7 мин 540 м Исправить !

ОКС 55.770737 37.626491

Здание 77:01:0001089:1019
г Москва, пер Большой Сухаревский, д 5, строен 1
Нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:01:0001089:1019
Кадастровый квартал:	77:01:0001089
Адрес:	г Москва, пер Большой Сухаревский, д 5, строен 1
Наименование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	898,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	25.05.2020
дата внесения изменений:	22.05.2012
Кадастровая стоимость:	181 523 910,51 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019

☰
Участки
55.770737 37.626491
✕ 🔍

Земельный участок 77:01:0001089:7
 г Москва, пер Большой Сухаревский, вл 5, стр 1
 эксплуатации здания под административные цели
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0001089:7
Кадастровый квартал:	77:01:0001089
Адрес:	г Москва, пер Большой Сухаревский, вл 5, стр 1
Площадь декларированная:	320 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации здания под административные цели
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	09.01.2019
дата внесения изменений:	01.01.2007
Кадастровая стоимость:	36 439 561,6 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0001089:7
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации здания под административные цели
Площадь:	320
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	36439561,6
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, пер Большой Сухареvский, вл 5, стр 1
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-01/05-549/2003-73 от 26.08.2003 (Аренда)
► Особые отметки	
► Найти объект на публичной кадастровой карте	
► Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Аналог 2 <https://www.cian.ru/sale/commercial/203682857/>

← → ↻ [cian.ru/sale/commercial/203682857/](https://www.cian.ru/sale/commercial/203682857/)

22 мар, 10:33 · 279 просмотров, 5 за сегодня

Здание, 600 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Рождественский бул., 25 На карте

Сретенский бульвар · 5 мин. пешком Тургеневская · 6 мин. пешком

Чистые пруды · 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

10 фото

600 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём великолепный особняк 600 м² с собственным земельным участком, этажность: цоколь, 1, 2 этаж и мансарда Конструктив: кирпич, ж/б перекрытия. Состояние: особняк с высококачественной отделкой, готов к въезду. Коммуникации: центральные, новые, есть центральное кондиционирование. Земля: в собственности. Парковка: на собственной территории 2 м/м, + городская парковка по фасаду. В шаговой доступности: м. Трубная, м. Кузнецкий Мост, ЦУМ, Неглинная plaza. 1-я линия домов, трехэтажный с цоколем особняк, отдельный вход с фасада, вход со двора, возможность размещения рекламы на фасаде здания, высококачественная отделка, готов к въезду арендатора, Интернет, МГТС, центральное кондиционирование, все центральные коммуникации. Помещение расположено в шаговой доступности метро Трубная/Кузнецкий Мост, от остановок наземного пассажирского транспорта, в зоне высокого пешеходного и автомобильного трафика, по внутренней стороне Садового кольца, исторический район города с пешей доступностью к городским достопримечательностям. Парковка: на собственной территории 2 м/м + городская по фасаду. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 666-14-22, +7 983 666-10-50

189 000 000 Р

315 000 Р за м²

ПРО
СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 279 объектов

+7 981 666-14-22
+7 983 666-10-50

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Аренда офисов от собственника
Коммерческая недвижимость
Рядом с метро. Более 10 км
Москвы. Звоните. Выгоды
аренды!
+7 (495) 135-26-96

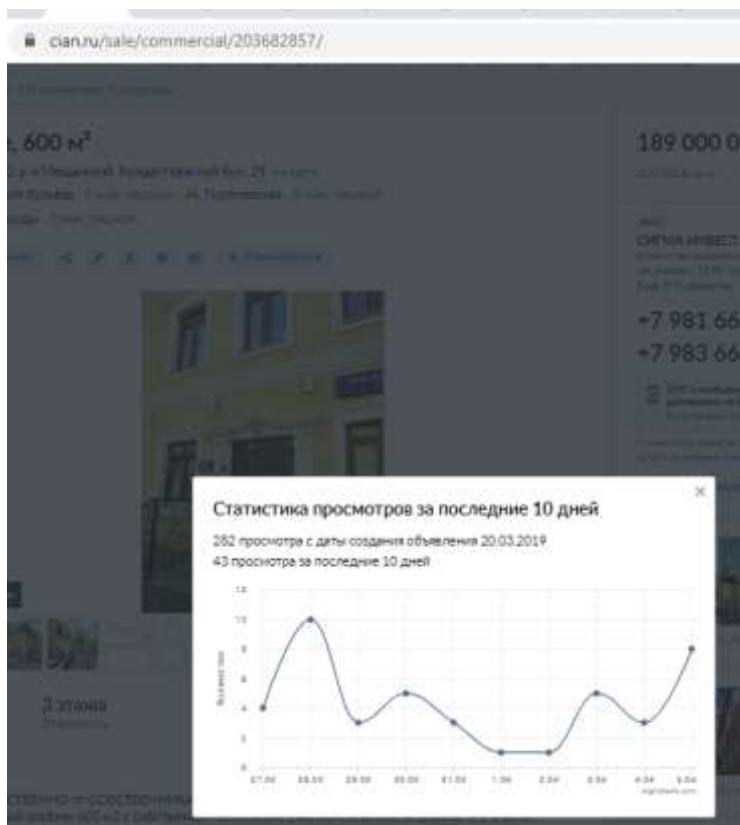
Акция до 30.04.2021. Подробности на www.cmgfm.ru

Продажа в БЦ «Омега-2»
Офисы с выгодой до 3,8 %
Готовый арендный бизнес
Автозаводская 3 мин. Офис
руб./м²
+7 (495) 106-43-73

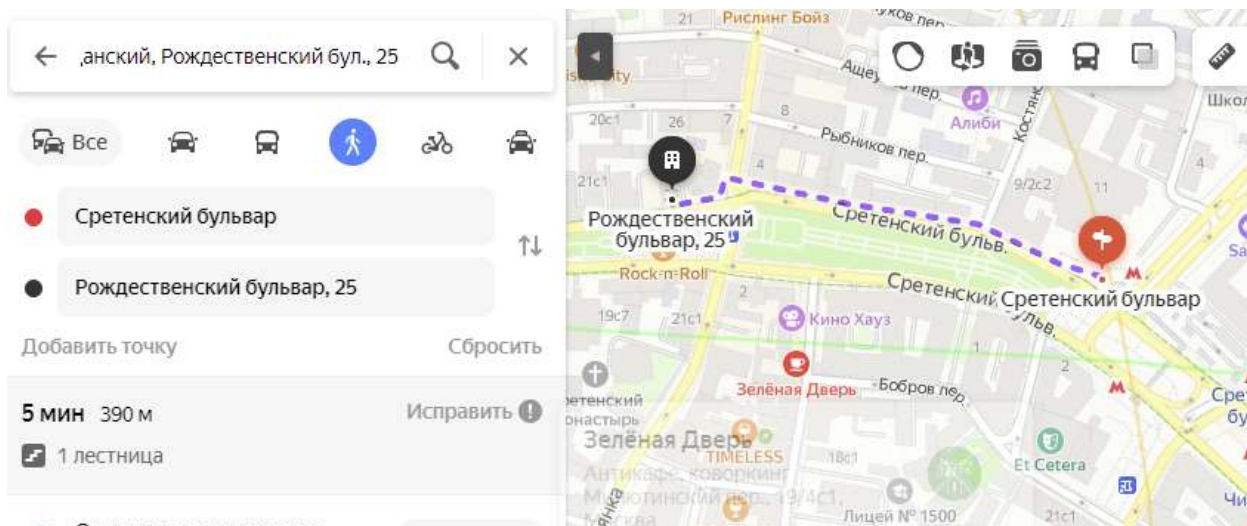
Акция до 30.04.2021, подробности на сайте omega2.cmgfm.ru

Торговые помещения в ЖК
парк
От 220 тр./м². Отдельное
внутреннее остекление. М.
Рокоссовского.
+7 (495) 023-36-56

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. П.Д. на www.nesh.don.rf.



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что объект имеет 2 м/м на собственной территории, что обеспечивает 1 м/м на 250 кв.м⁶⁰ общей площади. Учитывая тот факт, что организованная парковка присутствует, корректировка была принята в рамках среднего значения.



⁶⁰ https://yandex.ru/turbo/amo.ru/s/blog/article/parkovkadlyaofisnogozdaniya?utm_source=turbo_turbo

☰ ОКС
55.766900 37.630656
✕ 🔍

Здание 77:01:0001091:3138
 г.Москва, бульв.Рождественский, д.25, стр.1
 нежилое здание
 План ОКС → План КК → 📍 ☆

Информация	Услуги
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	508,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	09.04.2019
дата внесения изменений:	16.02.2017
Кадастровая стоимость:	83 105 996,82 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Кирпичные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1917

Участки
55.766900 37.630656

Земельный участок 77:01:0001091:46
 г Москва, б-р Рождественский, вл 25, стр 1
 эксплуатации здания под культовые цели и благоустройства территории

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0001091:46
Кадастровый квартал:	77:01:0001091
Адрес:	г Москва, б-р Рождественский, вл 25, стр 1
Площадь декларированная:	373 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации здания под культовые цели и благоустройства территории
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	09.02.2021
дата внесения изменений:	01.01.2007
Кадастровая стоимость:	17 779 712,67 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-

Аналог 3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/246585395/>

Здание, 824,5 м²
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухареvский пер., 17С2 [На карте](#)
 ▲ Сухареvская

260 000 303 ₪

История цены

1 апр 2021	260 000 303 ₪	+ 303 ₪
22 мар 2021	260 000 000 ₪	Смена валюты
29 янв 2021	20 000 000 €	+ 10 000 000 €
7 дек 2020	30 000 000 €	

+7 981 333-83-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

4 фото

824,5 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Лот: 908. Предлагается на продажу бизнес-центр в Большом Сухареvском переулке, расположенный в 300 метрах от станции метро "Сухареvская". Построен в 1878 году, реконструирован в 2012 году под офисный центр. Шаговая доступность всех центральных объектов, удобный подъезд.

Площадь - 824,5 кв.м
 Этажность: 2 этажа + мансарда.
 Огороженная территория. Отдельный вход + запасной.
 Наземный паркинг на 17 м/м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 981 333-83-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

РЕКЛАМА
 Бизнес-центр «Симонев Плаза»
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96
 Акция до 30.04.2021. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

РЕКЛАМА
 Продажа в БЦ «Омега-2»
 Офисы с выгодой до 3,8 млн р. от 20 кв.м. Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская 3 мин. Офисы от 135 000 руб./кв.м
 +7 (495) 106-43-73
 Акция до 30.04.2021, подробности на сайте omega2.com/ru/

РЕКЛАМА
 Бизнес-центр DM Tower
 Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Функциональные площади от 62 кв.м. 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.
 +7 (495) 125-02-91
 Застройщик ООО «DM Тауер». Проектная декларация на сайте nashdom.ru/

← Большой Сухареvский пер., 17С2 🔍 ✕

Все 🚗 🚘 🚝 🚶 🚲 🚗

● Сухареvская

● Большой Сухареvский переулок, 17С2

Добавить точку Сбросить

4 мин 330 м Исправить !

🚶 1 лестница

СКОЛЬЦО Табакова Ажурный 2

4b 6с1 Courvoisier 10

2с3 6с2 6с4

11с13 11с12 МГППУ

Трубы 2000 11 21с7 21с6 7с2

15с2 17с 1с9 21с2 21с4

15 21с1

Церковь Троицы в Листах 27с5 34/1с1

Mr. Mishka 27/29с4 30

25с2 26

Дом Культуры

Большой Сухареvский переулок, 17С2 - сухареvский пер.

☰
Участки
▼
55.770990 37.629359
✕ 🔍

Земельный участок 77:01:0001089:103
 г Москва, Большой Сухаревский переулок, вл 17, стр 2
 Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → 🔍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0001089:103
Кадастровый квартал!:	77:01:0001089
Адрес:	г Москва, Большой Сухаревский переулок, вл 17, стр 2
Площадь декларированная:	406 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	-
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	30.10.2020
дата внесения изменений:	01.01.2007
Кадастровая стоимость:	47 211 178,14 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-

☰ ОКС 55.770990 37.629359 × 🔍 <

Ничего не найдено




РОСРЕЕСТР

 Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ

по противодействию коррупции

(495) 917-38-25

Будьте


[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#)
[СЕРВИСЫ](#)
[ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#)
[ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)
[Сервисы](#) > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

 Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[← Вернуться к результатам поиска](#) | [📄 Сформировать новый запрос](#)

 Кадастровый номер: **77:01:0001089:103**

 Статус объекта: **Ранее учтенный**

 Дата постановки на кадастровый учет: **01.01.2007**

 Категория земель: **Земли населенных пунктов**

 Разрешенное использование: **Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов**

 Площадь: **406**

 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

 Кадастровая стоимость: **47211178,14**

 Дата определения стоимости: **01.01.2018**

 Дата внесения стоимости: **09.01.2019**

 Адрес (местоположение): **г Москва, Большой Сухареvский переулок, вл 17, стр 2**

 Дата обновления информации: **29.10.2020**

Форма собственности:

▾ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 77-77-14/018/2013-094 от 15.04.2013 (Аренда (в том числе, субаренда))

[> Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[> Сформировать запрос](#)

13.2. Информация, используемая в расчете

bankidub.ru
Прогноз инфляции на 2019-2021 год в России от Минэкономразвития
Нет ота

Прогноз инфляции на 2019-2021 год в России от Минэкономразвития

Какой будет инфляция в России в 2019-2021 году — прогноз Минэкономразвития

Последняя коррекция экономистами МЭР прогноза на 2018 год — предварительная. Обещано, что на будущей неделе, до конца августа, Минэкономразвития представит свежий макроэкономический прогноз на 2018 год и плановый период до 2024 года. Однако, как уже комментируют правительственные экономисты, августовский прогноз в основном будет скорректирован именно в части основных показателей по итогам 2018 года. Что касается период с 2019 по 2024 год, то изменений не будут или они будут чисто косметическими и несущественными.

Последний на сегодняшний день прогноз МЭР был представлен в июне. Что касается инфляции в 2019-2021 году и далее, то Минэкономразвития РФ называет следующие предварительные данные:

- 2019 год — 4,3%,
- 2020 год — 3,8%,
- 2021 год — 4,0%,
- 2022 год — 4,0%,
- 2023 год — 4,0%,
- 2024 год — 4,0%.

Четыре процента — таргет, или цель по инфляции в России. В основном эта цель стабильно достигается, но 2019 год может стать исключением. Причина — повышение налога НДС с 18 процентных пунктов до 20-ти.

дети до 14 лет

Комиссия за перевод денег с карты на карту по номеру телефона с 1 мая 2020 года

С 1 апреля 2020 года изменится процесс перевода денег с карты на карту

Аренда помещений для бизнеса!

ЖК «МАНГО» в Московском районе Казани

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ КОРПУС											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4			КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные							
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные											КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные											ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка							
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит											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					
ru03.03.000.0005								до 10000		Бонит	руб. на 1 м³		8 740					
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРАКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКОМНАТЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСВОБОДИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ТАБЛЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0005	351,08 4,02%		1573,17 18,00%	438,95 5,02%	962,12 11,01%	698,89 8,00%		874,25 10,00%	874,25 10,00%	1049,98 12,01%	523,18 5,99%	629,19 7,20%	208,39 2,38%	139,04 1,59%	296,25 3,39%	120,90 1,38%		8739,65 100,00%

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{сп}$	K_0	$S_0/S_{сп}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,06096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10182	0,09833
январь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,368	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,674	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,118	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
1-й кв.	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
апрель	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
май	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

А1. СТЕНЫ КИРПИЧНЫЕ, БЕТОННЫЕ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ. ДОБАВОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА НАРУЖНУЮ ОТДЕЛКУ

При наличии отделочного слоя к стоимостным коэффициентам таблицы «Стены кирпичные, бетонные и металлические» следует добавлять показатели таблицы:

№ п/п	Характеристика отделочного слоя	Стоимостные коэффициенты														
		Виды окраски поверхностей												Отделка поверхн.		
		без окраски	известковая окраска	сизалитная окраска	цементная	перилорановидная	кремнийорганическая	полиакрилатная	Масл. окраска по штукатурке			декоратив. наплав. фактур. составом марки «Интеко-У»	краской «Акрикс»			керамич. крошкой с полимер. связующим
упрощенная	высококачественная								по металлу							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	
1	Улучш. штукатурка цементно-известковым раствором	0,11	0,12	0,15	0,13	0,16	0,15	0,14	0,17						0,20	0,20
2	Улучш. штукатурка цементно-известковым с отделкой под мелкозернист. фактуру шагрень	0,13	0,14	0,17	0,15	0,18	0,17	0,16	0,19							
3	Высококачеств. штукатурка цементно-известков. раствором	0,17		0,21		0,22	0,21	0,20		0,28		0,22	0,20	0,26	0,26	
4	Высококачеств. штукатурка с прорезными рустами	0,35		0,39		0,40	0,39	0,38		0,46		0,40	0,38	0,44	0,44	
5	Высококачеств. штукатурка декоративным раствором	0,27														
6	Высококачеств. штукатурка с прорезными рустами декоративным раствором	0,50														
7	Высококачеств. штукатурка терразитовым раствором	0,32														
8	Высококачеств. штукатурка с прорезными рустами терразитовым раствором	0,57														
9	Облицовка травертином и ракушечником	4,92														
10	Облицовка керамич. глазурованной плиткой	0,31														
11	Облицовка цветной глазурованной плиткой	0,45														
12	Облицовка стен плоскими а/ц листами	0,52				0,57		0,55	0,58							
13	Обивка стен оцинков. сталью	0,53									0,55					
14	Обивка стен черной кровельной сталью										0,53					
15	Устройство многослойной теплоизоляции сист. «термофасад» по технологии «хантер-стар»											1,54	1,52			
16	Устройство многослойной теплоизоляции сист. «СИНТЕКО»											0,79	0,77			
17	Обивка стен винил. сайдингом	0,49														
18	Вентилируемые фасады с облицовкой керамич. плитками	1,35														
19	Облицовка фасадной плиткой с утеплением	1,50														
20	Облицовка плитами из природного мрамора	4,92														
21	Облицовка плитами из натурального гранита	5,61														
22	Обивка стен алком. вагонкой	0,80									0,82					
23	Обивка стен вагонкой	0,39														
24	Облицовка керамич. лицевым кирпичом	0,35														

10

Приложение к изданию КО-ИНВЕСТ 2018 года серии «Справочник Оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия

Таблица 43

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
	0,1-0,5	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
	0,5-1,0	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
	1,0-0,3	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
	>3	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Поиск по сайту

Ид

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2020 г.)



Вход для пользова

Здравствуйте, Айсылу

Выйти

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	21	13	11	15	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	13	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	11
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	14	9	8	10	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	11	7	6	8	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	18	13	11	15	16
8	Нефтебазы	14	36	24	21	27	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхозхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	20	12	10	14	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	25	15	13	17	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	14	32	22	19	25	28
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	11
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	7	9	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе,	7	14	10	9	11	13

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Пар"

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.cpsra.ru (стр. 20, таблица 1.3.2):

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 285, 287):

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272):

Таблица 163

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

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды):

analytics.brn.media | Бюллетень рынка недвижимости

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Ставки аренды объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. I кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
Центральный АО*	785	80 455	24 431	21 818
Бульварное кольцо	4848	71 258	28 399	27 273
Бульварное кольцо-Садовое	785	80 455	26 354	23 636
Садовое кольцо-ТТК	4816	80 313	23 874	20 913
ТТК-ЧТК	5909	64 116	13 815	12 727
Северный АО	3170	73 974	18 589	14 542
Садовое кольцо-ТТК	4728	39 589	20 406	17 648
ТТК-ЧТК	5800	73 974	19 887	15 109
ЧТК-МКАД	13706	3 170	47 616	12 000
Вне МКАД	12731	12 731	12 731	12 731
Западный АО	4036	73 330	17 263	15 488
Садовое кольцо-ТТК	5212	60 207	22 046	20 029
ТТК-ЧТК	4842	73 330	21 667	18 338
ЧТК-МКАД	4036	86 364	13 913	12 500
Вне МКАД	6667	39 773	12 534	12 459
Юго-Западный АО	4050	61 364	16 082	15 000
ТТК-ЧТК	4050	61 364	16 526	15 201
ЧТК-МКАД	4124	81 156	15 178	14 679
Вне МКАД	5149	40 909	12 767	12 727
Южный АО	3714	56 883	15 026	13 636
Садовое кольцо-ТТК	4565	56 883	16 547	14 815

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Садовое Кольцо-ТТК	4365	36 883	16 547	14 815
ТТК-ЧТК	3714	51 156	13 587	12 273
ЧТК-МКАД	3818	47 727	12 965	11 815
Северо-Восточный АО	3750	39 458	14 577	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	8640	32 727	19 215	16 778
ТТК-ЧТК	4326	39 458	14 345	13 636
ЧТК-МКАД	3750	29 818	10 777	10 909
Вне МКАД	6045	16 667	11 370	11 253
Восточный АО	2545	36 364	13 720	10 830
Садовое Кольцо-ТТК	11383	11 902	11 637	11 643
ТТК-ЧТК	3365	36 364	15 458	11 364
ЧТК-МКАД	2545	31 250	8 492	9660
Вне МКАД	5455	21 177	10 659	10 647
Северо-Западный АО	3747	34 284	13 686	13 955
ТТК-ЧТК	5318	34 284	15 125	13 600
ЧТК-МКАД	3747	31 500	13 463	13 742
Вне МКАД	6851	27 432	13 411	14 162
Юго-Восточный АО	3030	36 360	11 795	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	3160	27 731	12 490	11 236
ТТК-ЧТК	3030	33 788	11 714	9771
ЧТК-МКАД	3750	36 360	10 927	12 000
Вне МКАД	5496	27 884	11 539	11 220
Зеленоградский АО	3818	38 182	11 668	10 909



Вне МКАД	5496	27 884	11 539	11 220
Зеленоградский АО	3818	38 182	11 668	10 909
Новомосковский АО	3750	38 961	10 408	10 909
Троицкий АО	4309	16 364	9096	9682

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Источник: BRN

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "А" в рассматриваемый период составили 28,1 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные показатели отмечены в деловом квартале "Москва-Сити": в бизнес-центрах, характеризующихся максимальным объемом предложения, ставки составили: в БЦ "Башня Федерация" 20,7-76,4 тыс. руб./кв.м/год, в БЦ "Башня Империя" 18,2-69,1 тыс. руб./кв.м/год.

Офисные блоки площадью более 10 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса "А" предлагались по ставкам:

- В Новомосковском округе в бизнес-центре "К2" на помещение площадью 16,2 тыс. кв.м ставка составила 8,5 тыс. руб./кв.м/год; ставка на блок 15,8 тыс. кв.м в БЦ Neo Polis – 13,6 тыс. руб./кв.м/год.
- В Западном округе в БЦ "Фили Град" 12 тыс. кв.м офисных помещений предлагались по ставке 18 тыс. руб./кв.м/год.
- В БЦ "ПРЕО 8" (ВАО) арендная ставка площадь в 11 165 кв.м составила 25,8 тыс. руб./кв.м/год.

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В+" в рассматриваемый период была на 30% ниже показателя класса "А" – 18,9 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные средневзвешенные удельные показатели отмечены в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, где в бизнес-центре "Альфа Арбат Центр" в аренду предлагались блоки от 1320 кв.м до 5680 кв.м по ставкам от 39 до 53,6 тыс. руб./кв.м/год. Офисные блоки площадью более 10 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса "В+" экспонировались по ставкам от 7,5 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Сириус Парк", расположенном в ЮАО, до 23,6 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Кругозор" (ЮЗАО).

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В-" составила 15,2 тыс. руб./кв.м/год. Крупнейший офисный блок – 23 тыс. кв.м – в административном здании, расположенном в ВАО, предлагался по ставке 9,3 тыс. руб./кв.м/год.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, цены продаж):

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

BRN ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Источник: BRN

Цены предложения объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. I кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ММДЦ "Москва-Сити"	101 092	1 133 067	393 656	422 091
Центральный*	38 046	1 150 901	269 453	284 940
Бульварное Кольцо	69 091	870 765	305 606	402 706
Бульварное Кольцо-Садовое	43 497	1 150 901	338 063	308 404
Садовое Кольцо-ТТК	38 046	981 034	227 616	272 727
ТТК-ЧТК	49 973	415 020	132 819	130 119
Западный	33 134	1 157 727	180 308	168 428
Садовое Кольцо-ТТК	50 646	655 695	199 244	118 091
ТТК-ЧТК	46 094	1 157 727	207 148	209 091
ЧТК-МКАД	41 068	1 090 909	144 088	103 716
Вне МКАД	33 134	217 606	70 773	93 298
Юго-Западный	32 467	388 000	137 708	163 636
ТТК-ЧТК	45 921	388 000	147 770	154 460
ЧТК-МКАД	32 467	370 868	134 461	167 727
Вне МКАД	38 182	200 094	95 776	92 392
Северо-Западный	37 606	278 091	102 944	104 545
ТТК-ЧТК	62 696	227 273	143 066	140 995
ЧТК-МКАД	37 606	278 091	98 044	100 000
Вне МКАД	41 744	230 114	95 621	127 182
Северный	26 508	764 860	141 953	152 532
Садовое Кольцо-ТТК	105 011	764 860	181 655	171 903

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА БАГИМОВА И.

ТТК-ЧТК	26 508	483 654	145 250	181 818
ЧТК-МКАД	32 283	290 804	107 967	139 824
Южный	29 025	409 427	115 534	136 364
Садовое Кольцо-ТТК	47 919	394 115	140 050	146 354
ТТК-ЧТК	29 025	409 427	110 287	128 000
ЧТК-МКАД	29 302	305 064	90 791	133 344
Северо-Восточный	40 285	459 653	122 472	142 303
Садовое Кольцо-ТТК	77 273	215 636	154 480	169 228
ТТК-ЧТК	40 285	459 653	131 413	152 727
ЧТК-МКАД	45 572	300 807	91 616	107 244
Юго-Восточный	31 898	383 618	95 431	108 166
Садовое Кольцо-ТТК	31 898	383 618	107 842	101 982
ТТК-ЧТК	38 080	310 393	93 087	108 404
ЧТК-МКАД	35 739	318 182	85 493	107 425
Вне МКАД	95 951	139 860	100 946	109 091
Восточный	12 727	315 050	93 617	96 460
ТТК-ЧТК	12 727	315 050	85 743	94 176
ЧТК-МКАД	30 992	220 818	91 177	100 926
Вне МКАД	29 872	125 628	88 135	100 000
Зеленоградский	85 227	118 395	90 713	89 919
Навляковский	38 636	164 033	89 198	96 837
Троицкий	50 000	168 831	93 260	89 091

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, ставки аренды):

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВА/МЗОВА Н

Ставки аренды объектов торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
ММДЦ "Москва-Сити"	7727	182 727	44 670	66 884
Центральный*	6545	327 273	35 261	40 000
Бульварное Кольцо	6545	164 384	65 750	44 466
Бульварное Кольцо-Садовое	6545	280 428	40 963	45 455
Садовое Кольцо-ТТК	6545	327 273	31 320	36 658
ТТК-УТК	3091	171 425	18 162	27 120
Западный	4549	218 182	23 144	27 196
Садовое Кольцо-ТТК	4558	218 182	28 486	36 000
ТТК-УТК	5035	218 182	23 303	27 273
ЧТК-МКАД	4549	218 182	22 784	24 000
Вне МКАД	5435	109 091	16 363	21 618
Северо-Восточный	4364	342 422	22 923	24 491
Садовое Кольцо-ТТК	10 809	127 276	26 877	22 453
ТТК-УТК	5772	342 422	22 167	22 927
ЧТК-МКАД	4364	218 182	23 289	25 091
Вне МКАД	7712	33 330	17 049	17 455
Северный	4184	272 727	22 254	24 083
Садовое Кольцо-ТТК	9245	206 664	29 588	27 512
ТТК-УТК	4184	272 727	24 553	27 273
ЧТК-МКАД	4250	272 727	19 958	21 618
Вне МКАД	10 909	23 264	17 586	16 364

analytics.bm.media | Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

BAKUROVA N.

Юго-Западный	4426	288 000	21 762	25 797
ТТК-ЧТК	4426	288 000	24 676	30 295
ЧТК-МКАД	4545	181 822	18 591	22 612
Вне МКАД	6545	163 636	20 551	21 696
Северо-Западный	3937	218 182	21 134	25 178
ТТК-ЧТК	5455	175 484	24 073	21 822
ЧТК-МКАД	3937	218 182	20 011	23 964
Вне МКАД	4364	109 091	21 244	24 944
Восточный	3260	269 519	20 419	22 232
Садовое Кольцо-ТТК	12 425	32 727	21 538	24 643
ТТК-ЧТК	3532	269 519	21 820	22 331
ЧТК-МКАД	3380	259 091	19 664	22 091
Вне МКАД	4714	163 636	20 321	23 122
Южный	4191	257 575	20 291	22 724
Садовое Кольцо-ТТК	4760	190 909	23 906	25 091
ТТК-ЧТК	4620	181 818	19 576	21 818
ЧТК-МКАД	4191	257 575	18 044	21 655
Юго-Восточный	3927	247 931	17 631	19 636
Садовое Кольцо-ТТК	4431	109 091	14 330	18 062
ТТК-ЧТК	4549	206 061	17 897	18 544
ЧТК-МКАД	3927	247 931	19 231	21 818
Вне МКАД	5895	120 000	15 922	17 485
Зеленоградский	3818	126 851	14 517	15 635

analytics.bm.media | Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

BAKUROVA N.

Зеленоградский	3818	126 851	14 517	15 635
Новомосковский	4675	80 945	14 225	13 691
Троицкий	5455	57 273	12 145	15 175

* Без учета МЖД "Москва-Сити".

Источники: БРН

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, цены предложения):

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА И.

Цены предложения объектов торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ММДЦ "Москва-Сити"	68 141	1 563 655	390 603	636 364
Центральный*	27 273	2 630 810	329 996	336 413
Бульварная Кольцо	218 480	2 007 998	438 901	277 480
Бульварная Кольцо-Садовое	27 413	2 630 810	366 776	381 818
Садовое Кольцо-ТТК	27 273	2 212 121	295 826	294 025
ТТК-ЧТК	37 808	282 828	140 660	154 545
Западный	28 860	2 727 273	214 344	226 750
Садовое Кольцо-ТТК	69 828	1 281 480	387 715	346 934
ТТК-ЧТК	37 565	1 544 118	218 050	241 697
ЧТК-МКАД	28 860	2 727 273	161 565	181 818
Вне МКАД	45 432	454 545	158 884	135 622
Северный	38 135	1 868 408	184 110	198 273
Садовое Кольцо-ТТК	54 315	1 868 408	241 003	283 636
ТТК-ЧТК	38 135	1 818 182	219 676	217 520
ЧТК-МКАД	44 205	1 048 951	159 379	181 818
Вне МКАД	61 379	121 224	64 374	75 938
Северо-Восточный	25 757	2 177 650	174 720	185 065
Садовое Кольцо-ТТК	63 636	583 784	127 993	174 461
ТТК-ЧТК	25 757	1 751 872	188 228	207 104
ЧТК-МКАД	48 407	2 177 650	174 814	168 508
Вне МКАД	71 678	142 670	88 206	91 515

analytics.brn.media | Бюллетень рынка недвижимости

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | ВАГИЗОВА И.

Вне МКАД	71 678	142 670	88 206	91 815
Восточный	28 409	1 992 902	165 263	165 167
Садовое Кольцо-ТТК	147 155	480 769	219 615	227 057
ТТК-ЧТК	29 213	1 381 558	157 489	163 636
ЧТК-МКАД	38 821	1 992 902	192 489	182 709
Вне МКАД	28 409	283 570	100 409	138 322
Юго-Западный	44 814	1 192 480	138 657	163 636
ТТК-ЧТК	44 814	1 192 480	148 222	199 831
ЧТК-МКАД	53 333	1 013 986	131 521	194 357
Вне МКАД	55 417	859 785	127 819	128 941
Юго-Восточный	37 969	2 272 727	138 579	145 402
Садовое Кольцо-ТТК	37 969	378 788	137 093	168 521
ТТК-ЧТК	40 578	1 885 978	144 155	159 490
ЧТК-МКАД	46 325	2 272 727	140 267	144 178
Вне МКАД	42 088	871 212	127 286	134 545
Зеленоградский	69 468	262 795	123 699	108 734
Северо-Западный	30 843	1 792 871	122 846	188 946
ТТК-ЧТК	68 472	1 148 364	143 267	204 866
ЧТК-МКАД	34 377	1 792 871	111 722	159 490
Вне МКАД	30 843	931 164	136 011	139 224
Южный	21 692	1 404 907	116 304	182 962
Садовое Кольцо-ТТК	58 275	1 958 974	220 209	290 138
ТТК-ЧТК	21 692	1 404 907	72 629	167 802

analytics.brn.media | Бюллетень рынка недвижимости

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | ВАГИЗОВА И.

ТТК-ЧТК	21 682	1 424 907	72 629	167 802
ЧТК-МКАД	27 278	896 038	144 782	161 680
Новомосковский	31 866	348 003	113 961	118 237
Троицкий	31 808	199 301	65 935	68 467

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Источники: БРН

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, ставки аренды):

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАЛДИЦОВА И.

Ставки аренды объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
Центральный	3507	40 102	17 758	
Бульварное Кольцо*	-	-	17 027	17 027
Бульварное Кольцо-Садовое	5109	40 102	19 685	20 000
Садовое Кольцо-ТТК	3507	29 669	16 846	17 455
ТТК-ЧТК	9996	19 900	14 901	13 256
Западный	3030	32 357	11 705	
Садовое Кольцо-ТТК	6251	24 242	13 930	13 657
ТТК-ЧТК	4909	28 964	14 604	15 924
ЧТК-МКАД	3030	32 357	11 885	12 068
Вне МКАД	3273	21 818	8263	10 369
Северный	3250	36 364	10 709	
Садовое Кольцо-ТТК	7273	25 091	14 605	14 932
ТТК-ЧТК	3538	34 091	12 025	12 136
ЧТК-МКАД	3250	36 364	9669	10 909
Вне МКАД*	-	-	2738	2738
Южный	2182	32 727	10 411	
Садовое Кольцо-ТТК	5458	31 778	13 794	13 096
ТТК-ЧТК	3502	27 273	9687	10 909
ЧТК-МКАД	2182	32 727	2753	10 909
Юго-Западный	3087	26 351	10 239	
ТТК-ЧТК	3027	26 351	10 234	10 931

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВВЕДЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ТТК-ЧТК	3087	26 391	10 234	10 831
ЧТК-МКАД	4418	22 964	10 312	12 000
Вне МКАД	7636	13 091	5849	10 233
Северо-Восточный	2247	27 273	3805	
Садовое Кольцо-ТТК	8073	34 050	13 178	14 000
ТТК-ЧТК	2247	25 091	10 737	10 909
ЧТК-МКАД	3170	27 273	8288	10 809
Вне МКАД	7070	11 249	5541	5606
Северо-Западный	2208	21 818	5329	
ТТК-ЧТК	6232	21 818	10 487	10 809
ЧТК-МКАД	5455	21 818	5024	10 509
Вне МКАД	2208	11 487	3663	3785
Восточный	2520	21 818	3265	
Садовое Кольцо-ТТК*	-	-	12 578	12 578
ТТК-ЧТК	3135	16 670	3631	3273
ЧТК-МКАД	2920	21 818	8978	10 877
Вне МКАД	3896	18 000	8889	9645
Юго-Восточный	2975	22 727	5096	
Садовое Кольцо-ТТК	3600	20 818	10 417	8727
ТТК-ЧТК	3636	22 727	8856	9067
ЧТК-МКАД	2975	19 396	8639	10 909
Вне МКАД	4049	16 885	8027	10 909
Зеленоградский	3636	15 709	8152	9882

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИИ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАКУЗОВА Н.

Локация	Количество объектов	Минимальная цена	Максимальная цена	Средневзвешенная ставка
Зеленоградский	3636	15 709	8152	9882
Новомосковский	2729	16 264	7920	10 320
Троицкий	2727	11 688	6718	8392

* В данной локации представлены единичные предложения.

Источники: БРН

Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные значения	Максимальные значения	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
≤ 50	5485	40 102	14 818	13 636
> 50 ≤ 100	2208	39 669	13 923	12 121
> 100 ≤ 200	3135	37 876	13 397	11 815
> 200 ≤ 300	3217	29 900	12 842	12 141
> 300 ≤ 500	2727	34 845	12 081	10 509
> 500 ≤ 1000	2182	25 000	11 403	10 148
> 1000 ≤ 3000	2920	30 980	10 289	9011
> 3000 ≤ 5000	4364	12 731	8005	5763

Источники: БРН

Рынок купли-продажи

Цены предложений по административным округам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в 1 квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 59 265 руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены предложения, превышающие 80 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального округа города. По ценам более 120 тыс. руб./кв.м на продажу выставлены помещения в центральных локациях города, в том числе, цокольное помещение площадью 84 кв.м, расположенное в особняке класса "B+" Central Street.

Минимальным уровнем цен (менее 50 тыс. руб./кв.м) характеризовались Троицкий, Новомосковский и Зеленоградский округе. Низкий уровень цен также отмечен в СЗАО, где на продажу выставлен комплекс зданий свободного назначения площадью 17 397 кв.м, цена которого в рассматриваемый период составила 20,9 тыс. руб./кв.м.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, цены продаж):

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВХОД ВАШЕ ИМЯ

Цены предложения объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
Центральный	25 558	124 489	80 445	
Бульварное Кольцо-Садовое	77 362	105 519	96 363	98 626
Садовое Кольцо-ТТК	25 558	124 489	80 068	81 818
ТТК-ЧТК	99 984	83 583	77 877	72 031
Западный	31 210	123 457	76 084	
Садовое Кольцо-ТТК	123 457	123 457	123 457	123 457
ТТК-ЧТК	45 455	121 212	73 344	88 590
ЧТК-МКАД	50 976	87 527	73 935	75 091
Вн-МКАД	31 210	107 143	68 410	77 329
Юго-Западный	17 123	117 909	69 339	
ТТК-ЧТК	19 656	113 418	72 677	59 393
ЧТК-МКАД	17 123	99 872	70 942	84 507
Вн-МКАД	18 182	117 809	56 337	78 078
Северо-Восточный	24 432	125 186	61 476	
Садовое Кольцо-ТТК	75 831	75 831	75 831	75 831
ТТК-ЧТК	34 505	125 186	73 142	81 948
ЧТК-МКАД	24 432	76 499	49 138	52 745
Южный	14 286	118 162	59 702	
Садовое Кольцо-ТТК	14 286	111 969	79 889	83 952
ТТК-ЧТК	14 848	94 355	60 347	50 505
ЧТК-МКАД	25 000	118 162	45 434	66 852

analytics.brn.media | Бюллетень рынка недвижимости

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗВЛЕЧЕНИЕ | ПОДПИСКА

ВАГЛОВА Н.

ЧТК-МКАД	26 000	119 162	48 434	96 882
Северный	32 116	111 276	58 467	
Садовое Кольцо-ТТК	77 048	87 413	80 940	81 614
ТТК-ЧТК	32 116	111 276	37 107	71 835
ЧТК-МКАД	34 651	87 066	52 958	53 840
Восточный	16 687	114 391	57 281	
ТТК-ЧТК	25 660	100 000	64 702	63 518
ЧТК-МКАД	25 310	114 391	53 463	68 014
Вне МКАД	16 687	74 514	52 117	70 014
Юго-Восточный	21 295	103 636	51 411	
Садовое Кольцо-ТТК	54 193	54 193	54 193	54 193
ТТК-ЧТК	37 633	103 636	64 532	68 776
ЧТК-МКАД	21 295	96 419	50 942	51 037
Вне МКАД	22 727	88 184	31 448	38 315
Троицкий	18 136	68 182	45 312	57 570
Новооломовский	13 182	72 727	43 806	50 909
Северо-Западный	18 604	114 943	43 379	
ТТК-ЧТК	68 425	89 091	75 415	83 810
ЧТК-МКАД	13 604	114 943	72 718	73 356
Вне МКАД	20 902	63 425	21 163	42 164
Зеленоградский	28 182	98 485	36 904	64 069

Источники: БРН

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.150):

Таблица 61

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

Таблица 62

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.184, стр. 185):

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для арендных ставок объектов офисно-торгового
назначения, расположенных в городах с различной
численностью**

Таблица 100

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 218):

Таблица 113

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 223):

**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 120

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 208):

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 172):

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

172

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

173

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 236):

Элемент сравнения – физическое
состояние объекта

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно- торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.cpsra.ru (стр. 24, таблица 1.6.1):

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

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 55, стр. 56):

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 16

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%
4	Нижний Новгород	17,2%	12,5%	21,9%
5	Хабаровск	18,5%	13,9%	23,1%
6	Нальчик	17,8%	15,1%	20,4%
7	Ижевск	18,2%	12,8%	23,6%
8	Воронеж	17,8%	13,4%	22,1%
9	Краснодар	16,7%	11,8%	21,6%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 17

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,5%	15,2%	25,8%
2	Тамбов	18,6%	13,4%	23,8%
3	Москва	17,9%	13,8%	22,0%
4	Нижний Новгород	17,4%	12,7%	22,1%
5	Хабаровск	18,7%	13,9%	23,5%
6	Нальчик	18,4%	14,8%	21,9%
7	Ижевск	18,4%	12,8%	23,9%
8	Воронеж	18,4%	13,4%	23,4%
9	Краснодар	16,9%	11,9%	21,9%

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 55, стр. 56):

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 94

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 79, 82-84):

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высокклассные офисы (Офис-классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по отдельным городам⁸

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

Таблица 36

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,5%	9,1%	13,9%
2	Тамбов	11,3%	8,5%	14,1%
3	Москва	10,5%	7,9%	13,0%
4	Нижний Новгород	11,7%	8,9%	14,6%
5	Хабаровск	11,4%	8,5%	14,2%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,6%	9,5%	15,6%
8	Воронеж	11,4%	9,4%	13,3%
9	Краснодар	11,1%	9,2%	13,1%

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по отдельным городам⁹

Таблица 37

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	12,0%	9,4%	14,6%
2	Тамбов	11,6%	8,5%	14,7%
3	Москва	10,6%	7,9%	13,3%
4	Нижний Новгород	12,1%	8,9%	15,3%
5	Хабаровск	12,2%	9,1%	15,2%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,9%	9,6%	16,2%
8	Воронеж	11,7%	9,7%	13,7%
9	Краснодар	11,4%	10,0%	12,8%

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)
(statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#) ([index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-vedvizhivosti](#))) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 39-41):

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	7,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,9%	16,2%
19	Нижний Новгород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,5%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и
границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
3. Высокклассная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%	7,5%
7	Ставрополь	6,8%	6,8%	6,8%
8	Новосибирск	8,3%	8,3%	8,3%
9	Тула	7,1%	7,1%	7,1%
10	Санкт-Петербург	6,9%	6,9%	6,9%
11	Саратов	7,5%	7,5%	7,5%
12	Хабаровск	7,4%	7,4%	7,4%
13	Иркутск	6,0%	6,0%	6,0%
14	Челябинск	8,3%	8,3%	8,3%
15	Самара	7,5%	7,5%	7,5%
16	Московская область	9,0%	9,0%	9,0%
17	Барнаул	7,5%	7,5%	7,5%
18	Тамбов	7,4%	7,4%	7,4%
19	Нижний Новгород	6,0%	6,0%	6,0%
20	Нальчик	8,3%	8,3%	8,3%
21	Ижевск	7,5%	7,5%	7,5%
22	Воронеж	9,0%	9,0%	9,0%

Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки

sk-praktik.com/interior-office_magazina.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса **Расчитать стоимость** Заказать звонок

8 (495) 151-22-51 Контактная информация

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

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

Комплексный ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 000 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

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

ГАРАНТИЯ на выполненные работы - 3 года!

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

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

- Деловая лаборатория
- ВТБ Управление проектами
- Деловая Европа
- Профицентр
- Аванти
- ДАД "Атомэнерготранс"

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"

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

Ремонт офиса "Аванти"

Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

https://1000remontov.ru/interior-office-magazin-pod-kluch

Участники телешоу **1000 Ремонтов** Москва

г. Москва, ул. Гиларовского, д.40 **1000remontov.ru**

1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

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

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

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

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

Стандартный ремонт
Евроремонт
Элитный ремонт
Ремонт в новостройках
Ремонт в нулевом состоянии
Ремонт коттеджей
Отделка домов
Ремонт офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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

Ремонт офиса это время и ваши деньги. Вне зависимости от того, как задача стоит перед вами, качественный ремонт офиса вам обеспечим, имея все данные мероприятия:

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

Наша особенность в том, что мы предлагаем вам услугу **ремонт офиса** и **Москве**. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех вашего бизнеса и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса это время и ваши деньги. Вне зависимости от того, как задача стоит перед вами, качественный ремонт офиса вам обеспечим, имея все данные мероприятия:

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

Приглашаем и организуем дизайн, комфортность обстановки обеспечим на профессиональных элементах и отделочных материалах.

Задать вопрос? Мы Online!

Бесплатный звонок
Обратный звонок
Консультация дизайнера

www.stroy.com.ru Ремонт, отделка по готовым объектам

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

КРЕДИТ на ремонт квартир **от 13,4%**

СРОК ДО 7 ЛЕТ СУММА ДО 5 000 000 Р

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

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

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

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

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

www.stroy.com.ru

ИС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты

Убранный звонок

Работаем с 1991 года

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

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

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

У нас:

- Сроки – опираются на технологический процесс;
- Цена – зависит от трудоёмкости;
- Качество – гарантировано специалистами и материалами.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

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

Вызов специалиста
+7 (495) 870-48-4
info@stroy.com.ru

Секретариат
+7 (495) 127-46-4
secretary@stroy.com.ru

Отдел снабжения
+7 (495) 670-06-4
supply@stroy.com.ru

Управлений
+7 (495) 870-03-4
management@stroy.com.ru

Сметный отдел
+7 (495) 870-12-4
estimation@stroy.com.ru

Бухгалтерия
+7 (495) 127-46-4
accounting@stroy.com.ru

Телефон: 8 (495) 127-46-4
E-mail: info@stroy.com.ru

Дополнительно сообщаем, что в случае заключения с нами договора на выполнения косметического или капитального ремонта офисов, весь закупленный нами строительный материал будет передан вам по закупочной цене с предоставлением всех соответствующих счетов.

Сравнительно невысокая стоимость отделочных материалов, честное и ценообразующее, а также профессиональный подход к решению задач позволяют нам выполнять ремонт помещений по низким ценам с сохранением неизменно высокого качества.

Стоимость работ по полу за 1м²

2000 руб. за 1м ²	5000 руб. за 1м ²	7000 руб. за 1м ²	10000 руб. за 1м ²
Малярные работы без подготовки.	Малярные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхностей.	Полный цикл малярных операций, включая штукатурные.	Полный цикл малярных работ, с применением нестандартных материалов.
Замена дверей, фурнитуры, напольные покрытия без подготовки.	Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство порогов, дверей.	Перепланировка, вентиляция, кондиционирование.	Позонное деление рабочих помещений, с заводом колоды и воздуха в каждую зону.
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.	Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы.	Усиление несущих конструкций, просека проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации.	Художественное оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

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

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

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

ЛюксЭлитСтрой | **РЕМОНТ** офисов, квартир, коттеджей | **ОТДЕЛКА** салонов красоты, магазинов, ресторанов | **ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ** | **Время работы:** Пн - Пт: 10 - 15 | **77 (4977) 7 55-00-00** | **+7 (916) 303-74-47** | **Галерея:** mail.lss@mail.ru

Строительство коттеджей

Ремонт и отделка квартир

Ремонт и отделка магазинов

Строительство гаражей и бань

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт салонов красоты
- Отделка фасадов
- Специальный дизайн
- Перепланировка помещений
- Шпатель, шпательная
- Цены
- Пресса о нас

Пожалуйста, Цены

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно успешно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не подразумевают полную стоимость, так как имеют комплексный характер, а также включают в себя возможные затраты стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб. / кв.м. работа от 1 300 руб. / кв.м. материал	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Малярные работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 500 руб. / кв.м. работа от 3 800 руб. / кв.м. материал	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Малярные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, просека проема в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

ЦЕНЫ

- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт и отделка домов
- Проектирование домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

- полы: потолки
- стены: лепнина
- двери: салотоннель

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

- стены: оконные откосы
- крыши: сайдинг

СТАТЬИ

- Дизайн интерьера
- Квартиры после ремонта
- Квартиры после ремонта
- Ремонтные работы
- Грунты
- Искусственные материалы
- Фундамент
- Лифты: шумоизоляция
- Цены и стоимость
- Подготовка

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Детский ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт магазинов
- Ремонт салонов красоты
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Циркулярная пила
- Доставка материалов
- Цены
- Цвета в цвет

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Цены и материалы
- Салоны красоты
- Фитнес центры
- Склады
- Бани
- Бассейны
- Гостиницы
- Классы

Стоимость работ ремонта и отделки офисов

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории условны, так как отделить точную стоимость того или иного комплекса работ, в только наглядно показывают порядок стоимости работ за условия конкретного метра помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб./ кв.м. работа от 1 300 руб./ кв.м. материал	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материалы работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 000 руб./ кв.м. работа от 3 900 руб./ кв.м. материал	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, штукатурки, заделка повреждений. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материалы работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб./ кв.м. работа от 4 900 руб./ кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, трещины в стенах, а также в стяжке. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, монтаж штукатурных работ.
Элитный ремонт	от 10 900 руб./ кв.м. работа от 8 900 руб./ кв.м. материал	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Замена дверных работ с заменой с дверью холла и входом в холл. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

Каталог услуг

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

Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт офиса

Стоимость капремонта офиса за квадратный метр

Наша компания выполняет капитальный ремонт офисов под ключ в Москве. В портфолио есть проекты любой сложности. Мы превращаем обычные помещения в визитные карточки компаний, и это не просто создание интерьера, наши специалисты выполнят перепланировку помещений, монтаж коммуникаций и инженерных систем. Гарантия на все работы – от 3 лет. Чтобы заказать такой ремонт, звоните или оставьте заявку. Качество от профессионалов гарантировано!

Виды ремонта офисов

Косметический ремонт	Капитальный ремонт
от 3 000 руб./кв.м.	от 6 000 руб./кв.м.
<p>Перечень основных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки уборка и вывоз мусора доставка материалов комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка плиткой) покраска окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна) укладка нового или ремонт старого напольного покрытия уборка помещений 	<p>Перечень основных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки и перепланировка уборка и вывоз мусора доставка материалов монтаж перегородок, перепланировка замена окон и дверей, отделка откосов комплексная черновая отделка сплошной монтаж (электрика, сантехника, отопление, водопровод и пр.) чистовая отделка под ключ и уборка помещений сборка мебели, подключение оборудования оформление интерьера

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

10 лет компании
г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 стр. 8
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
info@td-tsk.ru +7 (495) 723-54

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | ТСК | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Комплекс внутренних ремонтных и отделочных работ

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

Чистые помещения

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

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

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

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

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

Расценки:

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

Бюджетный вариант

Такой ремонт предусматривает следующие услуги:

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

Расценки:

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

Отправьте нам сообщение jivoSite

10 лет компании
г. Москва
1-й Восточный проезд, 1 стр. 8
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
info@td-tsk.ru +7 (495) 723-54

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | ТСК | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Системы вентиляции и кондиционирования воздуха

- Проектирование чистых помещений
- Отделка чистых помещений

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

Капитальный ремонт

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

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

Расценки:

- на материал - от 8200 рублей за 1 м²,
- на работу - от 4000 рублей за 1 м².

Элитный ремонт

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

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

Расценки:

- на материал - от 1100 рублей за 1 м²,
- на работу - от 9800 рублей за 1 м².

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

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере кол

Отправьте нам сообщение jivoSite

1. Малые работы любой сложности.

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

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

Расценки

- на материал - от 1100 рублей за 1 м²;
- на работу - от 9000 рублей за 1 м².

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

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

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

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

Примеры реализованных проектов



ВИДЫ РЕМОНТА

КЛАСС Б	КЛАСС Б+А	КЛАСС А+	ПРЕМИУМ
<p>Стоимость работ от 2 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 1 500 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 4 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 3 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 7 500 руб/м²</p> <p>Материалы от 4 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>	<p>Стоимость работ от 10 900 руб/м²</p> <p>Материалы от 8 900 руб/м²</p> <p>ПОЛУЧИТЬ СМЕТУ</p>

ПОЧЕМУ "МАРШАЛ СТРОЙ"



https://miruzko.ru/оценки-на-ремонт-квартир-в-москве/

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР

Цены на ремонт квартир

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

От чего зависит стоимость услуги

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

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

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

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

Мы работаем как с вашим, так и со своим строительным материалом. Комплектуем объекты полностью или частично.
Цены по видам работ:

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА КВАРТИР

КАК МЫ РАБОТАЕМ:

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

ВЫЗВАВ СМЕТЧИКА ВЫ ПОЛУЧИТЕ

Бесплатную консультацию по любым вопросам.

www.remontmaluz.ru/prajc-list.html

Главная / Прайс-лист

Стоимость ремонта

Услуги под ключ

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

Подробный прайс на отдельные услуги

- Подготовка помещений к ремонту
- Плиточа
- Стены
- Потолк

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

ВАМ ПЕРЕЗВОНИТЬ?

СКИДКА ДО 7%

НАМ ДОВЕРЯЮТ

» далее

Каталог услуг

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

Последние работы

Ремонт ванной

Ремонт офиса

13.3. Копии документов Заказчика



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

Первому заместителю руководителя
Департамента экономической политики
и развития города Москвы

А.Э. Сибрину

№ _____
на № _____ от _____

О направлении отчета об оценке
рыночной стоимости имущества

Уважаемый Александр Эдуардович!

В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-259953/2019 о признании банкротом АО КЦ «ЭСТАМП» (ИНН 7701122000).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2020 АО КЦ «ЭСТАМП» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура банкротства конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Арсентьев Андрей Александрович.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01.12.2020 требования Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в размере 84 531 584,27 руб., из которых задолженность по основному долгу - 57 559 481,86 руб., задолженность по процентам - 5 189 958,27 руб., пени – 21 782 144,14 руб. включены в реестр требований кредиторов АО КЦ «ЭСТАМП» как обеспеченные залогом имущества должника.

Основанием послужила задолженность АО КЦ «ЭСТАМП» перед Департаментом по договору купли - продажи недвижимости от 10.12.2014 № 59-1319.

В состав предмета залога входит отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 4, общей площадью 688,5 кв.м и земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 4, общей площадью 399 кв.м.

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В целях представления в рамках дела о банкротстве АО КЦ «ЭСТАМП» проекта Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге у Департамента, прошу Вас поручить ответственному структурному подразделению провести оценку указанных объектов и направить в Департамент в срок до 28.12.2020 отчет об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка для последующей реализации заложенного имущества на торгах.

В случае необходимости, прошу сообщить перечень дополнительных документов

2

для проведения оценки рыночной стоимости вышеуказанного имущества.

Контактные данные арбитражного управляющего Арсентьева Андрея Александровича: ул. 1-я Дубровская, дом 14, корпус 1, этаж 1, г. Москва, 115088, адрес электронной почты arsentiev.pro@gmail.com.

Приложение: на 119 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя
Департамента городского
имущества города Москвы

И.В. Александрова

Оберняк Ю.В.
8 (495) 957-75-00, 36-353

Раздел I

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.10.2020 № 99/2020/35434406			
Кадастровый номер:	77:01:0001083:1056		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001083		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2105681		
Адрес:	101000 Москва, р-н Басманный, ул. Мясницкая, д. 38, строен 4		
Площадь, м²:	688.5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных I		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1870		
Год завершения строительства:	1870		
Кадастровая стоимость, руб.:	42590313.95		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристистиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела Л.	Всего листов раздела Л.	Всего листов выписки
15.10.2020	№ 99/2020/354344406		
Кадастровый номер:		77:01:0001083:1056	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001083:2490, 77:01:0001083:2588		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001083:2129, 77:01:0001083:2133, 77:01:0001083:2128, 77:01:0001083:2130, 77:01:0001083:2131, 77:01:0001083:2132, 77:01:0001083:2134		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, площади имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (отграничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименование «Здание», площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ		

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела: 2	Всего листов выписки:
15.10.2020 № 99/2020/35434406		77:01:0001083:1056	
Кадастровый номер:		77:01:0001083:1056	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Культурный центр "ЭСТАМП", ИНН: 7701122000	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, №: 77-77/011-77/011/00882015-729/2 от 02.10.2015	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 24.09.2020 77:01:0001083:1056-77/055/2020-1	
3.1.1.	Недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено	
3.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №:360759223/7755 от 18.09.2020, ОСП по Центральному АО № 3	
	основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 10.06.2020 77:01:0001083:1056-77/003/2020-8	
3.1.2.	Недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН инициала, фамилия

М.П.

Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/35-4344406			
Кадастровый номер: 77:01:0001083:1056				
Вид: Запрещение регистрации				
3.1.3. дата государственной регистрации: 27.05.2019				
номер государственной регистрации: 77:01:0001083:1056-77/011/2019-5				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:				
вид: Запрещение регистрации				
дата государственной регистрации: 02.12.2019				
номер государственной регистрации: 77:01:0001083:1056-77/011/2019-7				
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:				
вид: Залог в силу закона				
дата государственной регистрации: 02.10.2015				
номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/008/2015-732/1				
3.1.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с Департаментом городского имущества города Москвы №59-1319 от 10.12.2014				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выданных:
15.10.2020	№ 99/2020/35434406			
Кадастровый номер: 77:01:0001083:1056				
вид: вид объекта недвижимости				
дата государственной регистрации: 07.02.2019				
номер государственной регистрации: 77:01:0001083:1056-77/011/2019-4				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:				
вид: Запрещение регистрации				
дата государственной регистрации: 15.08.2017				
номер государственной регистрации: 77:01:0001083:1056-77/015/2017-1				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:				
вид: Запрещение регистрации				
дата государственной регистрации: 28.08.2018				
номер государственной регистрации: 77:01:0001083:1056-77/012/2018-3				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:				
Государственный регистратор				
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Лист № _____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____		Всего листов выписки: _____	
15.10.2020 № 99/2020/35434406		Всего регистраций: _____		Всего регистраций: _____	
Кадастровый номер: _____		77:01:0001083:1056		77:01:0001083:1056-	
вид:		Запрещение регистрации:	10.05.2018	Запрещение регистрации:	10.05.2018
дата государственной регистрации:		номер государственной регистрации:	77:01:0001083:1056-	номер государственной регистрации:	77:01:0001083:1056-
3.1.9. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
9. Приоритизация и сведения о получении государственных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		основание государственной регистрации:		основание государственной регистрации:	
Государственный регистратор		полное наименование должности		ФГИС ЕГРН	
		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего листов выписки
15.10.2020 № 99/2020/35434406			
Катастровый номер:		77:01:0001083:1056	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Листов <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего листов выписки:			
15.10.2020	№ 99/2020/354344406					
Кадастровый номер:		77:01:0001083:1056				
I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	11022.74	8943.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	11025.94	8948.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	11028.64	8952.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	11017.32	8957.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	11016.77	8956.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	11011.69	8959.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	10999.49	8939.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	10997.59	8936.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	11006.39	8930.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	11007.75	8929.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	11008.79	8928.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	11013.34	8935.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	11010.89	8937.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			полное наименование должности		ФГИС ЕГРН	
			подпись		инициалы, фамилия	
			М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:			
15.10.2020 № 99/2020/354344406		77:01:0001083:1056				
Кадастровый номер:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
14	11017.18	8946.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	11022.74	8943.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
				М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:
15.10.2020 № 99/2020/354344006			
Кадастровый номер:		77:01:0001083:1056	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор

полное наименование должности

ФГИС ЕГРН

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №			Всего листов выписки:	
15.10.2020	№ 99/2020/354344406					
Кадастровый номер: 77:01:0001083:1056						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Наименование помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:01:0001083:2129	Этаж № 1	2105681/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	62,9
2	77:01:0001083:2133	Этаж № 1	2105681/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14,7
3	77:01:0001083:2128	Подвал № 0	2105681/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	89,2
4	77:01:0001083:2130	Этаж № 1	2105681/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	226,4
5	77:01:0001083:2131	Этаж № 2	2105681/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	276,7
6	77:01:0001083:2132	Подвал № 0	2105681/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3,9
7	77:01:0001083:2134	Этаж № 2	2105681/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14,7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				М.П.		
				инициалы, фамилия		

Филиал федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2020, поступившего на рассмотрение 09.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер:	77:01:0001083:2388		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001083		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Мясническая, вл. 38, стр. 4		
Площадь, м ² :	399 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	19657301.58		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001083:1052, 77:01:0001083:1056		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9), для иных видов жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77:01-0001083-2388			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 11			
10 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77:01-0001083-2388			
<p>Особые отметки:</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01-0001083:52. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, обременений недвижимого имущества. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.641; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1136 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: участка смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9). Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Сведения о частях земельного участка, 4.1 - Сведения о частях земельного участка, 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>			
<p>Получатель выписки:</p> <p>Литвинчук Геннадий Анатольевич (представитель заявителя), Заявитель, Департамент городского имущества города Москвы</p>			

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
подпись		М.П.	

Раздел 2 .Лист 4

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

Земельный участок		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
Лист №1 Раздел 2				
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389				
Кадастровый номер: 77:01:0001083:2388				
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закратое акционерное общество Культурный центр "ЭСТАМЛГ", ИНН: 7701122000, ОГРН: 1027739041010	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77/011-77/011/023/2015-280/2 21.10.2015 11:34:37	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1	вид:		Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:		24.09.2020 11:00:11	
	номер государственной регистрации:		77:01:0001083:2388-77/055/2020-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено	
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 360759223/7755, Выдан 18.09.2020 ОСП по Центральному АО № 3	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2	вид:		Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:		10.06.2020 12:21:02	
	номер государственной регистрации:		77:01:0001083:2388-77/003/2020-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:		Выписка №4816014020 из постановления №1933762285/7743 (ИП № 3765779/20/77043-ИП от 25.03.2020, возбужденный на основании ИЛ: 4721 от 23.03.2020, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве), Выдан 01.06.2020 МОСП по ИПН, Судебный пристав-исполнитель Суворов Виктор Андреевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77:01-0001083:2388			
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.		
3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2019 10:24:14	
	номер государственной регистрации:	77:01-0001083:2388-77/011/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №4522891349 из постановления №334746567/7755 (ИП № 46038/18/77055-ИП от 25.04.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 024501683 от 20.03.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), Выдан 19.11.2019 ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Нуралиев Шамиль Абудинович	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.		
3.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.05.2019 14:23:34	
	номер государственной регистрации:	77:01-0001083:2388-77/011/2019-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №4113385237 из постановления №1803804373/7743 (ИП № 2835648/19/77043-ИП от 01.04.2019, возбужденный на основании ИЛ: 1506 от 26.03.2019, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве), Выдан 21.05.2019 МО по ИШНО; Судебный пристав-исполнитель Суворов Виктор Андреевич	

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
Лист №3		Всего листов выписки: 11	
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77:01-0001083-2388			
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.5	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 07.02.2019 14:36:49 77:01-0001083-2388-77/011/2019-3 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка №3888242712 из постановления №395632742/7711 (ИП № 406425/19/77011-ИП от 14.01.2019, возбужденный на основании ИЛ: ФС024581649 от 31.07.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы). Выдан 24.01.2019 МО по ОИП: Судебный пристав-исполнитель Кузнецов Тимофей Игоревич	
3.6	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 28.08.2018 09:50:37 77:01-0001083-2388-77/012/2018-2 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка №3661732040 из постановления №184423118/7755 (ИП № 46038/18/77055-ИП от 25.04.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 024501683 от 20.03.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы). Выдан 31.07.2018 ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Яндаров Артур Аликович	
3.7	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 10.05.2018 18:11:48 77:01-0001083-2388-77/012/2018-1 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют	
		Выписка №3575394205 из постановления №174984883/7755 (ИП № 14551/18/77055-ИП от 15.02.2018, возбужденный на основании ИЛ: фс 023923836 от 25.01.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы). Выдан 19.04.2018 ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Яндаров Артур Аликович	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 7

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77:01:0001083:2388			
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 3.8 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Ипотека в силу закона 21.10.2015 11:34:56 77-77/011-77/011/023/2015-281/1 3 года со дня заключения Департамент городского имущества города Москвы, ИНН: 7705031674, ОГРН: 1037739510423 Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с Департаментом городского имущества города Москвы, № 59-1319, Выдан 10.12.2014 не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	
4	Договоры участия в долевом строительстве:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.		
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		отсутствуют

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №5	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 11			
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77-01:0001083:2388			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 11
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389		Всего разделов: 5	
Кадастровый номер:		77:01-0001083-2388	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 3.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер: 77-01:0001083:2388			

№ п/п	Номер точки начальной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка			Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
				Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	146°2.0'	2.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	58°35.1'	9.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	327°0.8'	7.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	57°1.6'	11.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	155°41.7'	0.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	77-01:0001083:2490	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	155°5.4'	13.01	данные отсутствуют	77-01:0001083:17	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	238°34.2'	0.21	данные отсутствуют	77-01:0001083:17	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	239°55.9'	0.44	данные отсутствуют	77-01:0001083:17	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	147°22.0'	4.06	данные отсутствуют	77-01:0001083:17	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	237°44.6'	23.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	235°32.5'	4.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	323°53.6'	11.25	данные отсутствуют	77-01:0001083:20	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	326°24.1'	1.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.1	57°1.6'	10.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

Раздел 3.2. Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 11	
10 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-37171389			
Кадастровый номер: 77:01:0001083:2388			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	11013.5	8936.7	Закрепление отсутствует	0.1
2	11011.11	8938.31	Закрепление отсутствует	0.1
3	11016.1	8946.48	Закрепление отсутствует	0.1
4	11022.17	8942.54	Закрепление отсутствует	0.1
5	11028.32	8952.02	Закрепление отсутствует	0.1
6	11028.01	8952.16	Закрепление отсутствует	0.1
7	11016.21	8957.64	Закрепление отсутствует	0.1
8	11016.1	8957.46	Закрепление отсутствует	0.1
9	11015.88	8957.08	Закрепление отсутствует	0.1
10	11012.46	8959.27	Закрепление отсутствует	0.1
11	10999.97	8939.48	Закрепление отсутствует	0.1
12	10997.28	8935.56	Закрепление отсутствует	0.1
13	11006.37	8928.93	Закрепление отсутствует	0.1
14	11007.83	8927.96	Закрепление отсутствует	0.1
15	11013.5	8936.7	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Приложение 1

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ (техническое описание)

на _____ Здание нежилое
(тип объекта учета)

_____ Нежилое
(тип здания)

Адрес (местоположение объекта)

Субъект Российской Федерации	Москва
Административный район (округ)	Центральный административный округ
Город (поселок)	Москва
Район города	Басманный район
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Мясницкая ул.
Дом №	38
Корпус	_____
Строение	4
Описание объекта права	подвал 0 пом.* ком.а пом.І ком.1, 2, 3, 4, 5; этаж 1 пом.* ком.А пом.І ком.1 пом.ІІ ком.1, 1а, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 4, 4а, 5, 5а, 6, 7, 8; этаж 2 пом.* ком.А пом.І ком.2, 3, 3а, 3б, 4, 5, 6, 7, 8

Общая площадь, согласно правоустанавливающим документам	688,5
Фактическая общая площадь	654,7
Разрешительная документация на перепланировку	_____

Дата, № документа, Справка о соответствии площадей

Изменение контура здания/помещения	нет
Изменение площади здания/помещения	да
Использование по функциональному назначению	да
Самовольное строительство, реконструкция, перепланировка	да
Ближайшее метро	Чистые пруды, 165 м.
Иной транспорт	_____
Близость к магистрали	Чистопрудный бульв., 167 м.

Инвентарный номер	287/5
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:01:0001083:2388
Кадастровый номер здания	77:01:0001083:1056
Кадастровый (условный) номер объекта права	77:01:0001083:1056
Номер акта обследования	670361
Примечание	_____

Составлен по состоянию на " 7 " августа 2014 г.

Руководитель	(Курочкина Н.И.)
М.П. _____	(Фамилия И.О.)
Исполнитель	(Волкова Е.В.)
_____	(Фамилия И.О.)
Проверил	(_____)
_____	(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов
1	2
1.	Общие сведения о земельном участке
1.1.	Альтернативные адреса
2.	Описание объекта недвижимости (здание)
2.1.	Общие сведения о здании
2.2.	Описание конструктивных элементов здания и определение физического износа
3.	Описание объекта недвижимости (помещение)
4.	Сведения о правообладателях объекта
5.	Поэтажный план
6.	Экспликация к поэтажному плану
7.	Ситуационный план
8.	Выводы
9.	Приложение

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Вид разрешенного использования	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9)
2	Кадастровая стоимость	18060555,45
3	Доля	0
4	Вид права	Нет данных
5	Площадь, кв.м.	399
6	Число машино-мест парковки на земельном участке	0
7	В т.ч. общественная	0
8	В т.ч. охраняемая	0
9	Ограничение (обременение права), с указанием величины арендной платы по договору и сроком действия договора аренды	нет данных
10	Статус земельного участка	Ранее учтён
11	Пользователь по договору, акту	нет данных
12	Пользователь фактический	нет данных
13	Примечание	

1.1 АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ АДРЕСА

Адрес	
Адрес	
Адрес	
Адрес	

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЕ)

2.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ		
1	Назначение	производственное
2	Использование по документам	Культпросветительские
3	Использование фактическое	Культпросветительские
4	Год постройки	1870
5	Расчётный % износа	58
6	Общая площадь (кв.м.)	688,5
7	Площадь, не входящая в общую площадь (кв.м.)	0
8	Жилая площадь (кв.м.)	0
9	Нежилая (кв.м.)	688,5
10	Количество квартир	0
11	Площадь подвала/чердака/мезонина	93,1/0/0
12	Количество этажей	3
13	в т. ч. подземной части	1
14	Материал стен (фасад)	кирпичный
15	Площадь застройки здания (кв.м.)	404
16	Число машино-мест парковки	0
17	В т.ч. общественная	0
18	В т.ч. охраняемая	0
19	Памятник архитектуры	нет
20	Наличие специальных приспособлений и оборудования для свободного передвижения и доступа инвалидов и других маломобильных групп населения	нет
21	Пользователь (по договору, контракту, акту приема-передачи)	акционерное общество закрытого типа "Эст...
22	Цели (по договору)	культурно-просветительские...
23	Пользователь фактический	акционерное общество закры...
24	Цели (фактические)	культурно-просветительские...
25	Инвентаризационная стоимость на 2013 г.	2487385,48
26	Ограждение территории	нет
27	Ограничение (обременение права), с указанием величины арендной платы по договору и сроком действия договора аренды	
28	Наличие пристроек, надстроек	0
29	Примечание	

2.2. Описание конструктивных элементов здания и определение физического износа

Основное

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
				5	6	7	8	9
1	Фундаменты	<i>бутовый ленточный</i>		5		5	40	2,0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	<i>кирпичные</i>		26		26	40	10,4
	б. Перегородки	<i>деревянные</i>						
3	Перекрытия:	<i>чердачные</i>	<i>деревянные утепленные</i>	16		16	45	7,2
		<i>междэтажные</i>	<i>деревянные утепленные</i>					
		<i>подвальные</i>	<i>деревянные утепленные</i>					
4	Крыша	<i>железная</i>		4		4	45	1,8
5	Полы	<i>дощатые</i>		8		8	45	3,6
6	Проемы:	<i>оконные</i>	<i>двойные створные</i>	11		11	45	5,0
		<i>дверные</i>	<i>филенчатые</i>					
7	Отдел. работы:	<i>Наружная отделка архитектур. оформл.</i>	<i>оштукатурено, окрашено</i>	5	+2,8	8	45	3,5
		<i>Внутренняя отделка</i>	<i>оштукатурено, побелено</i>					
8	Санитарные и электротехнические работы	<i>Центр. отопление</i>	<i>от квартальной котельной</i>	22		23	45	10,5
		<i>Печное отопл.</i>						
		<i>Водопровод</i>	<i>Городской</i>					
		<i>Канализация</i>	<i>Центральная</i>					
		<i>Радио</i>	<i>от гор. трансляции</i>					
		<i>Телефон</i>	<i>от АТС</i>					
		<i>Телевидение</i>						
		<i>Ванна:</i>						
		<i>с газовой колон.</i>						
		<i>с дровян. колон.</i>						
		<i>с горяч. водосн.</i>						
		<i>Горячее водоснаб.</i>						
		<i>Вентиляция</i>	<i>приточно вытяжная</i>					
<i>Газоснабжение</i>	<i>Центральная</i>							
<i>Мусоропровод</i>								
<i>Лифты</i>								
<i>Электроосвещение</i>	<i>Скрытая проводка</i>							
9	Разные работы	<i>лестницы железобетонные</i>		3		3	45	1,4
			Итого	100		104		45,4
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр 9)х100		4540%	44	
				Удельный вес (гр 7)				

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ПОМЕЩЕНИЕ)

3.1 Описание помещения (первичное право)

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	2	3
1	Назначение	культпросветительские
2	Использование по документам	Культпросветительские
3	Использование фактическое	Культпросветительские
4	Общая площадь (кв.м.)	654,7
5	Площадь, не входящая в общую площадь	0,0
6	% площади помещения от общей площади здания	95,091
7	Число этажей	3
8	в т. ч. подземной части	1
9	Высота потолков	подвал 0: 195 этаж 1: 380 этаж 2: 400
10	Материал стен (фасад)	кирпич (штукатурка)
11	Инвентаризационная стоимость	2365274,18
12	Количество комнат в объекте права	32
13	Количество лифтов	0
14	Наличие отдельного входа	5
15	Тип входа (с улицы/со двора)	со двора
16	Санузел	1
17	Телефон	да
18	Интернет	нет
19	Окна выходят	Во двор
20	Состояние	Удовлетворительное
21	Существенные особенности	
22	Ограничение права (обременение права), с указанием величины платы по договору и сроком действия договора	нет данных
23	Пользователь (по договору, контракту, акту приема-передачи)	акционерное общество закрытого типа "Эстамп интернейшнл"
24	Пользователь фактический	акционерное общество закрытого типа "Эстамп интернейшнл"
25	Наличие перепланировок	да
26	Примечание	

3.2 Описание помещения (вторичное право)

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	2	3
1	Назначение	культпросветительские
2	Использование по документам	Культпросветительские
3	Использование фактическое	Культпросветительские
4	Общая площадь (кв.м.)	654,7
5	Площадь, не входящая в общую площадь	0
6	% площади помещения от общей площади здания	95,091
7	Число этажей	3
8	в т. ч. подземной части	1
9	Высота потолков	подвал 0: 195 этаж 1: 380 этаж 2: 400
10	Материал стен (фасад)	кирпич (штукатурка)
11	Инвентаризационная стоимость	2365274,18
12	Количество комнат в объекте права	32
13	Количество лифтов	0
14	Наличие отдельного входа	5
15	Тип входа (с улицы/со двора)	со двора
16	Санузел	1
17	Телефон	да
18	Интернет	нет
19	Окна выходят	Во двор
20	Состояние	Удовлетворительное
21	Существенные особенности	
22	Ограничение права (обременение права), с указанием величины платы по договору и сроком действия договора	нет данных
23	Пользователь (по договору, контракту, акту приема-передачи)	акционерное общество закрытого типа "Эстамп интернейшил"
24	Пользователь фактический	акционерное общество закрытого типа "Эстамп интернейшил"
25	Наличие перепланировок	да
26	Примечание	

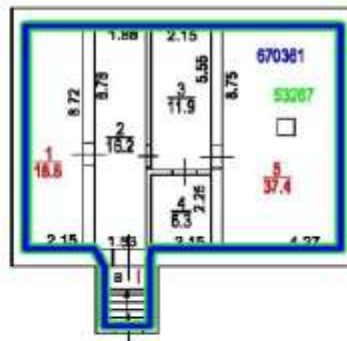
4. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п.п.	Дата записи	Субъект права			Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы				Дата (год, № инв. (архив))	ФГИО лица, вносящего запись	Подпись лица, вносящего запись	
		Для физ. лиц - Фамилия, Имя, Отчество Для юр. лиц - Наименование в соответствии с Уставом	Исторические данные (для физ. лиц)			Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы					
			№	Дата выдачи	Кем выдан		тип документа	№ документа				дата
1	2	3	3а	3б	3в	4	4а	4б	4в	5	6	7
1		Город Москва				Собственность	СРП	117/17	26.07.2001			
2		индивидуальное предприятие закрытого типа "Астра-ИнтерВэст"				Аренда	Прочие документы	00-00-01-01	13.11.1993			

5. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Подготовленный план этажа - после перепланировки подвал - 07.08.2014

Подвал
Мясницкая ул. д.38 с.4



Масштаб 1:200

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

По адресу: г. Москва, Мясницкая ул., 38, стр.4

Помещение № I

Тип: Складские

Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает (ком.1,5)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
подвал	1	склад	18,8	18,8			складс.		195
	2	коридор	16,2		16,2		складс.		
	3	склад	11,9	11,9			складс.		
	4	склад	6,3	6,3			складс.		
	5	склад	37,4	37,4			складс.		
Итого по помещению			90,6	74,4	16,2				
Нежилые помещения всего			90,6	74,4	16,2				
в т.ч. Складские			90,6	74,4	16,2				

Помещение № I

Тип: Складские

Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	склад	62,9	62,9			складс.		380
Итого по помещению			62,9	62,9					
Нежилые помещения всего			62,9	62,9					
Складские			62,9	62,9					

Помещение № II

Тип: Производственные

Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	цех	13,6	13,6			произв.		380
	1а	прочее	7,4	7,4			произв.		
	2	цех	13,3	13,3			произв.		
	2а	цех	15,1	15,1			произв.		
	2б	коридор	12,3		12,3		произв.		
	3	цех	49,7	49,7			произв.		
	3а	коридор	1,3		1,3		произв.		
	4	цех	69,0	69,0			произв.		
	4а	пом.подсобное	5,1		5,1		произв.		
	5	коридор	20,1		20,1		произв.		
	5а	умывальная	1,7		1,7		произв.		
	6	уборная	1,8		1,8		произв.		
	7	склад	12,0	12,0			складс.		
	8	коридор	4,0		4,0		произв.		
Итого по помещению			226,4	180,1	46,3				
Нежилые помещения всего			226,4	180,1	46,3				
Производственные			214,4	168,1	46,3				
Складские			12,0	12,0					

Помещение № I

Тип: Производственные

Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
2	2	цех	26,9	26,9			произв.		400
	3	цех	102,0	102,0			произв.		
	3а	цех	18,1	18,1			произв.		
	3б	пом.подсобное	14,0		14,0		произв.		
	4	кабинет	14,8	14,8			произв.		
	5	кабинет	11,9	11,9			произв.		
	6	склад	12,2	12,2			складс.		
	7	склад	12,9	12,9			складс.		
	8	коридор	28,7		28,7		произв.		
Итого по помещению			241,5	198,8	42,7				
Нежилые помещения всего			241,5	198,8	42,7				
Производственные			216,4	173,7	42,7				
Складские			25,1	25,1					

Тип: Прочие

Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал	а	сход в подвал	3,9		3,9	прочая			195
Итого по помещению			3,9		3,9				
Нежилые помещения всего			3,9		3,9				
в т.ч. Прочие			3,9		3,9				

Тип: Прочие

Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	А	клетка лестничная	14,7		14,7	прочая			380
Итого по помещению			14,7		14,7				
Нежилые помещения всего			14,7		14,7				
в т.ч. Прочие			14,7		14,7				

Тип: Прочие

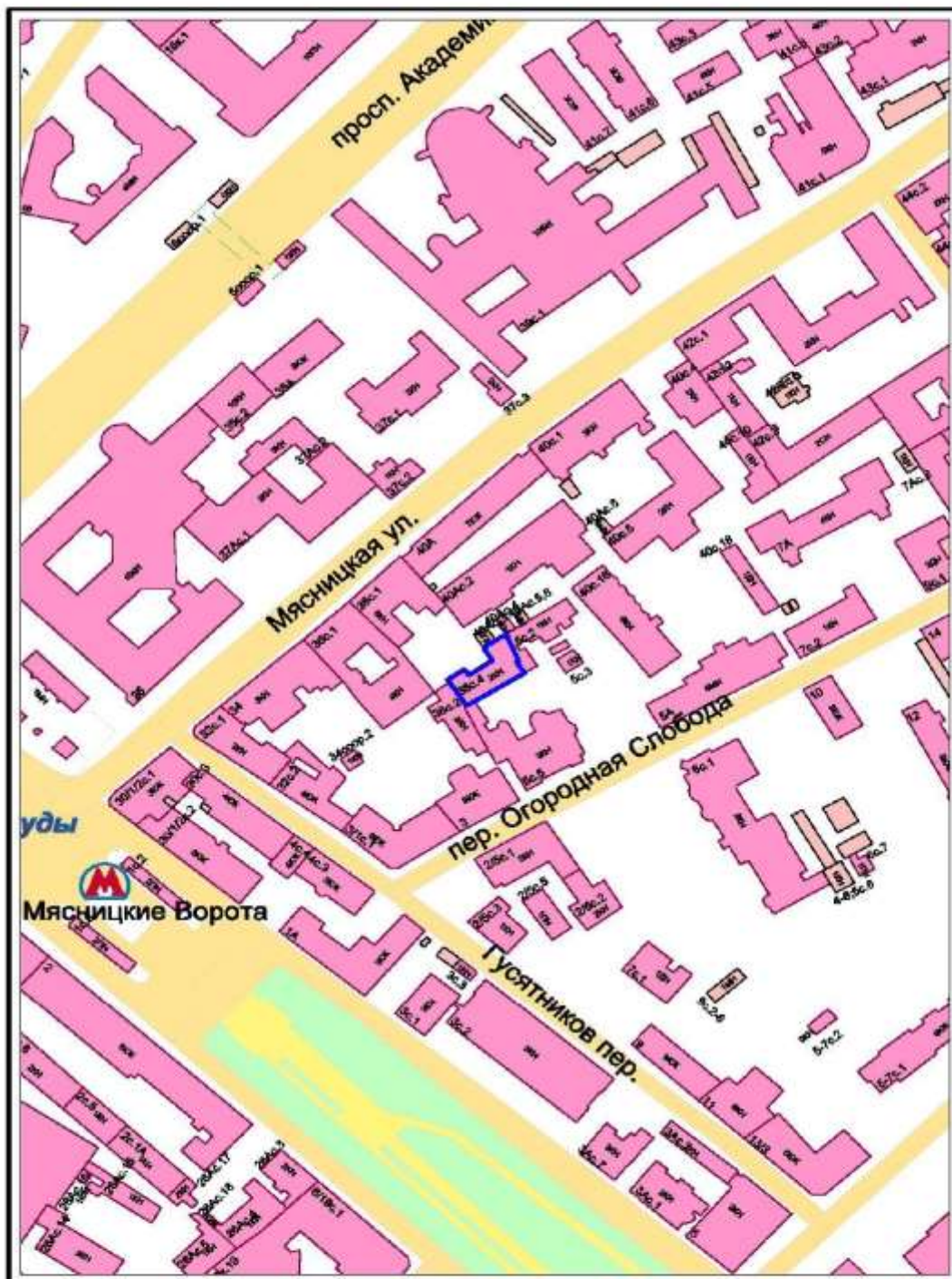
Дата последнего обследования помещения 07.08.2014

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	А	клетка лестничная	14,7		14,7	прочая			400
Итого по помещению			14,7		14,7				
Нежилые помещения всего			14,7		14,7				
в т.ч. Прочие			14,7		14,7				

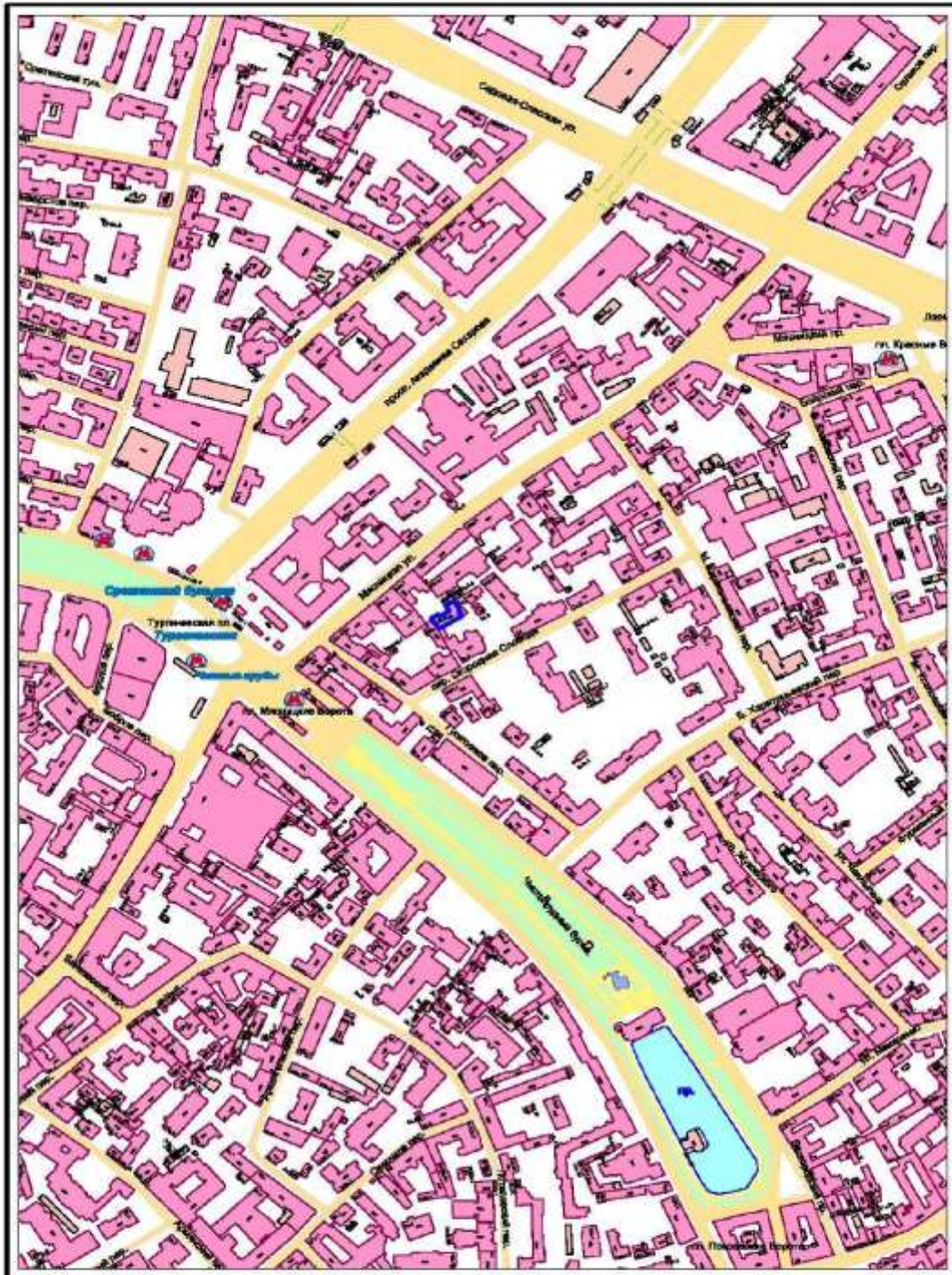
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого			654,7	516,2	138,5				
Нежилые помещения всего			654,7	516,2	138,5				
в т.ч. Производственные			430,8	341,8	89,0				
Складские			190,6	174,4	16,2				
Прочие			33,3		33,3				

7. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Фрагмент карты с отображением улично-дорожной сети города Москвы и строения в виде площадных объектов - ситуационный план - 07.10.2014



Расположение объекта на карте города Москвы относительно МКАД, иной магистрали, станции метро - ситуационный план - 07.10.2014



8. ВЫВОДЫ

На дату последнего обследования 07.08.2014г. выявлено изменение площади объекта инвентаризации. Площадь изменилась с 688,5 кв.м. на 654,7 кв.м. В помещении выполнено переоборудование и перепланировка, разрешение в ТБТИ не предъявлено.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 9.1. ФОТО

Объект права № 670361, Первичное право

Фото №1 - используемый вход в здание (для помещения)



Фото №3 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №4 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №5 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №6 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №7 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №8 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №2 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №1 - используемый вход в здание (для помещения)



Фото №3 - фасад здания



Фото №4 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №5 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №30 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №31 - вид из окна



Фото №2 - фасад здания



Фото №29 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №9 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №10 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №8 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №12 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №11 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №13 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)

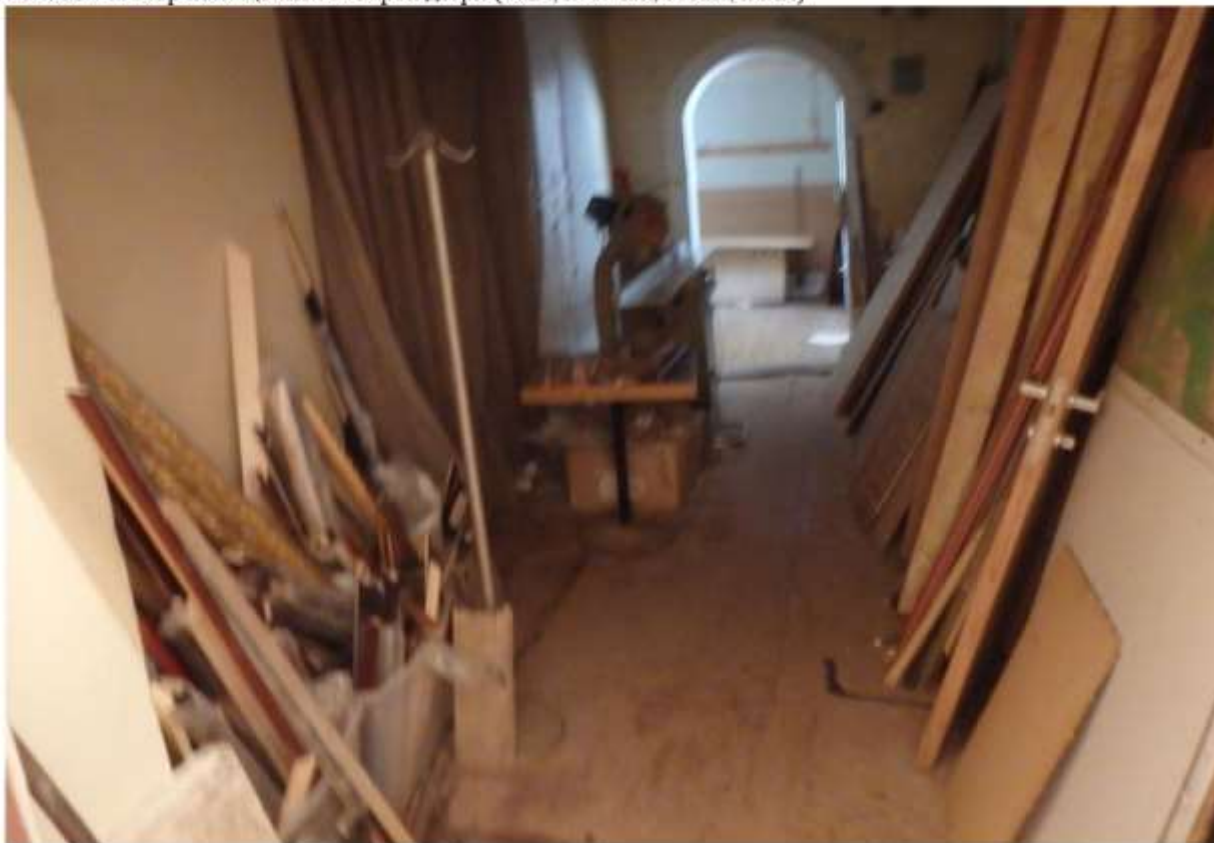


Фото №14 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №15 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №16 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №17 - вид из окна



Фото №18 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №19 - вид из окна



Фото №20 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №21 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №22 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №23 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №24 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №25 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №26 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №27 - санузлы



Фото №28 - санузлы



Фото №6 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №7 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №12 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №13 - вид из окна



Фото №14 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №17 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №16 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №15 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №5 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №6 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №7 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №8 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №9 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №10 - вид из окна



Фото №11 - вид из окна



Фото №1 - вид из окна



Фото №2 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №3 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №4 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №135 - используемый вход в здание (для помещения)



Фото №137 - фасад здания



Фото №138 - фасад здания



Фото №136 - используемый вход в здание (для помещения)



9.2. ДОКУМЕНТЫ

Объект права № 670361, Первичное право

Абрис - абрис - 07.08.2014

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
недвижимое здание S=688,5 кв.м 670368
(или объекта недвижимости)
 по адресу: *Московская ул д.38 стр.4*
 К ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРАКТУ № 674г-ОТ 16.10.2013 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	Число машино-мест парковки на земельном участке	—
2	В т.ч. общественные	—
3	В т.ч. охраняемые	—
4	Пользователь фактический	—
5	Примечание	—

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	Использование фактическое	<i>неприменяется</i>
2	Наличие специальных приспособлений и оборудования для свободного передвижения и доступа инвалидов и других маломобильных групп населения	<i>нет</i>
3	Пользователь фактический	<i>неприменяется</i>
4	Цели (фактические)	<i>неприменяется</i>
5	Ограждение территории	<i>нет</i>
6	Наличие пристроев, надстроев	<i>нет</i>
7	Примечание	<i>нет</i>

7.08.14
(дата)

неприменяется
(подпись)

Волкова СВ
(подпись)

Абрис - абрис - 07.08.2014

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	Назначение	курсовая и просветная
2	Использование фактически	курсовая и просветная
3	Число этажей	3
4	в т. ч. подземной части	1
5	Высота потолков	1,95 м; 3,40 м; 4,00 м
6	Материал стен (фасада)	кирпич (мелкоблочный)
7	Количество лифтов	нет
8	Наличие отдельного входа	есть
9	Тип входа (с улицы/со двора)	со двора
10	Санузла	1
11	Телефон	нет
12	Интернет	нет
13	Оснащение	во двор
14	Состояние	удовлетворительное
15	Полкоплетель фактически	полкоплетель отсутствует для того чтобы не портить интерьерный
16	Наличие перепланировок	да
17	Примечание	нет

4. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	Изменение конфигура здания/помещения	нет
2	Изменение площади здания/помещения	да
3	Самостоятельное строительство, реконструкция, перепланировка	да

7.08.14
(дата)

инженер
(подпись)

Ванова СВ
(подпись)

Абрис - абрис - 07.08.2014

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

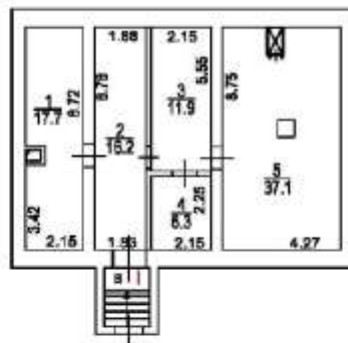
Группа капит:		III		Средняя жилая площадь квартиры		Сборник № 18		
вид внутренней отделки:		простая		Средняя внутренняя высота помещений		3,90		
						Таблица № 43г		
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес исправленных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа (применяется к 100)
1	Фундаменты	бутовый ленточный		5		5	40	2,0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		26		26	40	10,4
	б. Перегородки	деревянные						
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные ополосные	16		16	45	7,2
		междуэтажные	деревянные ополосные					
		подвальные	деревянные ополосные					
4	Крыша	железная по деревянным стропилам		4		4	45	1,8
5	Полы	дощатые		8		8	45	3,6
6	Проблемы:	оконные	двойные створные	11		11	45	5,0
		дверные	филенчатые					
7	Станд. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурено, окрашено	5	+2,8	8	45	3,5
		Внутренняя отделка	штукатурено, побелено					
			окраска масляная					
8	Санитарные и электротехнические работы:	Центр. отопление	от квартальной котельной	22	+1,3	23	45	10,5
		Печное отопл.						
		Водопровод	Городской					
		Канализация	Центральная					
		Радио	от гор. трансляции					
		Телефон	от АТС					
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с дрвн. колпак.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснб.						
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
		Газоснабжение	Центральная					
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	Скрытая проводка							
9	Разные работы:	лестницы железобетонные		3,0		3	45	1,4
Итого				100		104		45,4
Процент износа (пр. 9)х100						45,4		
Удельный вес (пр. 7)						104,1	44 %	

Процент износа приведенный к 100 по формуле

07.08.14 г. инженер Юшова СВ

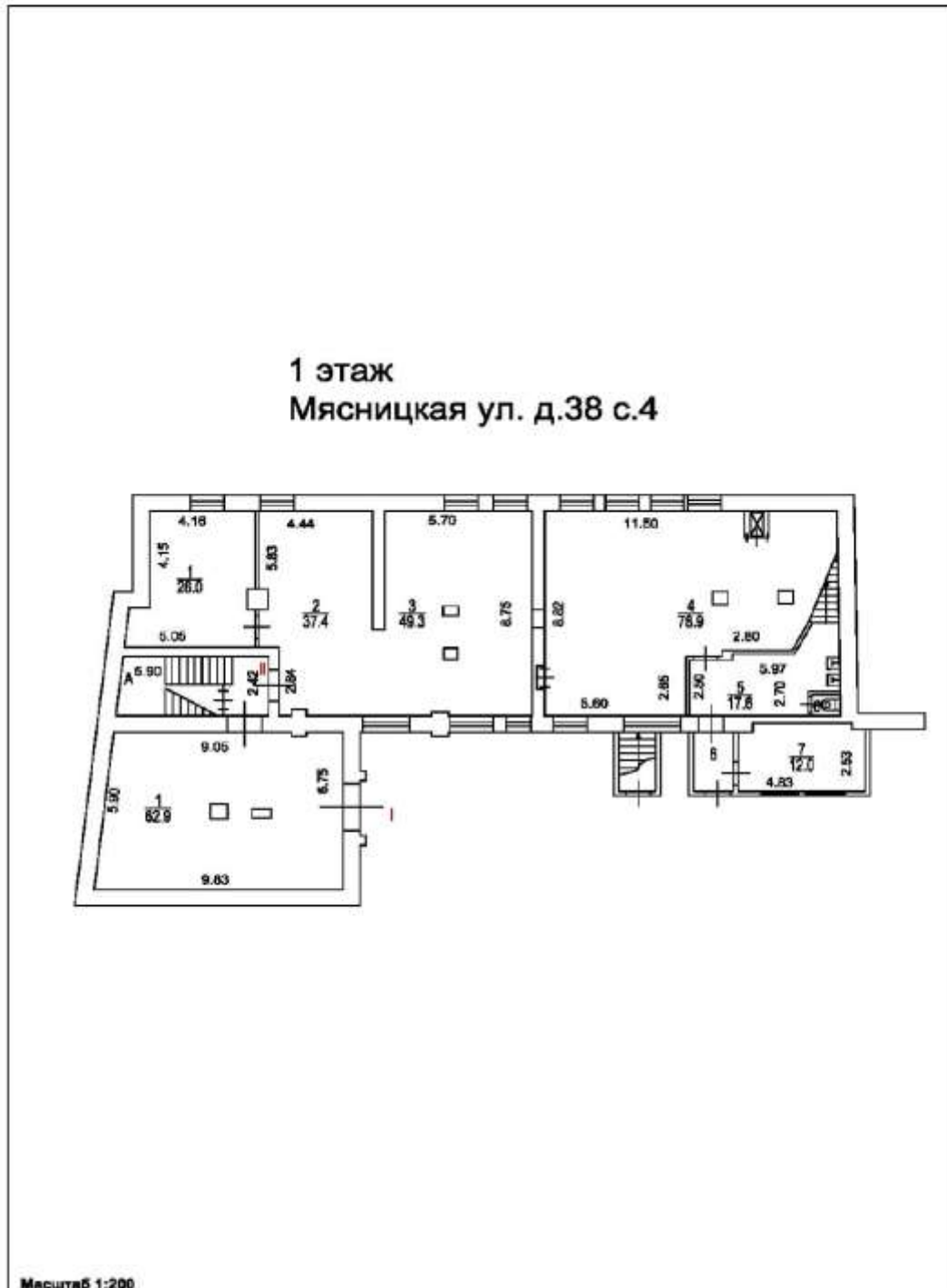
Предыдущее состояние поэтажных планов (история) - до перепланировки подвал - 09.12.1977

Подвал
Мясницкая ул. д.38 с.4



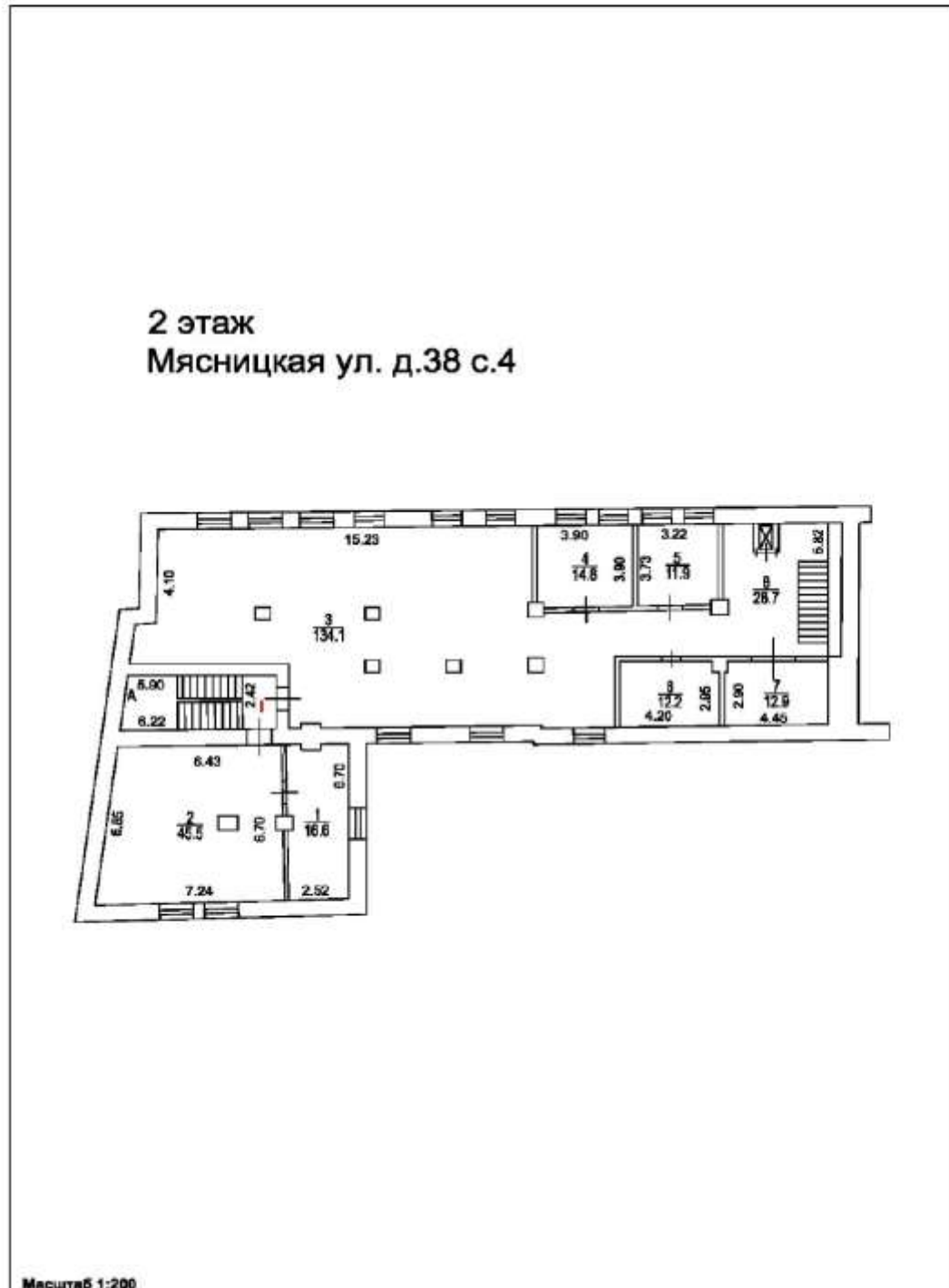
Масштаб 1:200

Предыдущее состояние поэтажных планов (история) - до перепланировки 1 этаж - 09.12.1977



Предыдущее состояние поэтажных планов (история) - до перепланировки 2 этаж - 09.12.1977

2 этаж
Мясницкая ул. д.38 с.4



Справка о расхождении площадей - справка - 07.08.2014

В ответ на Ваш запрос сообщаяю, что по данным технического учета на дату последнего обследования 07.08.2014 г. площадь

- здания

по адресу: Мясницкая ул. д. 38 стр.4 составляет 654,7 кв.м..

По данным технического учета по состоянию на дату 09.12.1977г. площадь данного объекта составляла 688,5 кв.м..

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

Начальник Бауманского ТБТИ

Курочкина Н.И.

Исполнитель: Волкова Е.В.

✉

СГРП - свидетельство - 26.02.2008

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: « 26 ФЕВ 2008 » г.

Документы-основания: Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности г.Москвы от 24 января 2008 г., выданная Департаментом имущества г.Москвы (запись в реестре №01-110215(000) от 24.01.08 г.)
ПОСТАНОВЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1

Субъект (субъекты) права: город Москва

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. МЯСНИЦКАЯ, д.38, стр.4
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 688,5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/013/2008-274

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 26 ФЕВ 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-11/013/2008-274

Регистратор  ФУРКИН С.С.

77АЖ 387473 

Объект права № 53267, Вторичное право

Прочие документы - акт - 18.10.1993

Импорт

Page 1 of 2

№ 00-004643/93

от 1993-10-18

АКТ

о переносе данных из городских информационных ресурсов (47ПМ, Н1, БД ЖНФ)

№	Показатель	Значение
1	Идентификатор объекта управления	59720
2	Номер карточки	00-001781(000)
3	Дата карточки	1993-10-18
4	Признак архива	Нет
5	Регистрация номер	
6	Регистрация от	
7	Номер договора/контракта	00-01549/93
8	Дата договора/контракта	1993-10-18
9	Для (цель использования)	КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНЫ Е
10	Статус документа (заявка/оформлено)	оформлено
11	На срок	до
12	Дата начала действия договора	1993-10-18
13	Дата окончания действия договора	2018-10-01
14	Основание	ОРДЕР
15	Основание номер	003084
16	Основание от	1991-02-06
17	Орган	УПРАВЛЕНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
18	Полное наименование субъекта	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА "ЭСТАМП ИНТЕРНЕЙШНЛ" "E STAMP INTERNATIONAL" COMPANY LIMITED
19	Краткое наименование субъекта	
20	ИНН	
21	КПП	
22	ОКПО	17231637
23	№ рег.свидетельства	021002
24	Серия рег.свидетельства	МРН
25	Дата рег.свидетельства	1993-01-13
26	Рег. орган	МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННА Я ПАЛАТА
27	Почтовый индекс	41469
28	Юридический адрес	41469 МОСКВА, ул. БАКУНИНСКАЯ, д.14
29	Класс строения	нежилые
30	Тип строения	производственные
31	Назначение строения	производственное
32	Категория пользователя	МЖУ - местный совет
33	Состояние	
34	Этажность	2
35	Признак памятника архитектуры	Нет

about:blank

25.11.2014

Прочие документы - акт - 18.10.1993

Импорт

Page 2 of 2

36	Год постройки	1870
37	Процент износа	44
38	Площадь	655.2
39	Номер объекта управления	59720
40	Используется	Все здание
41	Дополнительная информация	
42	Кадастровый номер	77:01:01083:000:000000 0:2105681:0000:000:00
43	Категория права	Третичное
44	Адрес	Москва, Центральный административный округ, Мясницкая ул., Дом 38 Строение 4
45	Вид права	Аренда
46	Малый бизнес	Нет
47	Категория пользователя ОУ	Не определено
48	Полный адрес из ИИ	МОСКВА, ул. МЯСНИЦКАЯ, д.38, стр.4

about:blank

25.11.2014

13.4. Копии документов Оценщика

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 15627
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

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

о том, что

Муталлапова Айсылу Азаматовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 24.04.2019 г. за регистрационным № 1105
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.04.2019 г.

Дата составления выписки 24.04.2019 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016470-1 « 25 » января 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

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

от « 25 » января 20 19 г. № 107

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 22 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 29
123260, г. Москва

+7 495 023 77 77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

8801 772617830

ПОЛИС № 009-073-006392/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-006392/21 от 01.02.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Муталлапова Айсылу Азаматовна , 07.06.1993 Паспорт: 80 12 720890 26.06.2013 выдан: отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Илишевском районе, к/п 020-047 ИНН: 022502961075
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Дюмеево, ул. Советская, д. 83
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	380,00 (Триста восемьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2021 года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2021г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2022г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВАТЕЛЬ Муталлапова Айсылу Азаматовна	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Новоград /Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г. Представитель Страховщика ООО «АльЯНС» Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5 тел.89375117644



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20490В4000019

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава:		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	57 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0113%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2020г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2020г.	по «31» марта 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал: 420021, Республика

Татарстан, г. Казань, ул. Николая

Стоякова, дом 2

От имени Страховщика:

/Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «26» марта 2020г.

www.vsk.ru



Страхование акционерное общество «ВСК»

Казанский филиал

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21490В4000014

ул. Н. Столбова, 2, г. Казань, 420021

тел.: +7 (843) 526-4440

kazan@vsk.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, оф. 6.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
601 000 000 руб. 00 коп. (Шестьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	68 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0113% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» апреля 2021 г.	по «31» марта 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

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

СТРАХОВЩИК:

Страхование акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, дом 2

От имени Страховщика:

/Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань



Дата выдачи «26» марта 2021 г.

www.vsk.ru