

Отчет № П1758-21

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0003002:2918, общей площадью 362,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 07.07.2021

Дата составления отчета: 27.07.2021



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 - объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0003002:2918, общей площадью 362,2 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22.

Дата оценки: 07.07.2021

Дата осмотра: 07.07.2021

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: 27.07.2021

Порядковый номер отчета: №П1758-21

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 П1758 от 29.06.2021 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, оценщик пришел 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
Объект нежилого фонда, общей площадью 362,2 кв.м, кад.номер 77:02:0003002:2918, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22	38 500 000	106 295	32 083 000	88 578

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. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заявление о соответствии	8 -
3.1. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8 -
3.2. Заявление о соответствии	8 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	10 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	14 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	16 -
6.1. Источники рыночной информации	16 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	17 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	18 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	19 -
8.1. Описание объекта оценки	19 -
8.2. Имущественные права и обременения	39 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ) -	39 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	43 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2021 г.	43 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.	45 -
9.3. Цены на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России	47 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 2020 года на рынок недвижимости, прогнозы на 2021-2022 гг.	52 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	56 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам I квартала 2021 года	60 -
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	73 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	104 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	108 -

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	108 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	109 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	109 -
10.4. Затратный подход	109 -
10.5. Сравнительный подход	110 -
10.6. Доходный подход.....	111 -
11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом.....	113 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	113 -
11.2. Выбор объектов-аналогов	115 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	119 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	119 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода -	123 -
12. Расчет стоимости помещения доходным подходом	124 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	124 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	125 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	130 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	132 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	132 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	133 -
12.7. Расчет ставки капитализации	133 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	133 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода -	134 -
13. Выводы и анализ результатов оценки	135 -
14. Приложения	138 -
14.1. Аналоги по продаже помещений	138 -
14.2. Аналоги по аренде помещений	147 -
14.3. Скриншоты источников для расчета корректировок	153 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	205 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	225 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0003002:2918, общей площадью 362,2 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный, затратный подход не применялся.

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

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	39 587 000	0,50	37 412 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	38 500 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	32 083 000			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта 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
Объект нежилого фонда, общей площадью 362,2 кв.м, кад.номер 77:02:0003002:2918, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22	38 500 000	106 295	32 083 000	88 578

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 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 № П1758

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

г. Москва

29.06.2021

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22, общей площадью 362,2 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0003002:2918.
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/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность третьих лиц.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 24.06.2021 № ДПР-3-12640/21.
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:** на дату осмотра.
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	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22	17 771,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 17 771 (семнадцать тысяч семьсот семьдесят один) 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 ЕГРН.

14.2. Документы БТИ.



ООО «Оценка и Консалтинг»

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

Исх.№ ПО-668 от 07.07.2021

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

Уважаемый Виктор Вячеславович!

Доводим до Вашего сведения, что осмотр объекта по адресу: г.Москва, шоссе Алтуфьевское, д. 22 (задание №П1758 по контракту от «08» мая 2019 г. № ДЭПР/54-05-19) был произведен 07.07.2021г.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



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

3. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заявление о соответствии

3.1. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Размер оплаты Оценщику и юридическому лицу, с которым Оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. 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 самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщика 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;
- оценщик имеет 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 оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению 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.

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. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает 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. Предполагаемое использование результатов оценки для принятия управленческих решений.

22. Необходимо отметить, что на рынке коммерческой недвижимости предлагаются объекты как к продаже, так и к аренде юридическими лицами, имеющими различные режимы налогообложения (УСН, ЕНВД, ОСНО и т.д.), а также физическими лицами.

23. Цены (арендные ставки) объектов недвижимости, принадлежащих юридическим лицам на общем режиме налогообложения, могут быть представлены в оферте с учетом или без учета НДС. При этом реализация (сдача в аренду) объектов недвижимости, предлагаемых прочими лицами, НДС не облагается.

Не существует отдельно рынка объектов недвижимости с НДС и рынка объектов недвижимости без НДС. Рыночная стоимость – это величина, формируемая рынком и не зависящая от системы налогообложения продавца и покупателя. Если продавец – плательщик НДС, то он включен в стоимость.

В любом случае конечным потребителем оплачиваются все затраты и налоги, включаемые в состав цены приобретаемого/продаваемого имущества вне зависимости от системы налогообложения продавца или покупателя, что фактически и подтверждает Министерство Финансов Российской Федерации в Письме от «24» мая 2017 года №03-07-14/31815 «О правомерности предъявления к оплате НДС физлицам в дополнение к цене приобретаемых товаров (работ, услуг)».

Поэтому в качестве объектов-аналогов оценщик выбирает все имеющие на рынке оферты и сделки, сравнимые с объектом оценки без привязки к НДС

Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 6 апреля 2017 г. по делу №309-ЭС16-17994: в ситуации, когда ни в отчете оценщика, ни в договоре купли-продажи не было информации об НДС -

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

Верховный суд также указал, что НДС в этом случае **не прибавляется** к цене сделки, а исчисляется из суммы сделки расчетным путем.

В определении Верховного Суда РФ от 23.11.2017 № 308-ЭС17-9467 по делу №А32-4803/2015: Сформулирована правовая позиция **о том, что сумма НДС включена в стоимость**, если в договоре ничего не сказано про НДС. И простое увеличение суммы сделки на величину НДС неправомерно увеличивает сумму сделки и противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности пункта 2 статьи 1 и статьи 421.

Согласно пункта 4 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г №297: Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Оценщик исходит из допущения о том, что указанные разъяснения в толковании и применении норм материального права равным образом применимы не только к условиям о цене совершенных сделок, но и к условиям цен публичных оферт (предложений), поскольку они равнозначны (в соответствии с пунктом 13 ФСО №1).

Таким образом на основании вышеизложенного можно резюмировать, что полученная оценщиком расчетным путем величина рыночной стоимости условно содержит в себе НДС².

24. 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.

² С использованием материалов статьи А.М. Газдалетдинова «Методология определения рыночной стоимости объектов капитального строительства при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости и порядок учета НДС в расчетах», ООО «Информ-эксперт»,

<http://www.inform-exp.ru/documents/AMGazdaletdinovMetodOKSandNDS.pdf>

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 экономической политики и развития г. Москвы – <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.rosrealty.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

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

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к 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. Выписка из ЕГРН;
3. поэтажный план;
4. Экспликация;
5. Копия договора купли-продажи недвижимости;
6. Кадастровый паспорт;
7. Схема РЕОН.

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 №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 №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 объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0003002:2918, общей площадью 362,2 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта³

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22
Округ города Москвы	СВАО
Административный округ	Северо-Восточный административный округ
Зона расположения	ЧТК-МКАД
Муниципальный район	Отрадное
Станция Метро	Отрадное
Расстояние до метро	1500 м
Время до метро	18 минут пешком (6 минут транспортом)
Время в пути до метро (диапазон)	5-10 минут транспортом
Тип здания	Нежилое
Количество этажей в здании	2
Подземных этажей	Тех.подполье
Год постройки	1978
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	панельные
Кадастровый номер объекта оценки	77:02:0003002:2918
Кадастровая стоимость	37 904 939,91
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Свободного назначения
Площадь помещения, кв. м	362,20
Распределение площади по этажам:	
<i>площадь 2 этажа, кв. м</i>	<i>362,20</i>
Диапазон площади, кв. м	300-500
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Общий
Наличие парковки	стихийная
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна
Высота потолков, м	4,22
Этаж	2 этаж и выше
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Стандартная отделка
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	Отсутствует

³ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.

Дополнительная информация по объекту оценки

По данным служебной записки в производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-48656/21 о признании банкротом ООО «Технический центр «Отрадное» (ИНН 7715036657)

В целях защиты интересов города Москвы Департамент городского имущества города Москвы обратился в суд с соответствующим заявлением. Основанием для подачи заявления послужило наличие задолженности ООО «Технический центр «Отрадное» перед Департаментом по договору купли-продажи недвижимости от 07.05.2015 № 59-2036

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2021 по делу № А40-48656/21 признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов требования Департамента городского имущества города Москвы в размере 32 749 746,32 руб., из которых 12 282 940,20 руб. – основной долг, 20 466 806,12 руб. – пени, как обеспеченные залогом имущества должника.

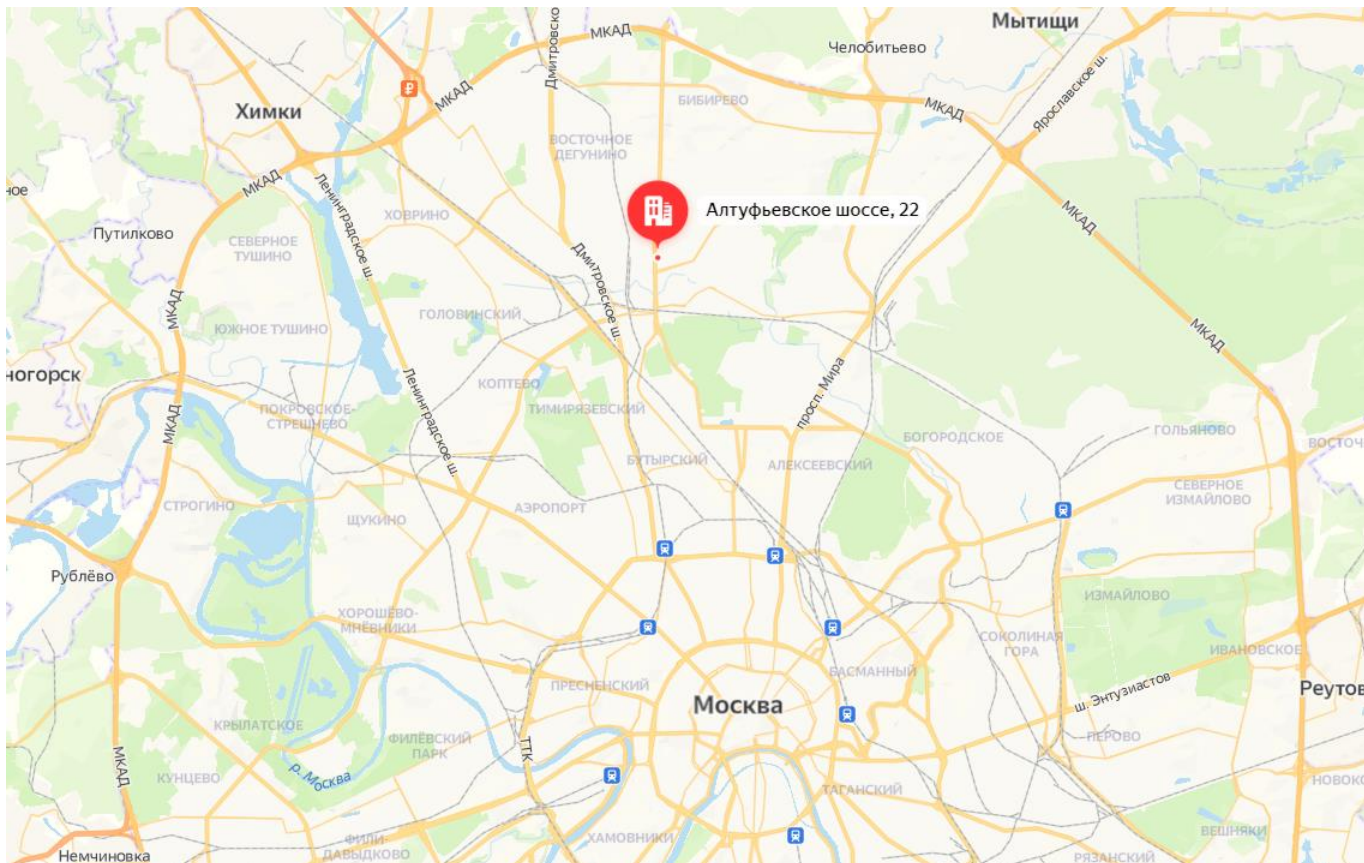


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

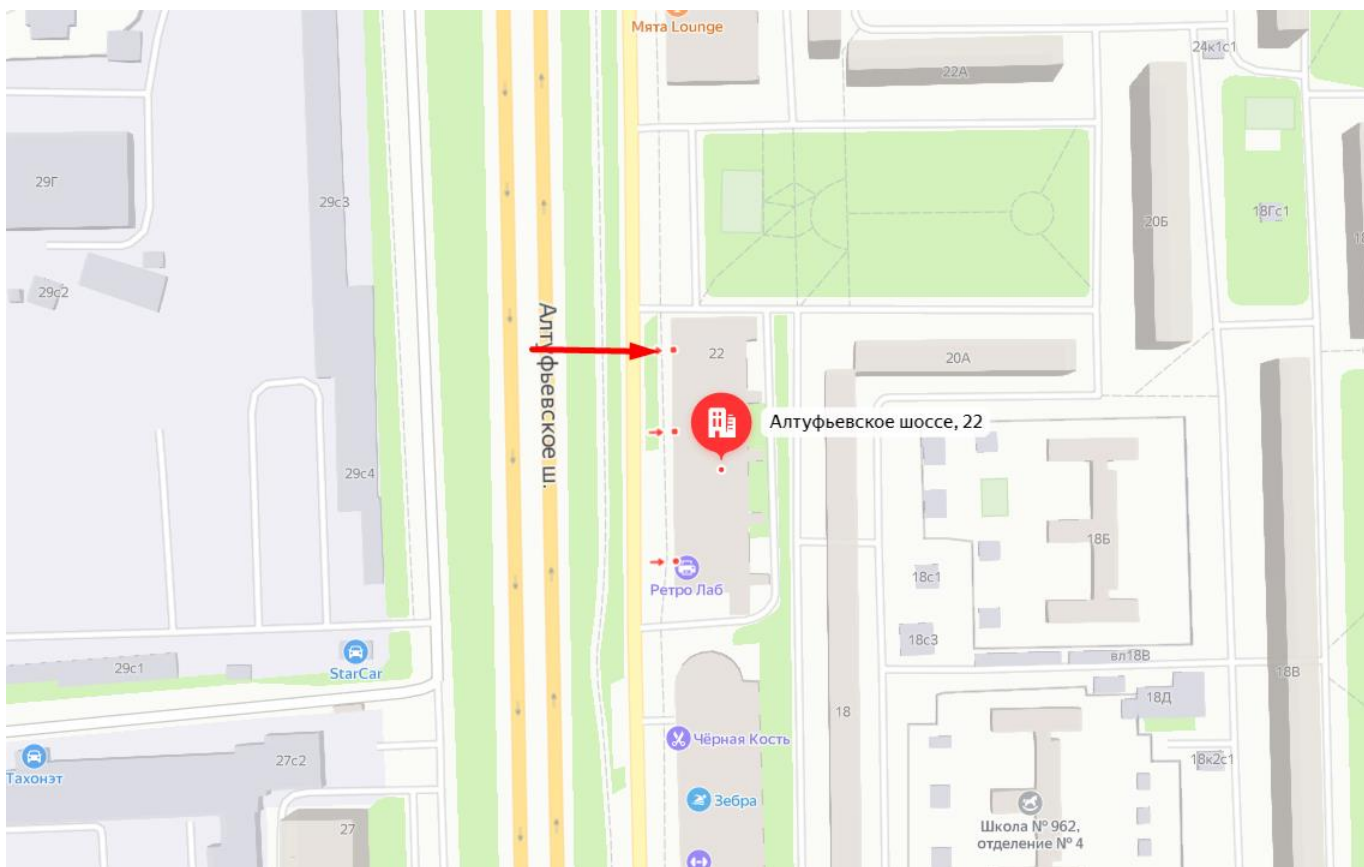


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

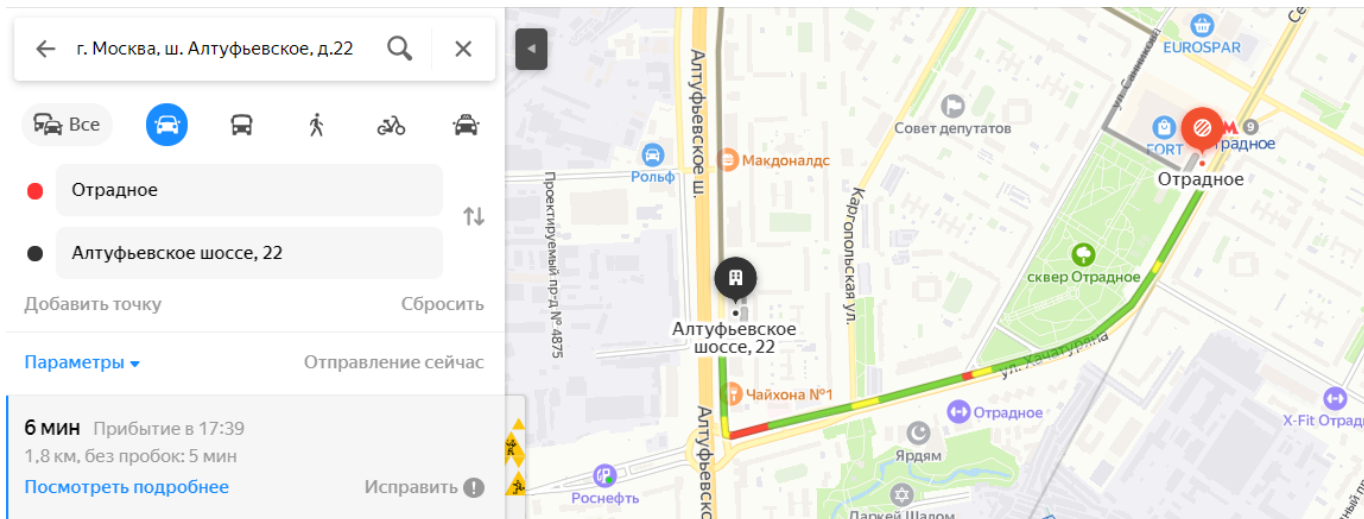
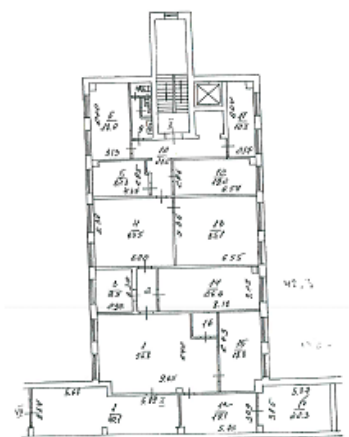


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро



↑
общий вход

Алтуфьевское ш.

Рисунок 4. поэтажный план объекта оценки



Алтуфьевское ш.

Рисунок 5. Схема РЕОН (2 этаж)

Фото объекта оценки



Рисунок 6. Вид с улицы



Рисунок 7. Вид с улицы



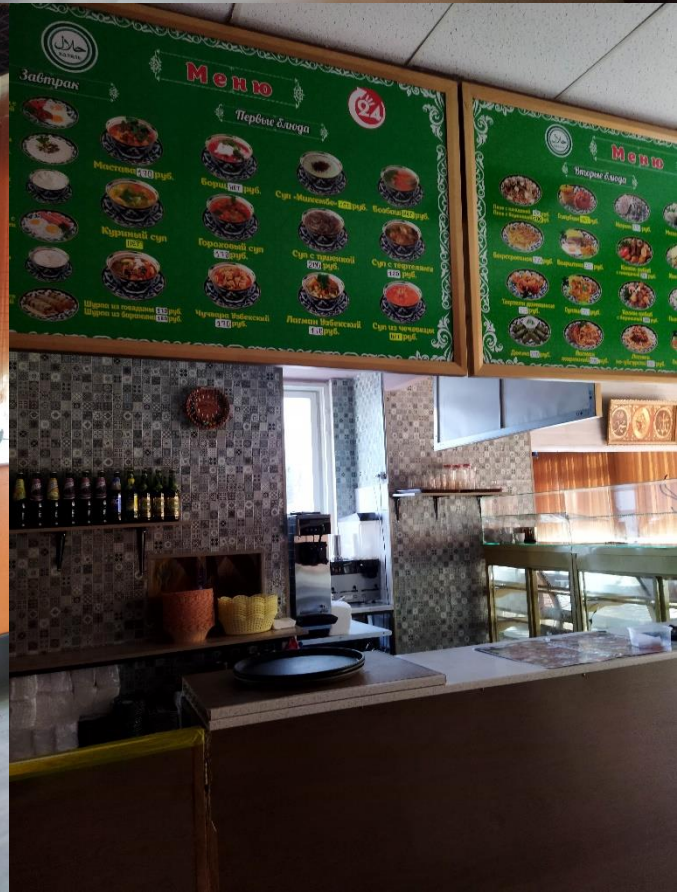
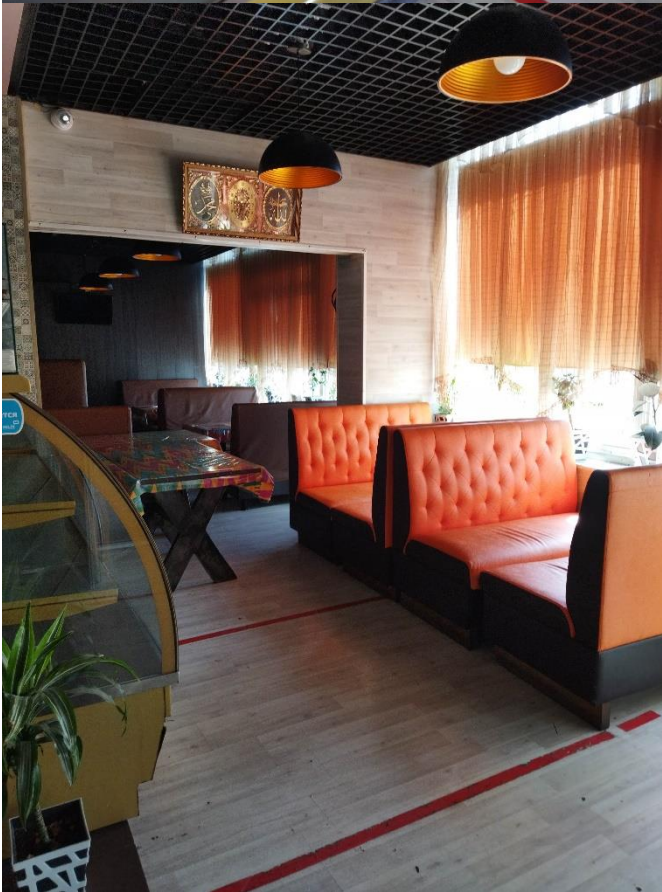
Рисунок 8. Адресная табличка

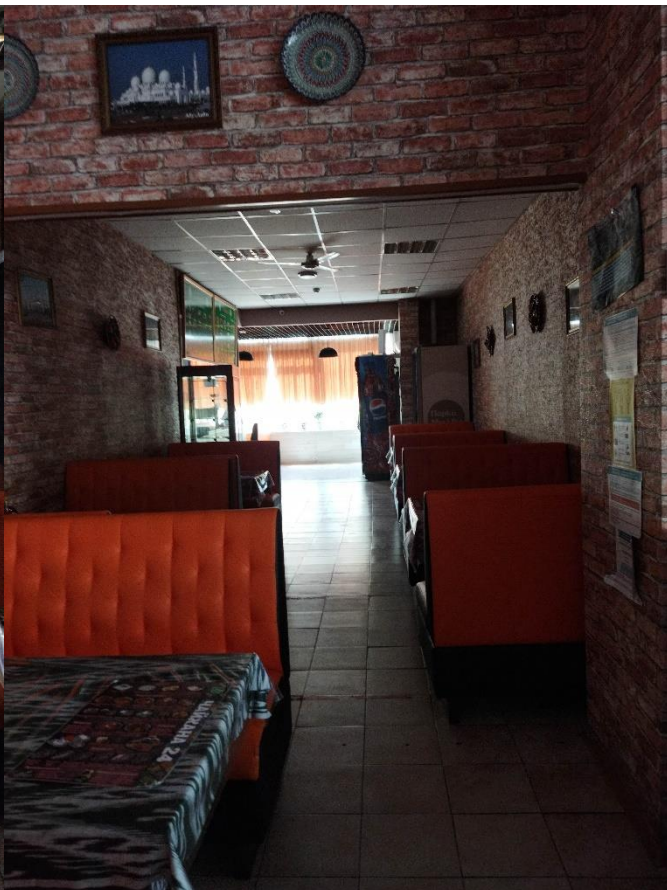
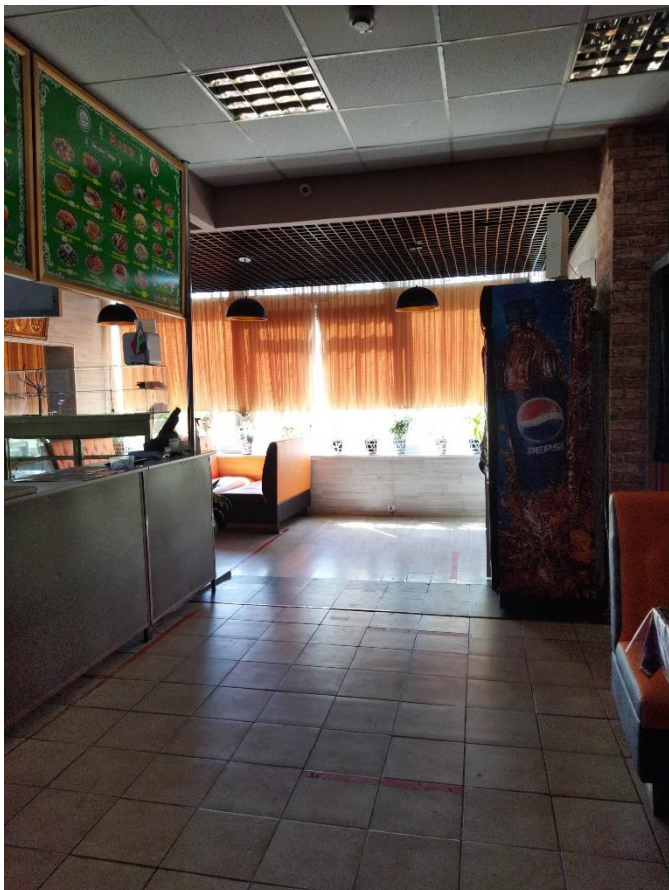


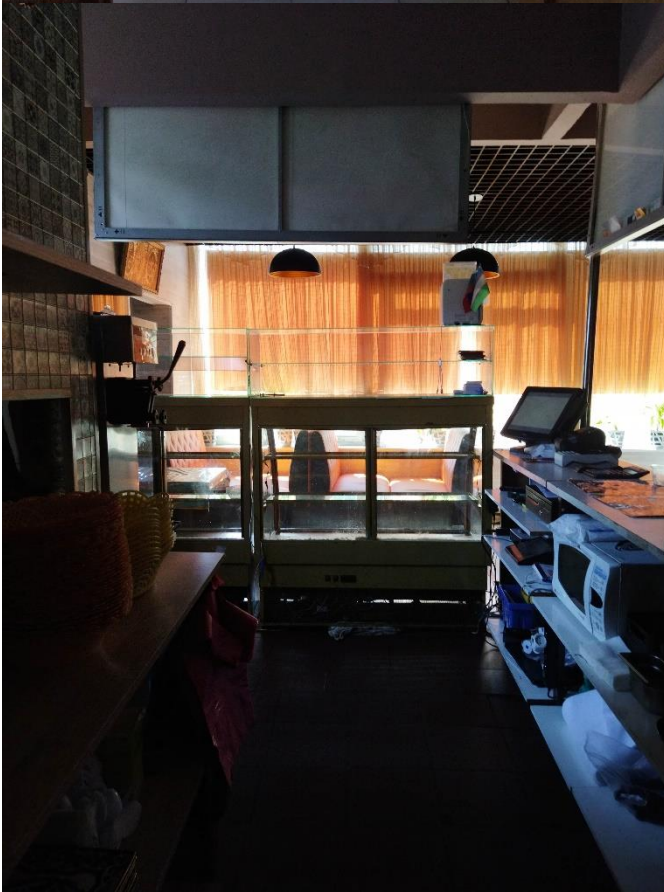
Рисунок 9. Входная группа

Помещения внутри:

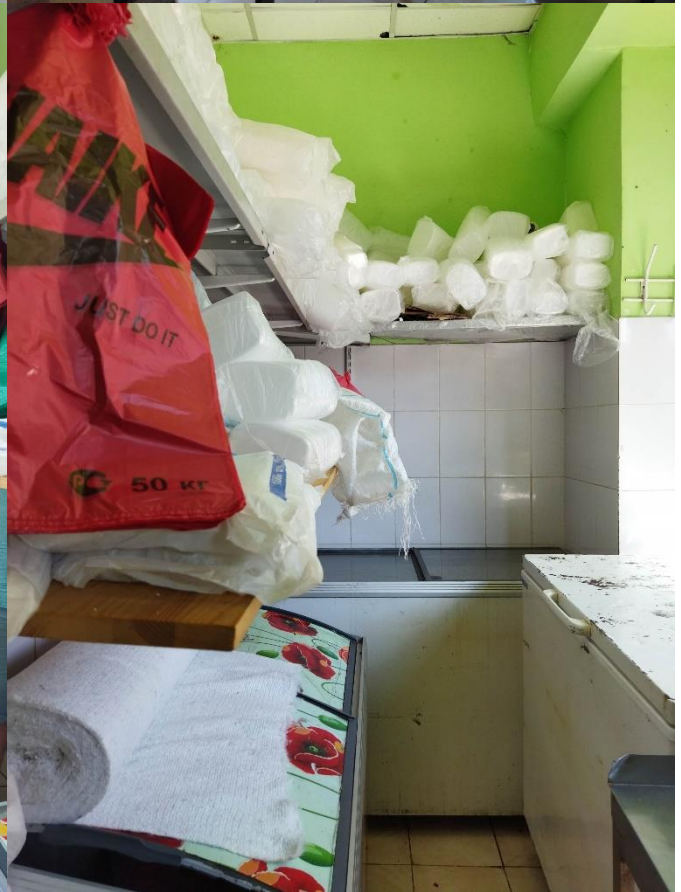






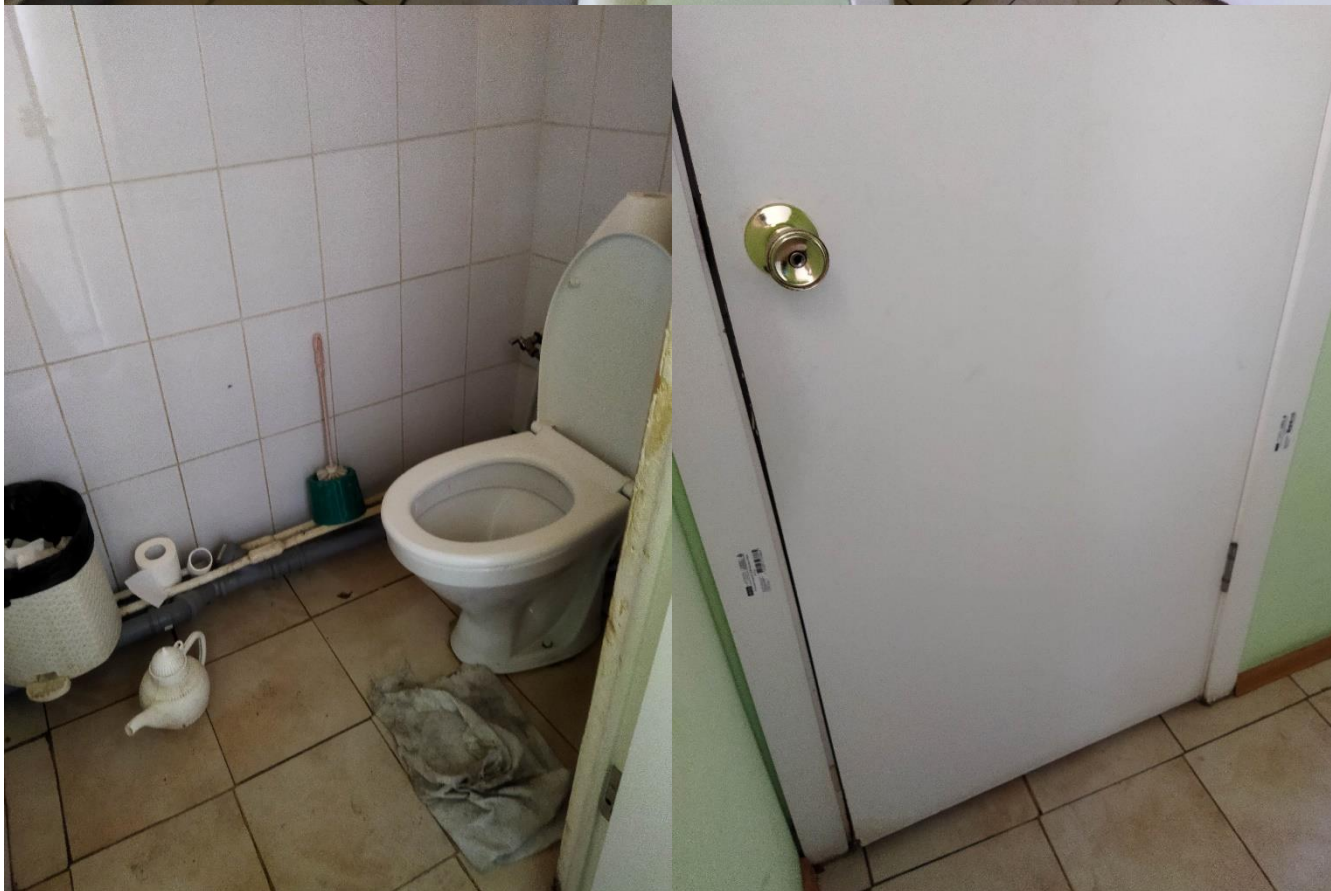




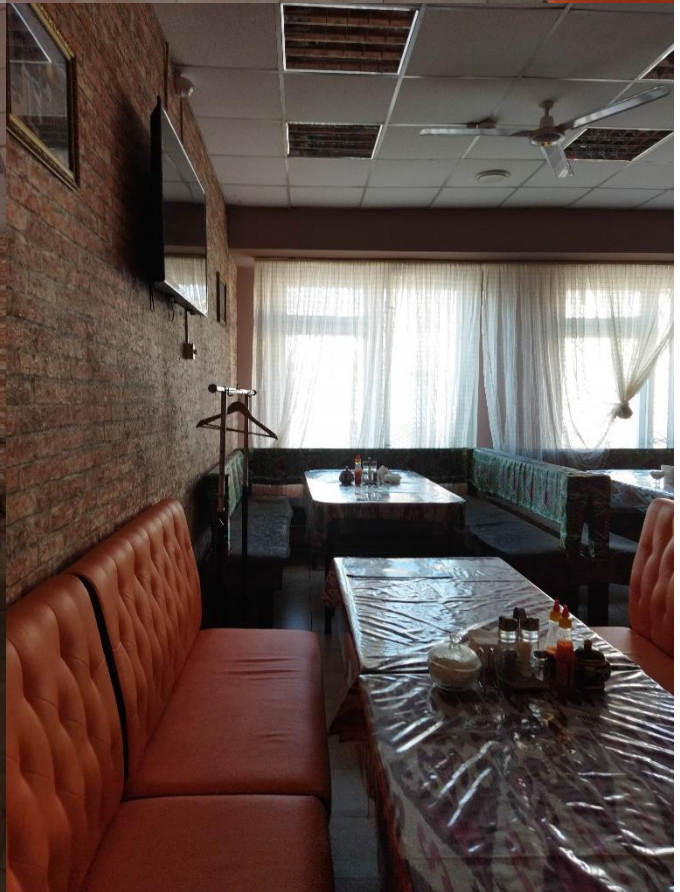


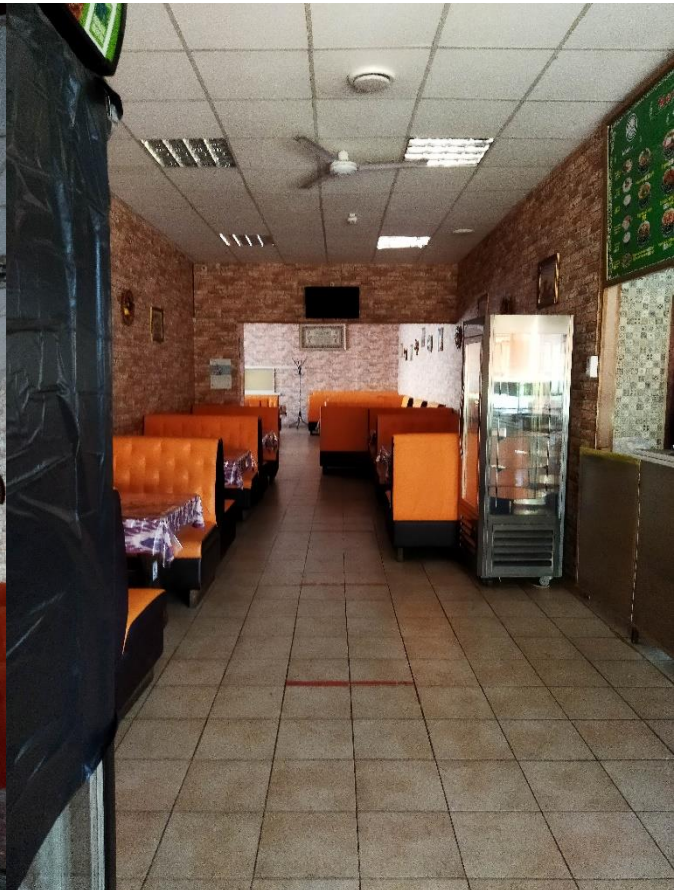




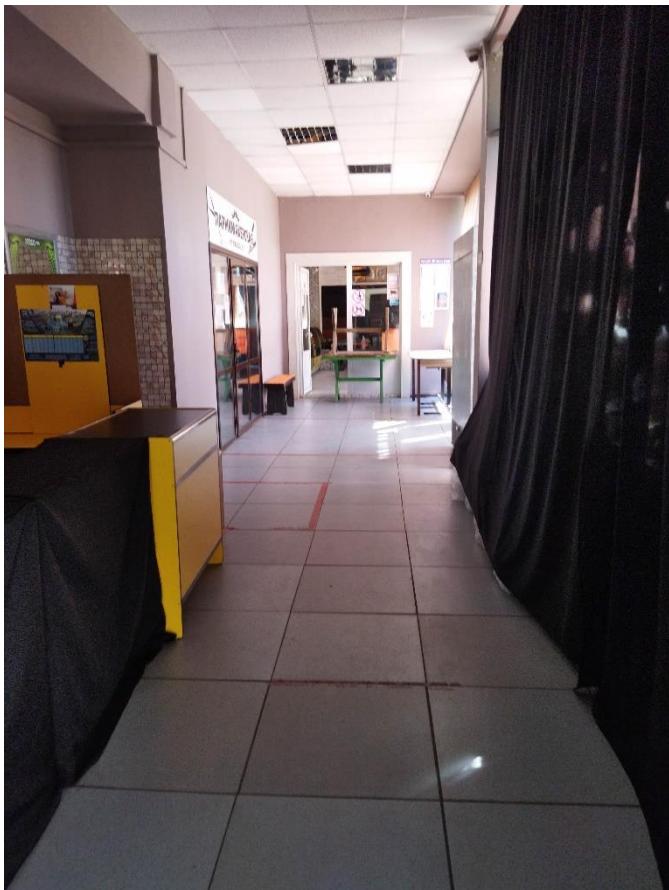












8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "ОТРАДНОЕ", ИНН: 7715036657, ОГРН: 1027739558120⁴.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 362,2 кв.м, кад.номер 77:02:0003002:2918, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22
Кадастровый номер	77:02:0003002:2918
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "ОТРАДНОЕ", ИНН: 7715036657, ОГРН: 1027739558120 Собственность 77-77/002-77/002/009/2015-618/2 13.08.2015 19:12:12
Обременения (ограничения) права	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации

8.3. 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 максимальной.

⁴ Согласно Выписки от 11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411.

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

Правовая обоснованность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

В рамках финансовой оправданности/экономической целесообразности рассматриваются особенности местоположения объекта оценки (уровень проходимости, удаленность от метро, престижность местоположения, ближайшее окружение) и конструктивно-параметрические особенности (планировка/возможность перепланировки, этаж расположения, наличие отдельного входа и пр.).

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

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

Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	-	-	+	-

Физическая возможность	+	+	+	+
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			НЭИ	

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

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

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2021 г.⁵

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), индекс промышленного производства в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2021 г. - 98,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,4%, в I квартале 2021 г. - 92,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в I квартале 2021 г. - 100,9%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в I квартале 2021 г. - 95,0%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в I квартале 2021 г. - 104,8%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в I квартале 2021 г. - 93,0%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,8%, в I квартале 2021 г. - 140,7%.

Индекс производства металлургического в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в I квартале 2021 г. - 97,0%.

Индекс производства электрического оборудования в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,5%, в I квартале 2021 г. - 107,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в I квартале 2021 г. - 111,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2021 г. в действующих ценах, по

⁵ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>

предварительной оценке, составил 319,2 млрд рублей, в I квартале 2021 г. - 714,6 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2021 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 14 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 224 тыс. гектаров (в 5,6 раза меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 172 тыс. гектаров (в 4,5 раза меньше).

Животноводство. На конец марта 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн голов (на 1,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,2% меньше), свиней - 26,3 млн (на 0,7% больше), овец и коз - 22,4 млн голов (на 3,4% меньше), птицы - 541,6 млн (на 1,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,2% поголовья крупного рогатого скота, 8,9% свиней, 46,6% овец и коз (на конец марта 2020 г. - соответственно 41,0%, 9,8%, 46,3%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2021 г. составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 1 588,4 млрд рублей, или 100,2%.

Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3 052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8 646,0 млрд рублей, или 98,4%.

В марте 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в марте 2020 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

В марте 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в марте 2020 г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

В марте 2021 г. рост потребительских цен на 1,0% и более зафиксирован в 8 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени - в Республике Северная Осетия - Алания (на 1,5%) и Кабардино-Балкарской Республике (на 1,3%) в связи с удорожанием продовольственных товаров на 2,9% и 2,2% соответственно. В Москве цены за месяц выросли на 0,5%, в Санкт-Петербурге - на 0,7% (с начала года - прирост цен составил 2,1% и 2,3% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 101,9% (в марте 2020 г. - 100,5%, с начала года - 100,8%). В марте

2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в марте 2020 г. - на 1,0%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 51 229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8%.

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 апреля 2021 г. составила 1 730 млн рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. снизилась на 75 млн рублей (4,1%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 апреля 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в марте 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В марте 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в марте 2021 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 1,7 млн человек, в том числе 0,9 млн человек получали пособие по безработице.

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

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.⁶

Индекс промышленного производства в январе-марте 2021 г. по сравнению с январем-мартом 2020 г. составил 111,6%, с февралем 2021 г. – 89,2%.

Животноводство. На конец марта 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 2,8 тыс. голов (на 24,1% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров - 1,1 (на 14,9% меньше), свиней - 0,2 (на 7,9% меньше), овец и коз - 16,3 (на 45,3% больше), птицы – 12,3 (на 11,1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2021 г. составил 92 275,7 млн рублей или 114,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 137,1% к февралю 2021 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2021 г. составил 234 956,9 млн рублей или 124,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

⁶ <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

Жилищное строительство. В марте 2021 г. возведено 37 многоквартирных домов. Населением построено 389 жилых домов, из них 105 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 6 511 новых квартир (в том числе квартиры в жилых домах, построенных населением, без учета квартир в жилых домах на земельных участках для ведения садоводства - 284).

Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 481,5 млрд рублей или 100,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-марте 2021 г. - 1 359,8 млрд рублей и 102,2% соответственно.

Индекс потребительских цен в марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги 100,2%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в марте 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, к декабрю предыдущего года - 101,6%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в марте 2021 г. составила 24247,55 рубля и за месяц увеличилась на 0,5%, по отношению к декабрю предыдущего года - увеличилась на 1,6%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по г. Москве в марте 2021 г. составила 5665,36 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2021 г. на 2,4%, по отношению к декабрю предыдущего года - увеличилась на 4,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 101,73%, из него в обрабатывающих производствах - 101,67%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 101,34%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 106,17%.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2021 г., по оперативным данным составила 104451,0 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2020 г. на 12,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2021 г. составила 107,3% к уровню февраля 2020 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2021 г. составила 46,8 млн рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. увеличилась на 6,9 млн рублей (17,3%).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь -

март 2021 г. составила 7355,9 тыс. человек, в их числе 7129,5 тыс. человек или 96,9% были заняты в экономике и 226,5 тыс. человек (3,1%) 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. Цены на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России

Влияние коронавируса на мировую экономику

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 годах⁷.

На глобальных рынках по итогам 2020 года произошло осязаемое 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 ООН⁸, падение мировой экономики составило 4,3% в 2020 году. Это самое резкое сокращение 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%.

⁷ <https://tass.ru/>

⁸ <https://tass.ru/novosti-partnerov/10634307>

По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), по итогам 2021 года мировая экономика вырастет на 5,8 процента и на 4,4 процента в 2022-м⁹.

По состоянию на 2 квартал 2021 г. мировая экономика уже вернулась к допандемийному уровню активности, уверена ОЭСР, однако темпы роста по-прежнему не восстановились полностью — даже за счет эффекта «низкой базы». «Мировая экономика в настоящее время движется к выздоровлению с большим количеством трений», — говорится в отчете.

Главными причинами восстановления ОЭСР считает активное повсеместное распространение вакцин и программы финансовой помощи, запущенные в США и еврозоне. Часть из них запущена регуляторами — Федеральной резервной системой и Европейским центробанком — и предусматривает выкуп корпоративных и государственных ценных бумаг на открытом рынке, другая часть ориентирована на прямые выплаты банкам, компаниям и домохозяйствам из бюджета.

Программы помощи помогают восстановить спрос со стороны населения и бизнеса, который является одним из главных драйверов развития экономики.

Цены на нефть

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.

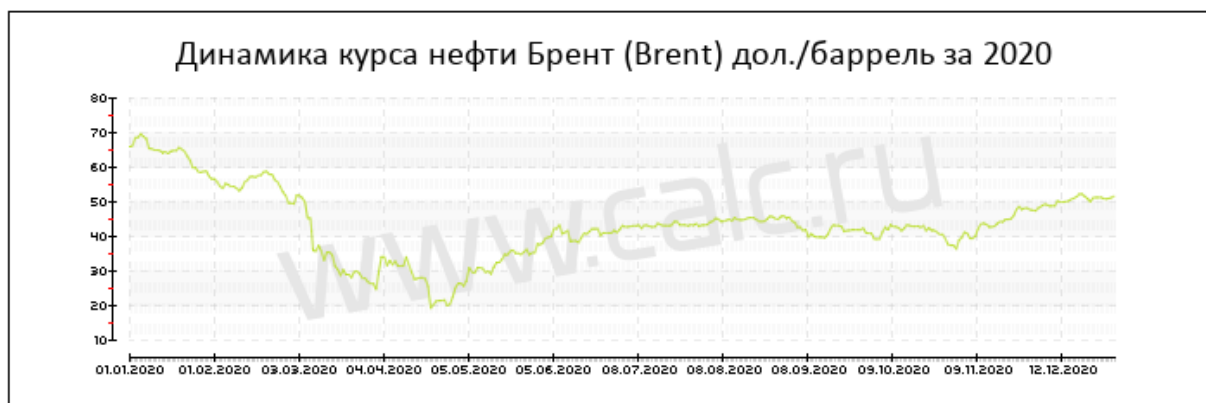
К 12 апреля 2020 г. было достигнуто соглашение ОПЕК+ о сокращении добычи нефти с 1 мая 2020 года сроком на 2 года. Масштабное сокращение добычи соответствует резкому падению спроса из-за распространения эпидемии коронавируса — на 20 млн барр или 20%.

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 баррель¹⁰.

⁹ <https://lenta.ru/news/2021/05/31/high/>

¹⁰ <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2020>

График цены на нефть Brent (Brent) за 2020 год



По итогам I квартала 2021 г. цены на нефть ощутимо выросли. Фьючерсы Brent прибавили с начала года почти 22%. Средняя цена в I квартале составила \$61,3 по Brent¹¹. Прогнозы на 2021 г. от мировых аналитических агентств и инвестиционных банков также претерпели ощутимые изменения.

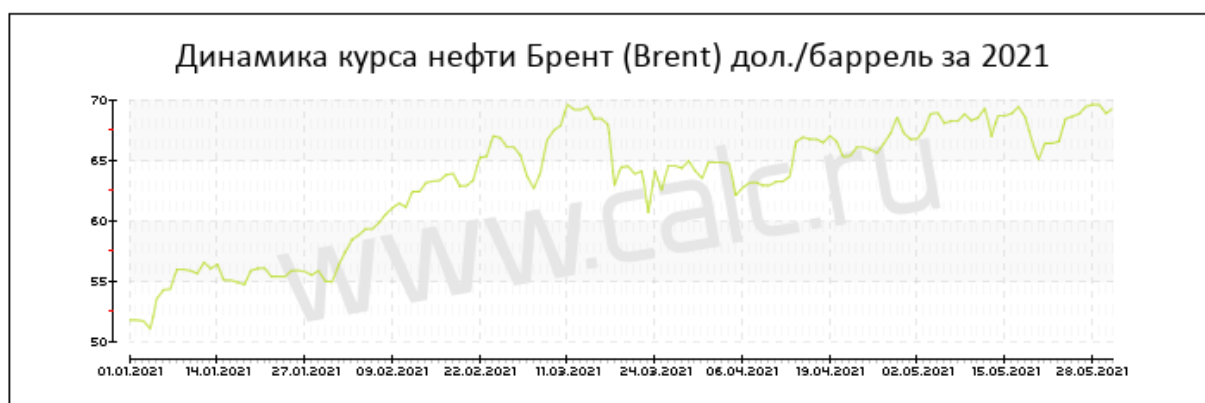
Главным драйвером роста в I квартале стало январское решение ОПЕК+ не только не увеличивать уровень добычи, но и понизить его за счет дополнительных добровольных сокращений от Саудовской Аравии, которые составили 1 млн б/с.

Еще один удар по предложению нанесли февральские заморозки в Техасе. Согласно еженедельным данным EIA, из-за аномальных холодов средний уровень добычи в США снизился на 625 000 б/с в феврале и на 25 000 б/с в марте.

Таким образом, уровень мирового предложения оказался ощутимо ниже декабрьских прогнозных значений. При этом спрос в I квартале был более сильным из-за холодной зимы в Северной Азии, Европе и США.

Иже представлен график стоимости нефти на 2021 год¹².

График цены на нефть Brent (Brent) за 2021 год



EIA в мартовском Краткосрочном обзоре по энергетическому рынку (STEO) ожидает цены на нефть Brent в пределах \$65–70 за баррель в марте-апреле и около \$58 за баррель во II половине 2021 г. За весь 2021 г. EIA прогнозирует

¹¹ <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/kak-izmenilis-prognozy-po-nefti-posle-i-kvartala-2021>

¹² <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2021>

среднюю цену на Brent \$60,7 за баррель, а за 2022 г. — \$58,5 за баррель. В начале года прогноз по цене на 2021 г. был на уровне \$48,5 за баррель.

Инвестиционный банк Goldman Sachs, автор самого оптимистичного прогноза по нефти на 2021 г., в марте объявил, что ожидает около \$80 за баррель Brent этим летом (декабрьская оценка \$65). В среднем за 2021 г. Goldman ожидает уровни около \$72 за баррель против \$55, прогнозируемых в декабре.

Экономика России

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.¹³ 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+ в начале 2020 года 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%.

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

¹³ <https://www.rbc.ru/economics/01/02/2021/6017e1819a7947cb98f23f95>

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 Белоусов¹⁴.

Российская экономика по итогам I квартала 2021 года сократилась на 1% в годовом сопоставлении, следует из предварительной оценки Федеральной службы государственной статистики. «Индекс физического объема валового внутреннего продукта в I квартале 2021 года относительно соответствующего периода 2020 года, по предварительной оценке, составил 99,0%», — говорится в сообщении Росстата. Ведомство поясняет, что «при расчете использованы индикаторы отраслевой статистики, которые показали падение в следующих видах экономической деятельности: пассажирооборот (минус 34,0%); добыча полезных ископаемых (минус 7,3%); объем платных услуг населению (минус 4,3%); розничный товарооборот (минус 1,6%)». В то же время, в частности, оптовый товарооборот за отчетный период показал рост на 4,2%, а обрабатывающие производства — на 0,9%. Ведомство уточняет, что первая оценка ВВП за I квартал 2021 года будет опубликована 15 июня 2021 года. Таким образом, согласно предварительной оценке, падение экономики замедлилось в январе–марте текущего года — после снижения в IV квартале 2020 года на 1,8% в годовом выражении, на 3,5% в июле–сентябре, на 7,8% во II квартале и роста на 1,4% в январе–марте 2020 года.

¹⁴ <https://www.rbc.ru/economics/28/01/2021/60129a749a7947cf1ca85d53>

9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 2020 года на рынок недвижимости, прогнозы на 2021-2022 гг.¹⁵

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 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%.

¹⁵ <https://www.facebook.com/notes/информационный-банк-оценщика/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/427370881834161/>



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, продолжат 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 фуд-ритейла 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 недвижимость¹⁶

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.

Дефицит ликвидных предложений наблюдался и на загородном рынке. Владельцы качественных объектов решили придержать свои дома, чтобы им

¹⁶ <https://kazan.cian.ru/stati-itogi-2020-go-i-prognozy-na-2021-j-313269/>

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 6. Классификация рынков недвижимости¹⁷

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический	Местный, городской, региональный, национальный, мировой

¹⁷ Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Признак классификации	Виды рынков
(территориальный)	
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных 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, D¹⁸.

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 помещения¹⁹

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

¹⁸ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

¹⁹ 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 недвижимость²⁰

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

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

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

²⁰ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам I квартала 2021 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам I квартала 2021 г.²¹

Предложение

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 136	7 552	7 792
Новое предложение, м ²	0	190,0	29,5
Количество открытых ТЦ, штук	0	1	2
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	566	596	616

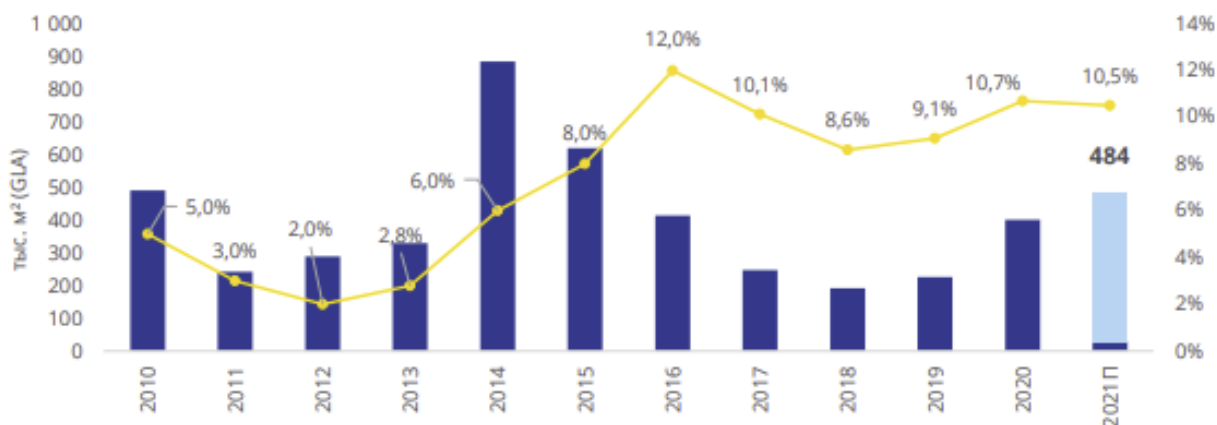
Данные Colliers International

За первые три месяца 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ «Гравитация» (GLA 18 500 кв.м) и ТРЦ «Солис» (GLA 11 000 кв.м).

График 1

Открытие торговых площадей и динамика вакантности в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010–2021П гг.

Источник: Colliers



Данные Colliers International

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.

²¹ Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

Средний уровень вакантности на I квартал 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в IV квартале 2020 г.).

Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни.

В целом, по данным Watcom, столица за I квартал 2021 г. недосчиталась 19% посетителей по отношению к I кварталу 2020 г. и 23,7% — к I кварталу 2019 г.

Спрос

В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids. За I квартал 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works.

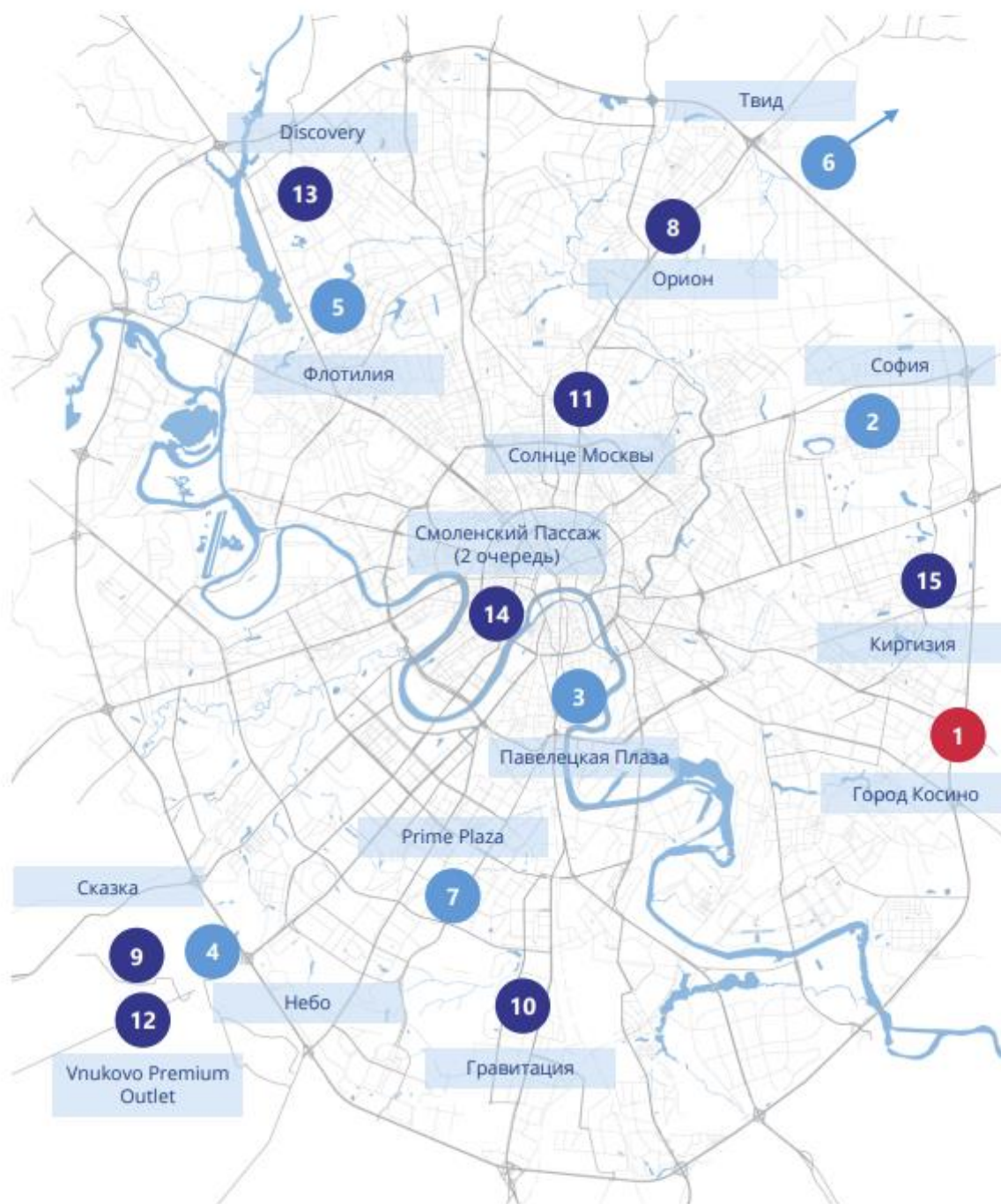
Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и IKEA. «Пятерочка» сообщила о расширении географии работы сервиса «Экспресс-скан» в торговой сети «Пятерочка» в Москве. Услуга стала доступна более чем в 600 торговых точках на территории столичного региона. Помимо этого, компания X5 Retail Group объявила о запуске инновационного сервиса по оплате покупок взглядом. Услуга тестируется в 52 супермаркетах торговой сети «Перекресток». Из-за возросшей популярности к подкастам компания IKEA представила собственный подкаст, посвященный каталогу бренда на 2021 г.

Компания Melon Fashion Group начнет открывать магазины молодежной одежды Vefree в крупном формате. Открытие первого подобного моностора площадью более 1 000 кв.м планируется осуществить в одном из торгово-развлекательных центров Москвы в мае 2021 года. Этот год также богат на коллаборации. Xiaomi совместно с МТС планируют запустить сеть кобрендинговых салонов, а «Связной» объединяет силы с маркетплейсом Aliexpress, для совместного создания пунктов выдачи товаров. Первые 10 точек в новом формате уже открылись в тестовом режиме в Москве и Казани.

Прогноз

Ключевые открытия в 2021 г.

I квартал 2021 г. | Москва
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры



Классификация ТЦ

- Суперрегиональный — от 75 000 м²
- Окружной — от 20 000 до 50 000 м²
- Районный — до 20 000 м²

Источник: Colliers

Данные Colliers International

Краткий обзор высококлассной офисной недвижимости по итогам I квартала 2021 г.²²

По итогам I квартала 2021 г. общий объем качественного офисного предложения Москвы составил 19,3 млн кв.м. В I квартале 2021 г. было введено более 310 тыс. кв.м площадей, что на 38% больше показателя за весь 2020 г. Уровень вакантных площадей за первые три месяца 2021 г. составил 8,5%, что на 0,3 п.п. больше, чем в предыдущем квартале. Рост уровня свободных площадей произошел за счет ввода в эксплуатацию ряда новых объектов, а также из-за большого уровня вакантных площадей класса А. Арендные ставки находятся в состоянии стагнации, но к росту их подталкивает ощутимый дефицит.

График 1
Динамика основных показателей,
класс А и В+/-
Источник: Colliers



Данные Colliers International

Предложение

График 2
Распределение офисного предложения по классам и субрынкам, %
Источник: Colliers



Данные Colliers International

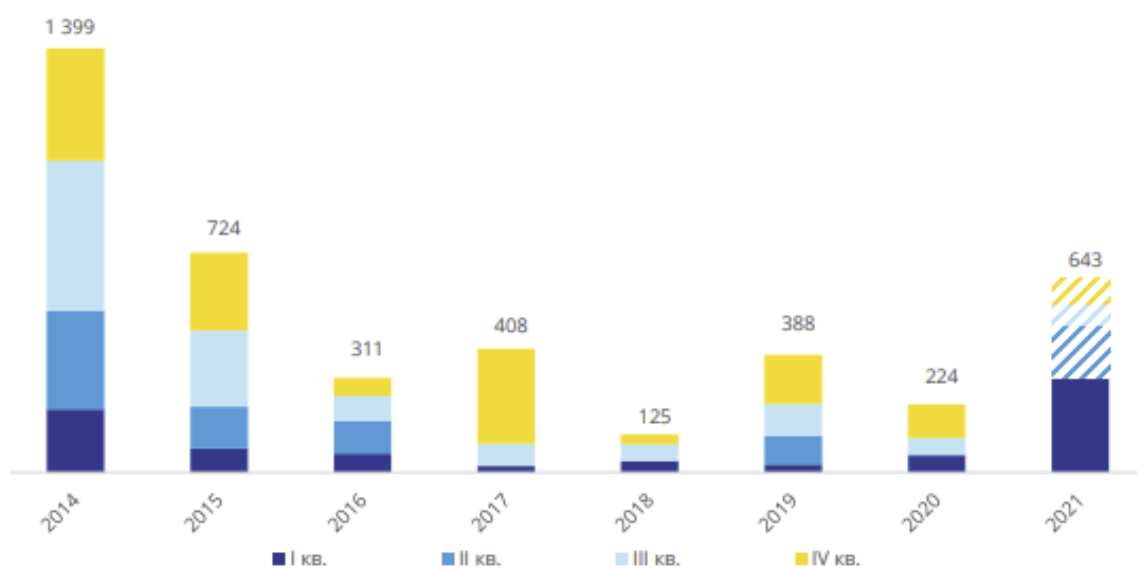
²² Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021>

По окончании I квартала 2021 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19 млн кв.м. Это было достигнуто благодаря рекордному объему ввода за I квартал с 2010 г., который составил 310 тыс. кв.м. Столь внушительный показатель был вызван переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда запланированных проектов в 2020 г. в связи с карантинными ограничениями.

Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнило лишь 18% новых объектов. Два крупнейших бизнес-центра, завершенных в I квартале 2021 г., были реализованы непосредственно под клиента: «Ростех-Сити» (174 тыс. кв.м) в Тушине, который послужит штаб-квартирой для госкорпорации Ростех, и «Два Капитана» (80 тыс. кв.м) в Красногорске, где разместятся правительственные структуры Московской области.

Совокупно в 2021 г. к строительству заявлено 643 тыс. кв.м, что может привести к наибольшему показателю ввода на офисном рынке Москвы за последние пять лет.

График 3
Динамика ввода офисных площадей, тыс. м²
Источник: Colliers

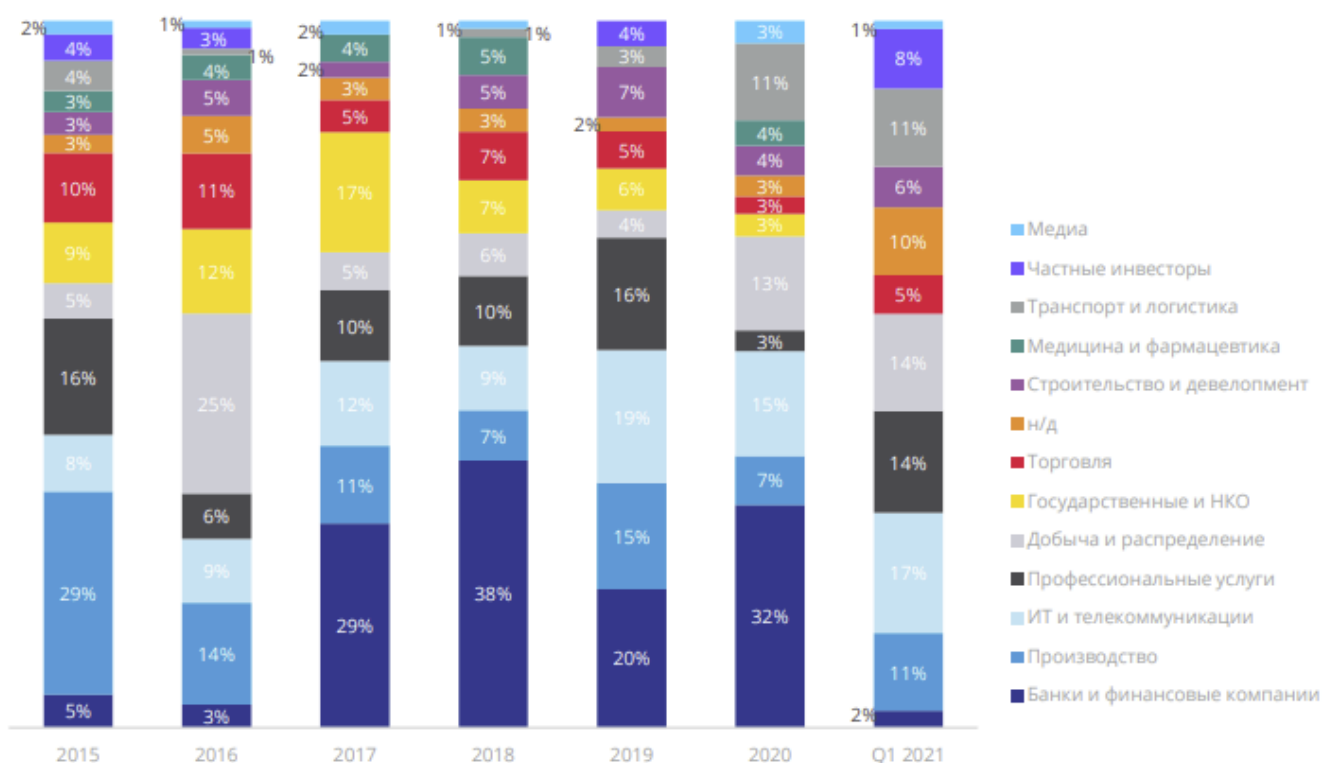


Данные Colliers International

Спрос

За прошедший квартал совокупный объем спроса составил 300 тыс. кв.м, что сопоставимо с показателями первых кварталов последних лет. 35% сделок в I квартале 2021 г. были заключены в объектах класса А. Около 15% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы. Большая доля спроса в I квартале 2021 г. представлена компаниями в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %
Источник: Colliers

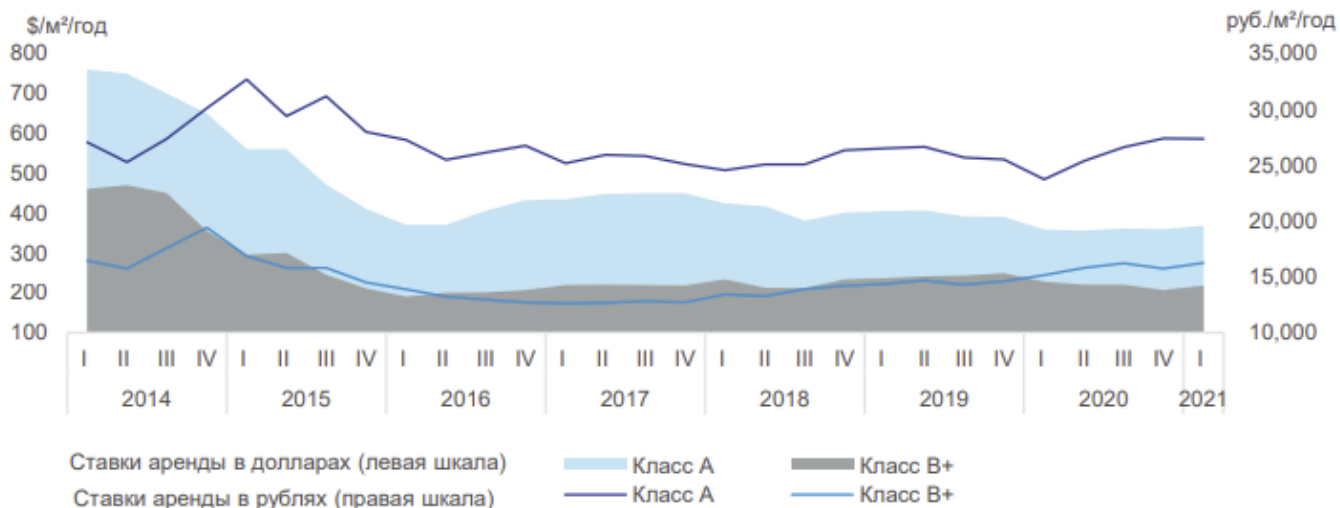


Данные Colliers International

Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. в классе А составили 27 365 руб./кв.м/год, а в классе В+ — 16 240 руб./кв.м/год. За последние три месяца наблюдалась положительная динамика роста ставок аренды в 2–4%. Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный Деловой Район, а также западное направление за пределами Садового кольца.

Динамика ставок аренды по классам
Источник: Colliers



Данные Colliers International

Прогноз

Большую долю спроса на офисном рынке Москвы составляют сделки аренды помещений с отделкой. Во-первых, большинство арендаторов не хотят нести дополнительные издержки на ремонт офисного помещения, а во-вторых, многие компании заинтересованы в переезде в короткие сроки.

Крупные проекты по консолидации, переезду или расширению, заявленные до начала пандемии, до сих пор находятся в стадии заморозки, поскольку клиенты ждут стабилизации рынка для формирования дальнейшей стратегии развития.

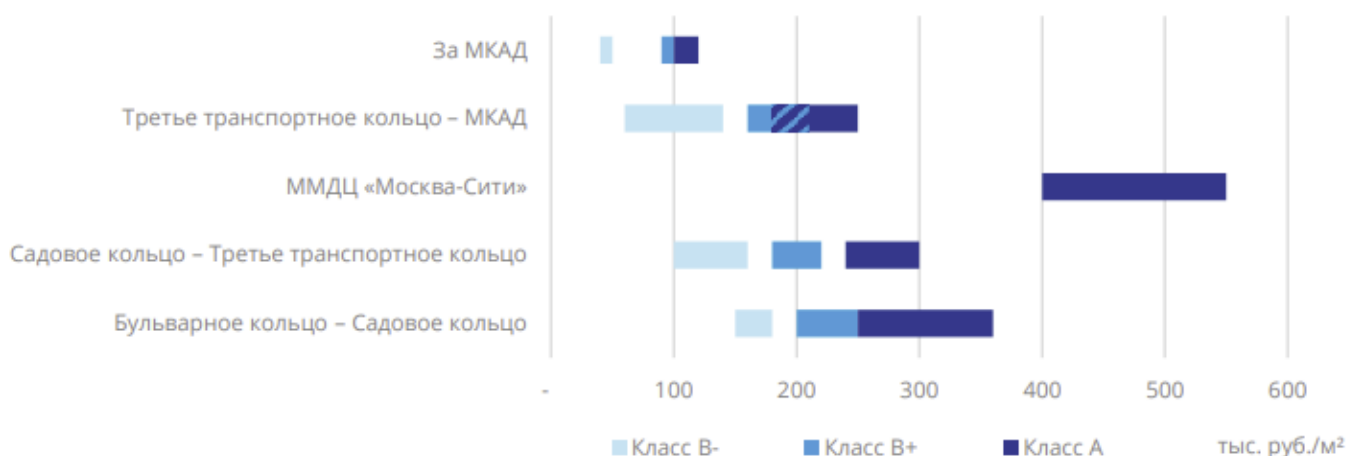
В период до пандемии сроки ввода в эксплуатацию большинства запланированных объектов приходились на конец года, в частности на IV квартал. На сегодняшний день половина нового предложения пришлась на I квартал 2021 г., еще 27% ожидается во II квартале 2021 г. Изменение распределения будущего предложения обусловлено рядом объектов, построенных еще в 2020 г., но еще не получивших разрешение на ввод в эксплуатацию.

Рынок продаж офисных помещений

Совокупный объем купленных офисных площадей в I квартале 2021 г. составил 9 тыс. кв.м, что в пять раз меньше аналогичного показателя за I квартал 2020 г. Столь значительное снижение было вызвано отсутствием сделок по продаже объектов целиком.

Объем розничных продаж, в свою очередь, снизился в 1,5 раза по сравнению с I кварталом 2020 г.

Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы
Источник: Colliers



Данные Colliers International

Краткий обзор офисной недвижимости класса С по итогам 2020 г.²³

В первом квартале 2021 года на рынке офисной недвижимости класса С произошла очередная существенная волна ротации арендаторов, которая заметно увеличила долю вакантных площадей в особняках и административных зданиях в центре и способствовала росту ставок на помещения за пределами Садового кольца.

Арендные ставки

В первом квартале 2021 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные внутри Садового кольца продолжила плавно снижаться и составила по итогам отчетного периода 23 302 рубля (-1,2% по сравнению с 4 кварталом 2020 г.) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Подобная динамика связана с увеличением вакансии в офисах, расположенных в данной локации. Для того, чтобы привлечь новых арендаторов собственники объектов выставляли освободившиеся помещения в экспозицию по текущим ставкам, без повышения, а в некоторых случаях даже готовы были предоставлять небольшие дисконты. В итоге в масштабах рынка это привело к незначительному снижению средних показателей. Офисы, расположенные внутри Садового кольца, стали единственным сегментом в С классе, который по итогам квартала показал отрицательную динамику цен.

Стоимость аренды офисов класса С расположенных от Садового кольца до ТТК ввиду активного спроса не только восстановилась, но и превысила доковидные показатели. По итогам первого квартала 2021 года среднерыночная ставка увеличилась на 1% по сравнению с 4 кварталом 2020 г. и составила 19 829 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Таким образом, по итогам отчетного квартала ставки превысили трехлетний максимум.

Стоимость аренды самых доступных по цене офисов С класса в Москве в первом квартале 2021 года также достигла наибольших значений за последние 3 года. Среднерыночная арендная ставка по итогам рассматриваемого периода выросла до 14 867 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы (+3,3% по сравнению с 4 кварталом 2020 г.). Текущая динамика цен на офисы в данной локации обусловлена не только стабильным спросом, но и продолжающимся сокращением объема предложения – выводом бывших производственно-складских комплексов из экспозиции под девелопмент (строительство жилья и апартаментов).

Вакансия

Динамика доли вакантных площадей в коммерческой недвижимости С класса в Москве в первом квартале 2021 года была разнонаправленной. По итогам отчетного периода в сегменте офисов она выросла до 12,8% (+2,7% по сравнению с 4 кварталом 2020 г.). Во многом это произошло за счет освобождения большого объема площадей в более дорогих офисах в центральных локациях (внутри Садового кольца). Большинство собственников не были готовы пролонгировать скидки для текущих арендаторов, которые они предоставляли в прошлом году

²³ <https://theproperty.ru/pressroom/articles/575/>

сначала в условиях локдауна, а после в так называемый восстановительный период. В связи с этим те компании, которые не имели возможности арендовать офисы по доковидным ставкам или просто стремились оптимизировать свои расходы – вынуждены были съехать. Зачастую альтернативой становились более доступные офисы за пределами Садового кольца.

Краткий обзор рынка street retail по итогам I квартала 2021 г.²⁴

Таблица 1
Основные индикаторы рынка*

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	562,5	563,0	566,1
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 110	3 129	3 150
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	180	181	187
Уровень вакантности, %	6,0	6,4	12,4

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы
Источник: Colliers

Данные Colliers International

По итогам I кв. 2021 г. средний уровень вакантности составил 12,4%, что выше показателя прошлого квартала всего на 0,3 п.п. (12,1% в IV кв. 2020 г.). Замедление роста вакантных площадей говорит о плавной стабилизации рынка стритритейла. За первые три месяца арендаторы сменились лишь в 3% помещений в столице.



График 2
Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %
Источник: Colliers

Данные Colliers International

²⁴ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-street-retail-2021>

Наиболее динамично в течение I кв. 2021 г. заполнялись помещения, расположенные на пешеходных улицах, вследствие чего уровень вакантности в этих локациях сократился на 0,2 п.п. (с 9,3% до 9,1%).

С другой стороны, наблюдается незначительный временный рост вакантности по сравнению с предыдущим кварталом на центральных торговых улицах (13,6% против 13,2% в 2020 г.) и Бульварном кольце (11,5% против 11,1% в 2020 г.).

В 2021 г. аналитики Colliers International ожидают дальнейшее сокращение вакантных площадей и плавное восстановление рынка стрит-ритейла. Новый спрос продолжают формировать категории общественного питания, продуктовые сети и операторы красоты и здоровья.

Количество новых международных брендов будет ограничено, однако 2021 г. может стать хорошим годом для развития локальных ритейлеров, пока международные бренды относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности.

Предстоящий сезон веранд в Москве с 1 апреля окажет ощутимое влияние на рынок стрит-ритейла — приведет к увеличению пешеходного потока и к открытию новых концепций.

Краткий обзор рынка street retail в спальнях районах Москвы²⁵

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;

²⁵ <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

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

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

Итоги 1 квартала 2021 года²⁶

В январе-мае 2021 года помещения стрит-ритейл в Москве подорожали на 10-25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (данные компании Point Estate). При этом спрос за этот же период на помещения стрит-ритейл вырос на 5%.

Наибольшим спросом у бизнесменов пользуются помещения площадью от 100 кв. метров в бюджете 30–50 млн рублей. При этом ликвидных предложений в этом ценовом диапазоне мало. А на сделки в бюджете 100–200 млн рублей приходится всего 5% от общего объема.

Большинство клиентов покупают лоты от застройщика для дальнейшей сдачи в аренду. Доля покупателей, приобретающих недвижимость для собственного бизнеса, очень мала — в пределах 5%. При этом средняя окупаемость помещений в столице за последние годы выросла с 7–8 до 10–12 лет.

Директор департамента инвестиционных сделок Point Estate Евгения Мельникова отметила, что купить помещение площадью 150 кв. метров и выше в густонаселенном районе или в Новой Москве выгоднее, чем 25 «квадратов» в центре Москвы у метро по цене 1–1,5 млн рублей за кв. метр.

Эксперт прогнозирует дальнейший рост активности покупателей в сегменте стрит-ритейл. «Международные границы остаются закрытыми, многие москвичи будут вынуждены провести летние месяцы в городе, что будет способствовать увеличению пешеходного трафика в Москве», - объяснила она.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов²⁷.

²⁶ <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-podorozhali-pomeshcheniya-pod-strit-riteyl/>

²⁷ Источник: анализ Оценщика

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 потоков²⁸.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2020 года²⁹

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):

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.Королёв; 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	-

Источники информации: составлено ООО «ИПК»

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.Королёв; 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	-

Источники информации: составлено ООО «ИПК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

²⁸ Источник: анализ Оценщика

²⁹ <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	39 300	120 000	76 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	32 100	123 100	79 700	г.Мытищи; г.Королёв; 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (стр. 146), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр.320, 321), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 7. 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
Назначение				
Офисы (среднее значение диапазона)	9,00%	5,50%	10,00%	9,70%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,00%	9,45% ³⁰	9,15% ³¹
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:

³⁰ Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

³¹ Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

- 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.

Согласно исследованию БРН (RWAY)³² 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 8.

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
<i>Бульварное Кольцо</i>	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
<i>Бульварное Кольцо-Садовое</i>	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
<i>Садовое Кольцо-ТТК</i>	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
<i>ТТК-ЧТК</i>	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
<i>Садовое Кольцо-ТТК</i>	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
<i>ТТК-ЧТК</i>	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
<i>ЧТК-МКАД</i>	13 706	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958
<i>Вне МКАД</i>	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
<i>Садовое Кольцо-ТТК</i>	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
<i>ТТК-ЧТК</i>	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
<i>ЧТК-МКАД</i>	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
<i>Вне МКАД</i>	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
<i>ТТК-ЧТК</i>	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
<i>ЧТК-МКАД</i>	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
<i>Вне МКАД</i>	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
<i>Садовое Кольцо-ТТК</i>	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
<i>ТТК-ЧТК</i>	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347

³² Скрины средних цен и арендных ставок по знам г. Москвы приведены в Приложении настоящего отчета, раздел 14.3

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
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 9. 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

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
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 II полугодия 2020 г.³³, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

Таблица 10. Сводные данные рынка купли-продажи Московского региона (г. Москва, Московская область) за пределами МКАД

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, 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	76 000	113 200	100 000	36 200
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	79 700	100 200	84 000	44 500
	Восток	г. Москва, п. Восточный,	70 100	119 200	86 600	39 900

³³ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
		г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов				
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	74 200	130 900	115 300	43 100
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	87 100	132 800	108 300	42 800
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	100 800	150 100	126 000	45 900
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	86 600	133 700	123 900	48 500
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	98 400	125 700	108 100	40 200
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	54 900	92 800	69 000	31 900
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	46 900	74 100	64 700	27 600
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	46 200	66 900	55 900	26 800
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	59 000	77 800	73 900	34 500
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	63 900	95 700	83 600	37 200
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	58 300	92 900	74 900	40 900
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	53 000	80 100	61 200	36 800
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	83 800	105 600	96 200	37 100
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	47 300	57 600	52 500	24 500
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	41 600	57 500	50 000	22 300
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	27 500	53 300	45 500	12 300
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	38 900	51 000	48 300	14 600
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	42 500	65 000	57 100	18 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	43 200	66 000	56 000	21 600
	Запад	г. Истра, г. Руза	36 500	71 100	53 400	20 500
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	46 100	68 800	60 600	17 400
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	42 000	54 300	43 900	17 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	24 700	44 600	40 400	10 800
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	40 400	54 700	49 000	14 500
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	31 900	56 400	52 400	12 300
	Юго-запад	г. Можайск	26 600	47 000	36 000	15 800
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	24 500	35 300	31 500	12 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-

Таблица 11. Сводные данные рынка аренды Московского региона (г. Москва, Московская область) за пределами МКАД

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, 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	10 300	18 500	13 200	5 500
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	9 300	15 900	11 900	5 300
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	9 700	19 100	12 300	5 000
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	11 400	19 400	13 100	5 100

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, 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
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	10 700	22 200	13 800	5 400
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	12 500	20 900	15 700	5 500
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	13 400	19 300	14 600	5 400
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	11 600	18 800	13 800	5 200
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	8 300	14 300	9 800	4 400
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г.Щелково, г.Фрязино	8 400	13 700	8 700	3 800
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г.Ногинск, г.Электросталь, г.Электроугли	8 100	10 500	9 500	3 500
	Юго-восток	г. Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	8 300	13 100	10 100	3 300
	Юг	г. Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	9 000	15 500	11 900	4 200
	Юго-запад	г. Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицыно	9 800	15 500	11 900	4 500
	Запад	г.Звенигород, с.Павловская Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск	8 400	13 800	9 800	4 300
	Северо-запад	г.Андреевка, г. Москва, г.Зеленоград	10 500	15 800	12 900	4 900
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г.Дмитров, г.Яхрома	7 400	9 900	8 100	2 800
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	7 800	12 800	8 600	2 900
	Восток	г.Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г.Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 900	10 500	7 000	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г.Егорьевск	6 000	10 200	9 300	2 100
	Юг	г. Чехов, г.Серпухов	7 900	10 200	8 800	2 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	8 800	12 300	9 300	2 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	8 100	11 200	9 500	3 000
за пределами МКБ (А-108)	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	8 000	11 200	9 400	2 900
	Север	г.Дубна, г.Талдом	5 900	9 000	7 600	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	5 200	8 700	6 500	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	6 600	11 200	8 700	2 200
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	7 900	9 900	8 500	2 200
	Юго-запад	г. Можайск	7 400	9 300	8 200	2 700
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 700	7 900	6 900	2 100
Северо-запад	-	-	-	-		

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

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 12. 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)³⁴. Зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 13. 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

³⁴ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

Дополнительно приведена эмпирическая зависимость уровня корректировки относительно удаленности от метро:

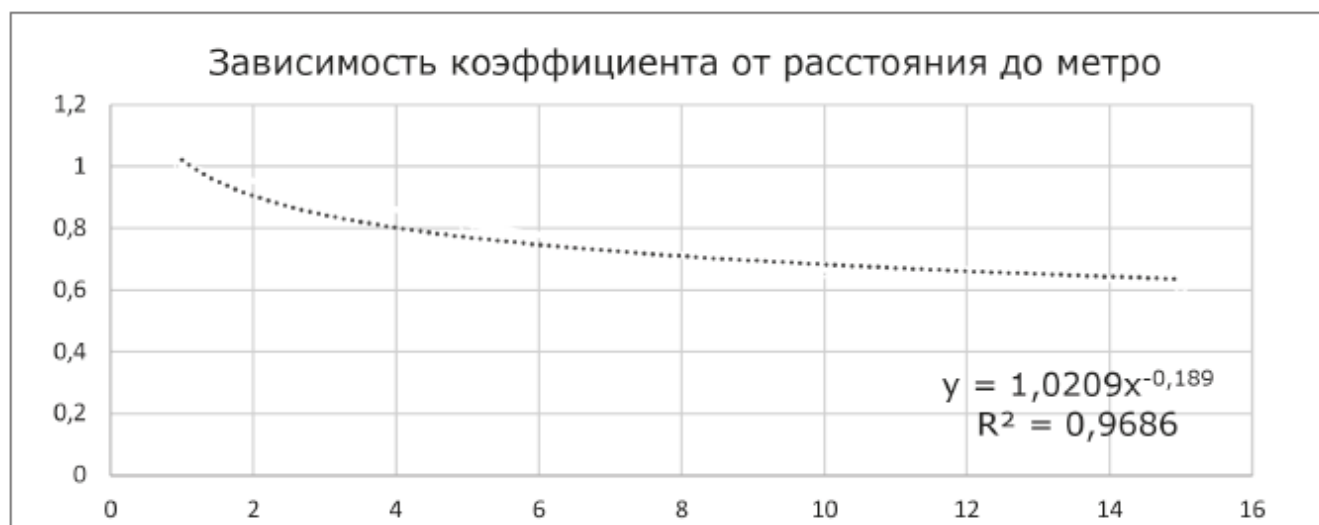


Рисунок 10. Эмпирическая зависимость корректировки относительно удаленности от метро

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

Таблица 14. 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%

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 15. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
		0,75	0,86
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 обширна³⁵. 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 улицам³⁶ относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к

³⁵ <https://www.ptamka.ru/directory/norms/252-kategorii-dorog-i-ulic.html>

³⁶

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

внешнегородским автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения³⁷:

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 приведенной выше укрупненной классификации могут быть частные случаи, когда, например, улицу, 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,

³⁷

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

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 16. 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 17. Корректировка на местоположение относительно красной линии (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	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)³⁸, которые приведены далее:

Таблица 18. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м	Объект-аналог							
	<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000	
Объект оценки	<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

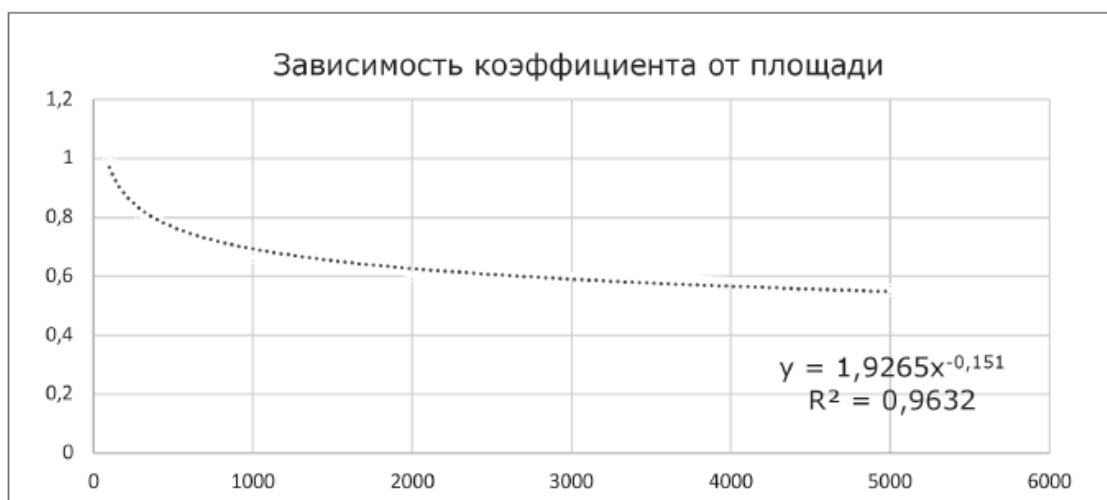


Рисунок 11. Эмпирическая зависимость корректировки относительно масштаба (для цен продаж)

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

Площадь, кв.м	Объект-аналог								
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000	
Объект оценки	<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	

³⁸ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

Площадь, кв.м	Объект-аналог							
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000
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 20. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м	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

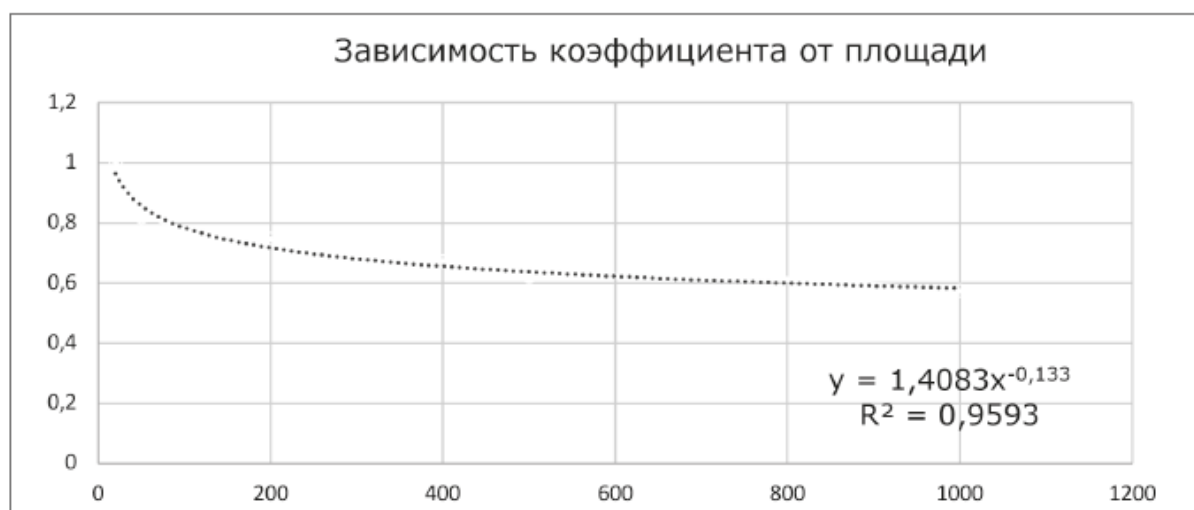


Рисунок 12. Эмпирическая зависимость корректировки относительно масштаба (для ставок аренды)

Источник: ABN Group

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 21. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м	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 «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 22. 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 23. 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 24. 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 25. 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 окон³⁹

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».

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 прямых 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 26. Значение корректировки на наличие окон и их размер

³⁹ Оценщик допускает применимость данной зависимости при определении рыночной стоимости ставок аренды и цен продаж

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 27. 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 прямках/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 прямках/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 28. 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 29. 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 30. 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 участка⁴⁰.

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 31. 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

⁴⁰ 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)

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
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 32. 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
стихийная	1,11	1,00	0,89
организованная	1,24	1,12	1,00

Таблица 33. 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 34. 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 35. Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22
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 «Мизэль», <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 36. 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 37. 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
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 38. 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.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

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

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

Таблица 39. 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 40. 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--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190	
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7 400	12 300	12 398
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890	
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400	
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	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--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990	
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500	

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 41. 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 **5,5%**⁴¹, 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:

$$K_{\text{сост}} = Co.o. - Co.a.,$$

где:

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

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

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

Таблица 42. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	788	1064	1663	1470
Стандартная отделка	-788	0	276	876	682
Требуется косметический ремонт	-1064	-276	0	599	406

⁴¹ Источник: <http://www.cbr.ru>

Требуется капитальный ремонт	-1663	-876	-599	0	-194
Без отделки	-1470	-682	-406	194	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 43. 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%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22⁴²%, 24% и 20% соответственно от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 44. Размер расходов для помещений класса С различного назначения⁴³

№ 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 ресепшн	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-

⁴² Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

⁴³ 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 44**).

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 3⁴⁴:

Таблица 45. 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%

Доступ к объекту

Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости.

⁴⁴ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

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 46. 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 47. Корректировка на доступ для офисно-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.⁴⁵, данных Справочника оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород 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 региона⁴⁶), а также Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №26, 2020 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», стр. 27.

⁴⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

⁴⁶ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

Таблица 48. 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 приведенные 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 49. 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%

Таблица 50. Значение коэффициента капитализации по данным ABN 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 51. 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 52 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Торговые (высококласные)	9%	Источник 1	11,30%	Источник 2	9,22% ⁴⁷	Источник 3	11,20% ⁴⁸	Источник 4	10,18%	Расчеты оценщика
Офисные (высококласные)	11%	Источник 1	10,50%	Источник 2	10,54% ⁴⁹	Источник 3	7,50% ⁵⁰	Источник 4	9,89%	Расчеты оценщика
Торговые (низкокласные)	13%	Источник 1	11,30%	Источник 2	10,54%	Источник 3	12,75%	Источник 4	11,90%	Расчеты оценщика
Офисные (низкокласные)	15%	Источник 1	10,50%	Источник 2	12,60%	Источник 3	7,90% ⁵¹	Источник 4	11,50%	Расчеты оценщика
ПСН	14% ⁵²	Источник 1	10,60% ⁵³	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

⁴⁷ Минимальное значение из указанного интервала, соответствующее высококласным объектам

⁴⁸ Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

⁴⁹ Среднее между офисными объектами класса А, В согласно Источнику 3

⁵⁰ 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)

⁵¹ По верхнему диапазону Источника 4 с учетом значений ставок капитализации по другим источникам

⁵² Среднее между торговыми и офисными низкокласными объектами согласно Источнику 1

⁵³ Среднее между торговыми и офисными низкокласными объектами согласно Источнику 2

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

Таблица 53. 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):

Таблица 54. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов 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%

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 55 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 10к1	174,1	16 000 000	91 901	https://www.cian.ru/sale/commercial/241990292/
2	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	55	7 490 000	136 182	https://www.cian.ru/sale/commercial/219341372/
3	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 81	122,8	19 034 000	155 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/256620873/
4	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Путевой проезд, 34А	330	58 999 997	178 788	https://www.cian.ru/sale/commercial/258952960/
5	Москва, Молодцова ул., 21	421	35 279 800	83 800	https://w7.baza-winner.ru
6	Москва, Дегунинская ул., 10с2	169,4	26 092 220	154 027	https://w7.baza-winner.ru
7	Москва, Сигнальный пр-д, 16	89	9 256 000	104 000	https://w7.baza-winner.ru
8	Москва, Коровинское ш., 33А	532	59 000 000	110 902	https://w7.baza-winner.ru
9	Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 188Бк3	395,6	67 252 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/258635989/
10	Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 47	200	27 000 000	135 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251254781/

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 83 800 - 178 788 руб/кв. м (без учета скидки на торг).

Таблица 56 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Коммунальные расходы	Интернет источник
1	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 22Б	700	10 200	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/250531322/
2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 18А	848	15 567	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/252040372/
3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 8	1000	15 000	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/254158183/
4	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 4к1с1	129	14 884	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/256275606/
5	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 98	774	12 211	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/243803832/
6	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50	317	17 035	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/258996669/
7	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш., 107С17	110	18 000	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/254177181/
8	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 27	100	36 000	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/239695316/

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 10 200 – 36 000 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 11,5%⁵⁴;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,59%⁵⁵;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 83 800 - 178 788 руб./кв. м⁵⁶;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 10 200 – 36 000 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг) ⁵⁷.
- ✓ Операционные расходы для помещений свободного назначения составляют в среднем 19,44%⁵⁸;
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

⁵⁴ См. раздел 9.7

⁵⁵ См. раздел 9.7

⁵⁶ См. раздел 9.8.

⁵⁷ См. раздел 9.8.

⁵⁸ См. раздел 9.7.

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 Контракта 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 расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета 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 14).



Рисунок 14. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

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

В соответствии с п.24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;».

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

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.

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

10.6. Доходный подход

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

Доходный подход – 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.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок помещений и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, который гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

В соответствии с п.22 ФСО№7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по

каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж (метод корректировок).

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

Формула расчета выглядит следующим образом⁵⁹:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}$$

где

V_o – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

V_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

⁵⁹ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472с.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или 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.

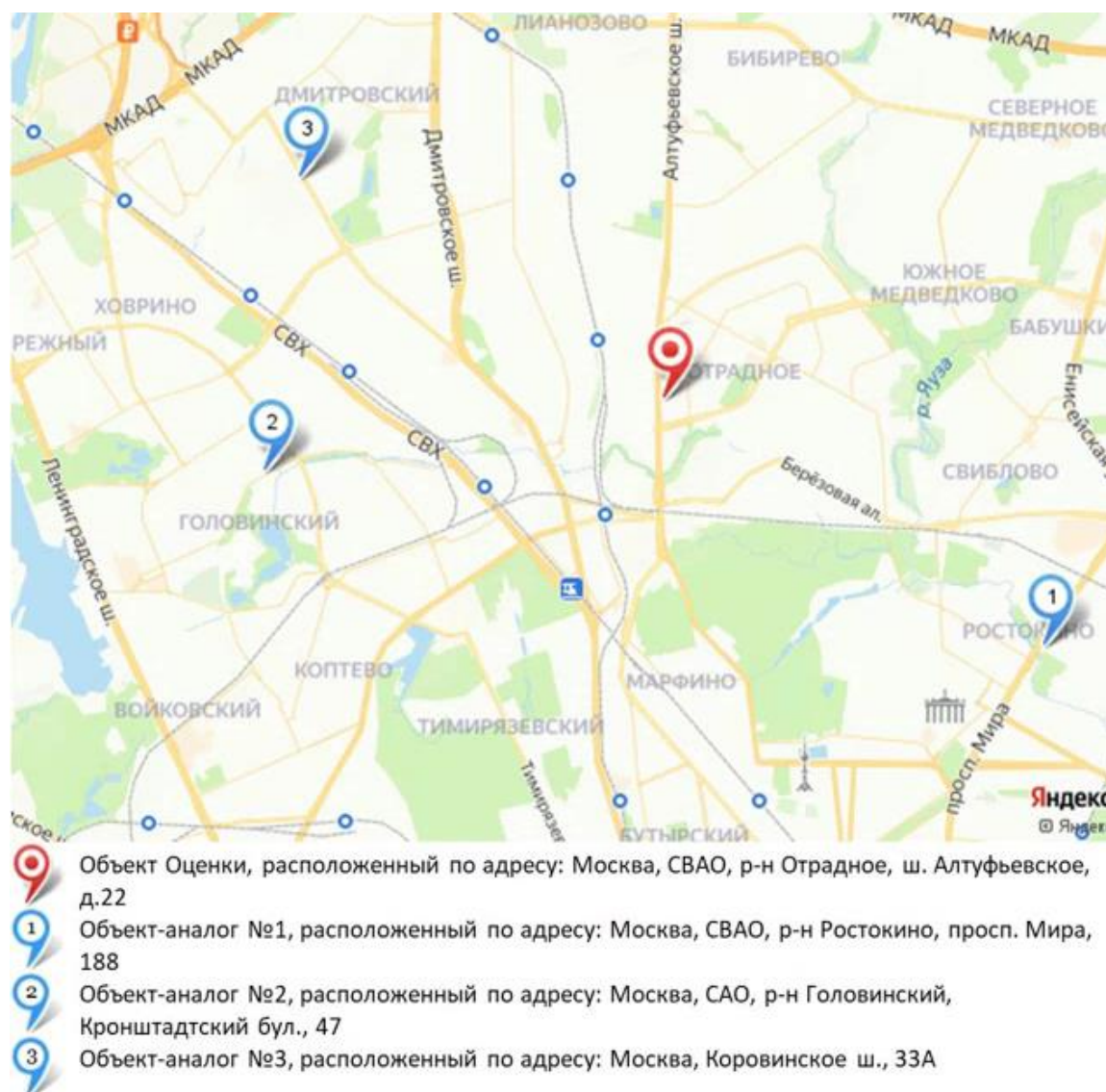


Рисунок 15. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 57. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д.22	Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 188Бк3	Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 47	Москва, САО, Коровинское ш., 33А
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Отрадное	Ростокино	Коптево	Селигерская
Расстояние до метро	1500 м	990,0	1 600,0	2 700,0
Время в пути	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	2 этаж и выше	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Площадь, кв. м	362,20	395,60	200,00	532,00
<i>площадь подвала, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>площадь цокольного этажа, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>площадь 1 этажа, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>395,60</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>площадь 2 этажа (антресоли), кв. м</i>	<i>362,20</i>	<i>0,00</i>	<i>200,00</i>	<i>532,00</i>
Диапазон площади, кв. м	300-500	300-500	100-300	500-1000
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Цена предложения, руб.		67 252 000	27 000 000	59 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		170 000	135 000	110 902
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/258635989/	https://www.cian.ru/sale/commercial/251254781/	https://w7.baza-winner.ru
Контактный телефон		7 904 566-99-48	7 901 129-83-88	7 (939) 500-81-44
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		67 252 000,00	27 000 000,00	59 000 000,00
Площадь, кв. м	362,20	395,60	200,00	532,00
Цена за единицу площади, руб./кв. м		170 000,00	135 000,00	110 902,00
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		170 000,00	135 000,00	110 902,00
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		170 000,00	135 000,00	110 902,00
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		170 000,00	135 000,00	110 902,00
Время продажи	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		170 000,00	135 000,00	110 902,00

Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		154 360,00	122 580,00	100 699,00
Адрес расположения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д.22	Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 188Бк3	Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 47	Москва, САО, Коровинское ш., 33А
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		154 360,00	122 580,00	100 699,00
Метро	Отрадное	Ростокино	Коптево	Селигерская
Расстояние от метро, м	1500 м	990,00	1 600,00	2 700,00
Удаленность от метро	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка, %		-7,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		143 555,00	122 580,00	100 699,00
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		143 555,00	122 580,00	100 699,00
Площадь, кв. м	362,20	395,60	200,00	532,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	300-500	300-500	100-300	500-1000
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	10,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		143 555,00	110 322,00	110 769,00
Этаж	2 этаж и выше	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Корректировка, %		-18,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		117 715,00	110 322,00	110 769,00
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		117 715,00	110 322,00	95 261,00
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		117 715,00	110 322,00	95 261,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		117 715,00	110 322,00	95 261,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		117 715,00	110 322,00	95 261,00
Состояние отделки	Стандартная отделка	Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		12 398,00	0,00	0,00
Корректировка, %		10,53%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		130 113,00	110 322,00	95 261,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		130 113,00	110 322,00	95 261,00
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		130 113,00	110 322,00	95 261,00
Наличие грузоподъемного механизма	Отсутствуют	Присутствует	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		122 306,00	110 322,00	95 261,00



Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		21,00	10,00	5,00
Количество примененных корректировок		4,00	1,00	2,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	12,00%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	109 296,00			
Площадь объекта оценки, кв. м	362,20			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб.	39 587 000,00			

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;

- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

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 этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	2 этаж и выше	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Доля 1 этажа	0,00	1,00	0,00	0,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	1,00	0,00	1,00	1,00
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	0,8200	1,0000	0,8200	0,8200
Корректировка (округленно), %	0,00	-18,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на оборудование (грузоподъемный механизм)

Объект-аналог №1 характеризуется наличием грузоподъемного механизма.⁶⁰ Коммерческая недвижимость с наличием оборудования, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. В связи с этим значение корректировки применялось для Производственных зданий и помещений с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессионным оборудованием на уровне среднего значения -6%.⁶¹

⁶⁰ Согласно поэтажному плану объекта в объявлении.

⁶¹ Согласно данным официального сайта <https://statirelt.ru/>

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,10	1,06
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,98	1,08	1,03
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, помпы, ограждения, клеточное оборудование)	1,19	1,36	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	2,10	2,39	2,23
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,92	2,49	2,18
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,07	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,01	1,09	1,04
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,21	1,39	1,29
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,14	1,30	1,21
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,05	1,18	1,11
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,22	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,99	1,18	1,08

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

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определено как среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 362,2 кв.м, кад.номер 77:02:0003002:2918, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22	39 587 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, 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.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям⁶².

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту⁶³.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость⁶⁴.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем⁶⁵.

⁶² п.23б ФСО №7

⁶³ п.23в ФСО №7

⁶⁴ п.23г ФСО №7

⁶⁵ п.23д ФСО №7

Учитывая выше приведенные критерии применения методов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован метод капитализации.

12.2. Выбор объектов-аналогов

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

C_a – арендная ставка, руб./кв. м/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

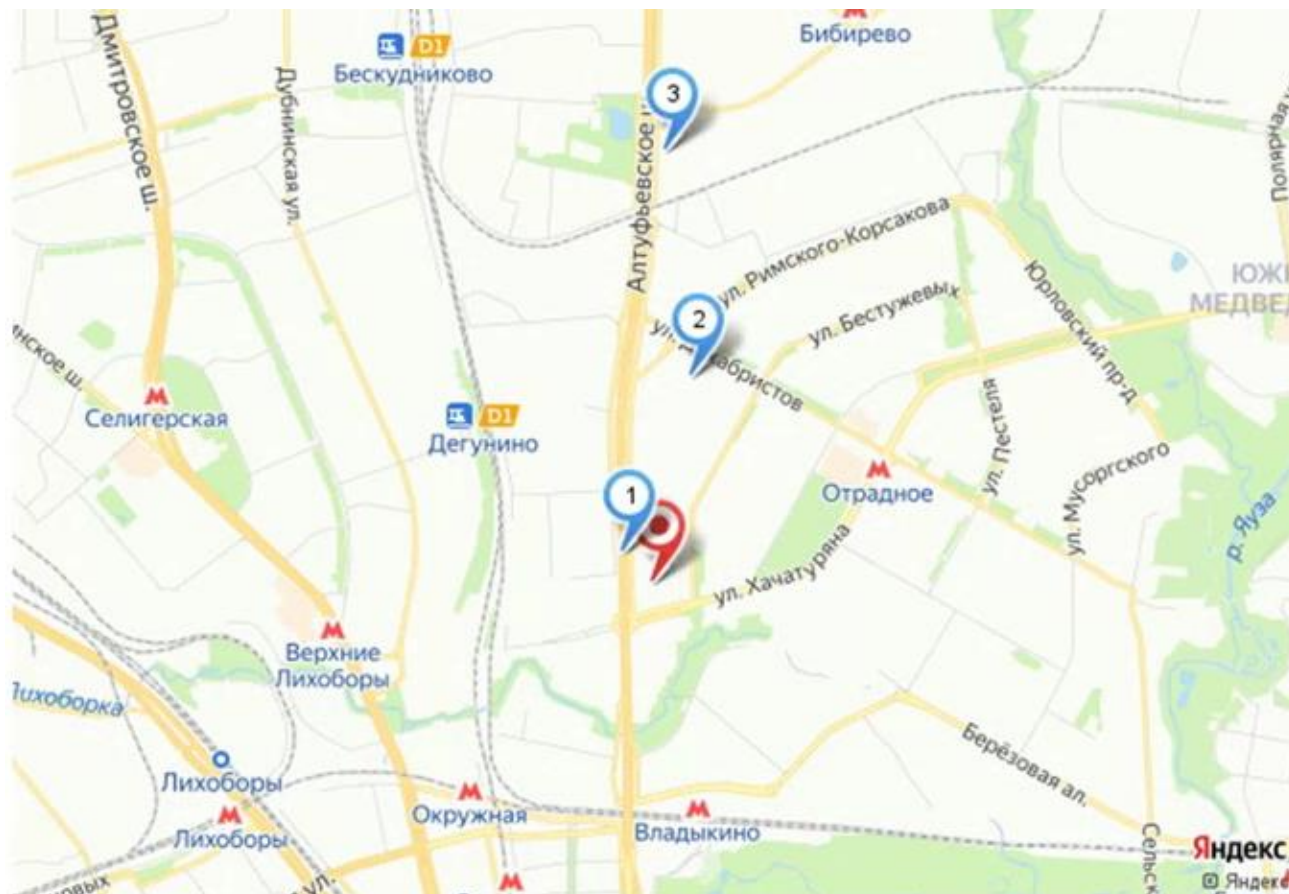
1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.

3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.

4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.







-  Объект Оценки, расположенный по адресу: Москва, СВАО, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д.22
-  Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 18А
-  Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 4к1с1
-  Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50

Рисунок 16. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 58. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д.22	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 18А	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 4к1с1	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Отрадное	Владыкино	Отрадное	Бибирево
Расстояние до метро, м	1500 м	1 500	1 100	1 500
Время в пути	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	2 этаж и выше	2 этаж	3 этаж	2 этаж
Площадь, кв. м	362,20	848,00	129,00	317,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	362,20	848,00	129,00	317,00
Диапазон площади, кв. м	300-500	500-1000	100-300	300-500
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, большие окна
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Без отделки	Стандартная отделка	Без отделки
Наличие санузла	Есть	есть	нет	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Торговое	Свободного назначения	Свободного назначения
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		15 567	14 884	17 035
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/252040372/	https://www.cian.ru/rent/commercial/256275606/	https://www.cian.ru/rent/commercial/258996669/
Контактный телефон		7 901 808-23-00	7 981 333-84-24	7 966 360-86-57
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	362,20	848,00	129,00	317,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		15 567,00	14 884,00	17 035,00
Обременения	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 567,00	14 884,00	17 035,00
Эксплуатационные расходы	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		896,00	896,00	896,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 463,00	15 780,00	17 931,00
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		16 463,00	15 780,00	17 931,00

в год				
Время продажи	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 463,00	15 780,00	17 931,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-7,60%	-7,60%	-7,60%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 212,00	14 581,00	16 568,00
Адрес расположения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ш. Алтуфьевское, д.22	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 18А	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 4к1с1	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 212,00	14 581,00	16 568,00
Расстояние до метро, м	1500 м	1 500	1 100	1 500
Метро	Отрадное	Владыкино	Отрадное	Бибирево
Время в пути	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 212,00	13 560,00	16 568,00
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,00%	16,70%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 212,00	15 825,00	16 568,00
Площадь, кв.м.	362,20	848,00	129,00	317,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	300-500	500-1000	100-300	300-500
Корректировка, %		8,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 429,00	14 401,00	16 568,00
Этаж	2 этаж и выше	2 этаж	3 этаж	2 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 429,00	14 401,00	16 568,00
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 429,00	14 401,00	16 568,00
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, большие окна
Корректировка, %		8,00%	8,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		17 743,00	15 553,00	16 568,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 743,00	15 553,00	16 568,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение



Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 743,00	15 553,00	16 568,00
Состояние отделки	Стандартная отделка	Без отделки	Стандартная отделка	Без отделки
Корректировка, руб./кв. м		682,00	0,00	682,00
Корректировка, %		3,84%	0,00%	4,12%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		18 425,00	15 553,00	17 250,00
Наличие санузла	Есть	есть	нет	есть
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		18 425,00	16 331,00	17 250,00
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Торговое	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		18 425,00	16 331,00	17 250,00
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		18 425,00	16 331,00	17 250,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		21,1	12,0	4,1
Количество примененных корректировок		3,0	5,0	1,0
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	6,00%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год	17 335			

12.3. Обоснование и расчет корректировок

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

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

- поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы;
- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Рыночная арендная ставка определяется без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

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 этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	2 этаж и выше	2 этаж	3 этаж	3 этаж
Доля 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	1,00	1,00	1,00	1,00
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	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректировка (округленно), %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

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 составляет менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определено как среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 17335 руб./кв.м/год, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей.

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать как помещение Свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

C_a – арендная ставка, руб./год/кв.м.

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

При эффективном менеджменте вероятность того, что не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей, крайне мала. Тем не менее, по данным управляющих компаний, при смене арендатора происходит простой площадей, сдаваемых в аренду. По данным риэлторских агентств г. Москвы временные затраты на поиск нового арендатора при смене составляют 3-5 мес,

периодичность смены как правило происходит 1 раз в 3 года, т.е. потери могут составить от 8,3%(3/36) до 13,8% (5/36).

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 11,5%.

Расчет операционных расходов

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета размер операционных расходов составляют 19,44% от ПВД.

12.6. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П} - \text{Ор}) = (\text{ДВД} - \text{Ор}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П– потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 11,59%.

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	17 335,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	362,2
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	6 278 737
4	Потери от недозагрузки объекта, %	11,50%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	5 556 682
6	Операционные расходы от ПВД, %	19,44%
7	Чистый денежный поток, руб.	4 336 096
8	Ставка капитализации, %	11,59%
9	Рыночная стоимость, руб.	37 412 000

12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 362,2 кв.м, кад.номер 77:02:0003002:2918, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22	37 412 000

13. 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.

- Затратный подход. Не применялся.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 59. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	39 587 000	0,50	37 412 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	38 500 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	32 083 000			

Таблица 60. Результаты оценки с учетом округления

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
Объект нежилого фонда, общей площадью 362,2 кв.м, кад.номер 77:02:0003002:2918, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.22	38 500 000	106 295	32 083 000	88 578

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.⁶⁶ 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 61. 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 (0,8; 1,0; 1,2).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%.

⁶⁶ <https://srosenet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervalov-itogovoj-stoimosti/>

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 30 800 000,00 до 46 200 000,00 рублей

Оценщик

Муталлапова А.А.

14. Приложения

14.1. Аналоги по продаже помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258635989/>


www.cian.ru Продажа помещения свободного назначе... 5K ОТЗЫВОВ ABP TON

сегодня, 01:41 125 просмотров, 6 за сегодня


Свободное назначение, 395,6 м²

в ЖК «Триколон»
Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 188 На карте
Ростокино - 18 мин. пешком ВДНХ

В избранное Пожаловаться



12 фото



396м2 с выходом на Проспект Мира

395,6 м² 1 из 58 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Только достоверная информация об объекте. Прямой представитель застройщика - Максим.

Продается просторное помещение в готовом и заселенном ЖК бизнес-класса на первом этаже.

Удачное расположение рядом со входом в супермаркет "Перекресток", большая проходимость.

- Высокие потолки и пространство позволят реализовать разные концепции вашего будущего бизнеса.
- Будет возможность повесить вывеску на фасад,
- Свободная планировка
- Подведена мокрая точка

Инфраструктура:

- Детская площадка
- Фитнес-центр
- Детский сад
- Кофейня
- Супермаркет "Перекресток"
- Медицинский центр

В пешей доступности 4 школы, детские сады, поликлиники, банки и МФЦ ТЦ Европолис, МЕТРО.

Онлайн-показ

67 252 000 ₹
170 000 ₹ за м²

HOUSE MALL - Городская недвижимость
✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 73 объекта

+7 904 566-99-48
+7 904 566-99-46

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка.

Удобная транспортная доступность.
Выезды на ТТК и МКАД, Метро МЦК Ростокино в 8 минутах пешком, ст. метро ВДНХ - 5 минут общественным транспортом.

По документам:
Продажа от застройщика, полная сумма в договоре.

Ежедневно на связи с 09:00 до 22:00, оперативный показ в удобное для вас время.

Возможное назначение

- Офис**
 - Склад**
 - Торговая площадь**
 - Производство**
- Ещё: пекарня

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

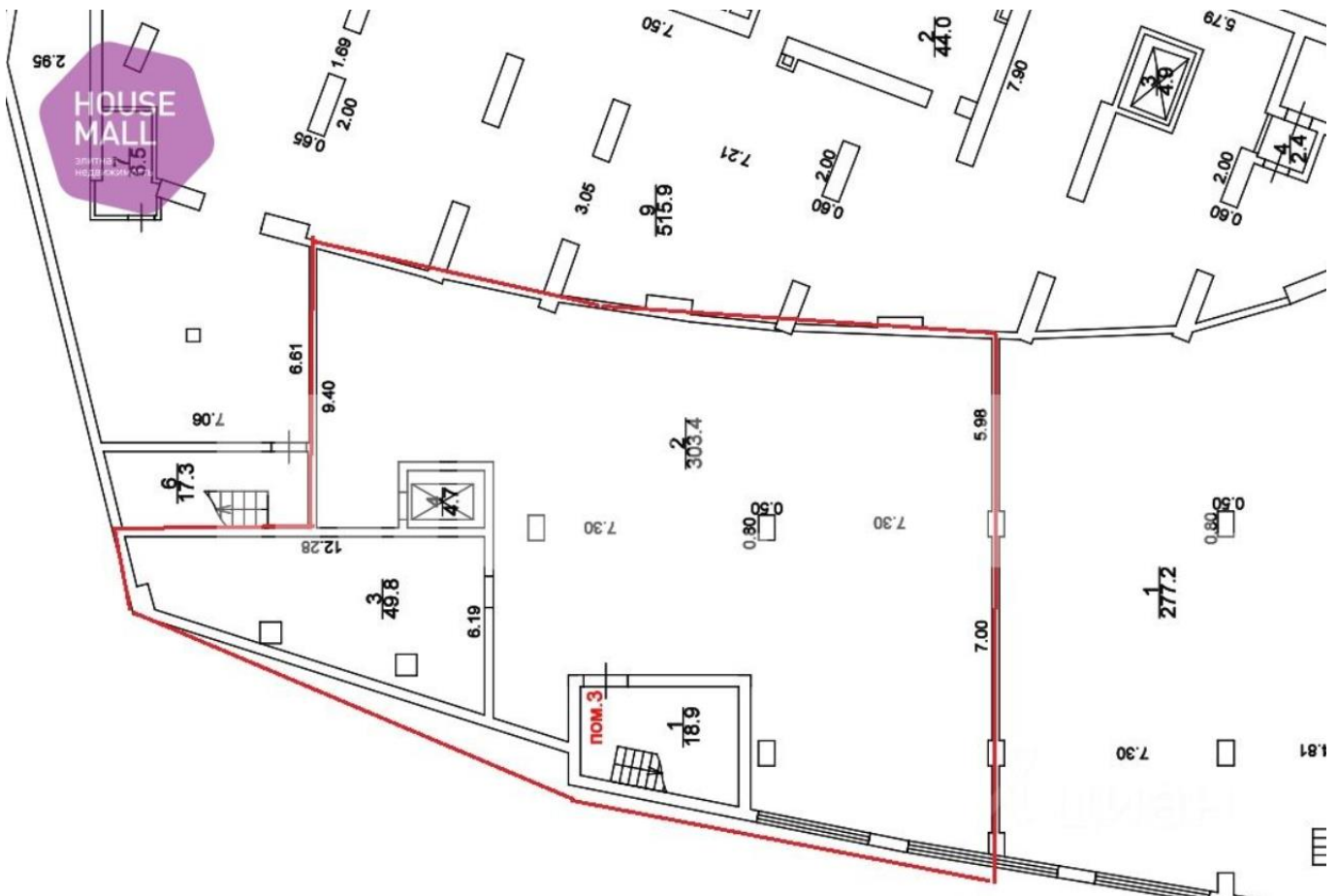
[Показать телефон](#)

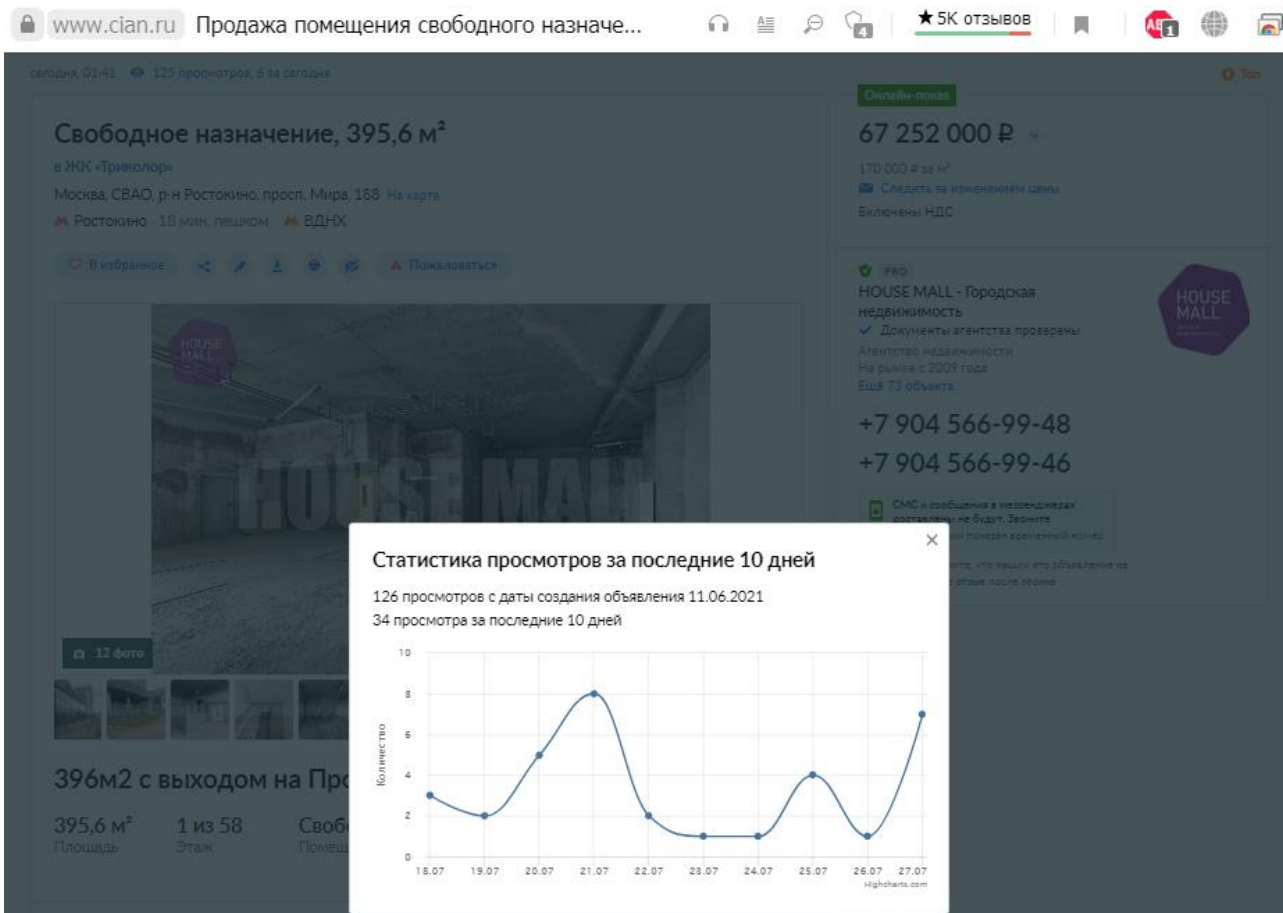
Условия сделки

Цена	67 252 000 ₽	Налог	НДС включен: 11 208 535 ₽
Ставка	170 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

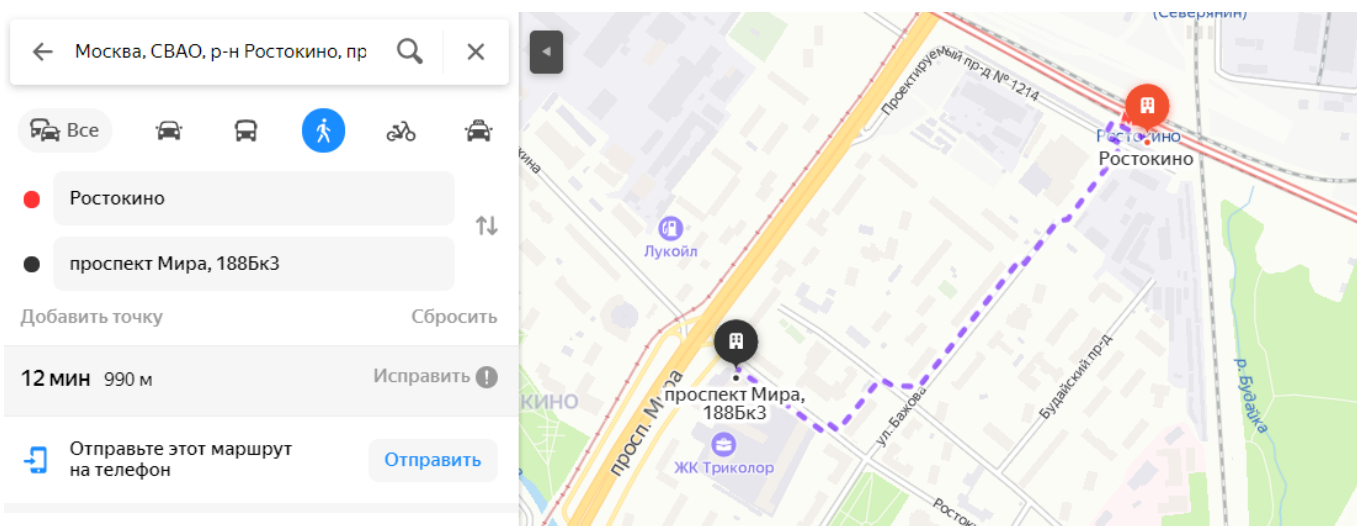
[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Вход	Общий с улицы





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 188Бк3, Время в пути - 10-15 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 1 этаж, Площадь - 395,6 кв.м., Тип входа – Общий, Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие санузла - есть⁶⁷, Наличие грузоподъемного механизма – Присутствует, Цена предложения, руб. - 67252000



⁶⁷ Согласно представленным фотографиям в объявлении, объект-аналог №1 характеризуется отсутствием санитарного оборудования. При этом, объект-аналог №1 обладает выводами канализации и водоснабжения. Согласно п.3.15 раздела 3 "Термины и определения" СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" санузел – это санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное в обязательном порядке унитазом, умывальником, ванной или душем с возможностью размещения дополнительных приборов и оборудования. Так как объект-аналог №1 имеет возможность установки санитарного оборудования, при определении стоимости объекта оценки было сделано допущение о наличии у объекта-аналога №1 санузла.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/251254781/>


www.cian.ru Продаю помещение свободного назначения 200м²...

вчера, 21:06 229 просмотров, 0 за сегодня


Свободное назначение, 200 м²

в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 47»
 Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 47 На карте
 Войковская - 3 мин. на транспорте Колтево - 4 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



30 фото



26 000 000 ₽

История цены

22 июл 2021	26 000 000 ₽	+ 1 000 000 ₽
19 фев 2021	27 000 000 ₽	

Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Еще 74 объекта

+7 901 129-83-88

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

200 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Продажа готового помещения с ремонтом под Салон Красоты. Окупаемость меньше 8 лет!!! Возможно продажа готового бизнеса, обсуждаемо. Хороший ремонт бизнес уровня, есть хамам, два массажных кабинета, маникюр-педикюр, солярий с душевой кабиной, в каждом кабинете мокрые точки, Медицинская лицензия, сан узел для клиентов и сан узел для сотрудников. Хороший трафик, две остановки общественного транспорта, сетевые продукты, возможность рекламы на фасаде! Помещение находится на втором этаже с удобным отдельным входом. Подробнее по телефону, Звоните.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 47, Время в пути - 5-10 минут транспортом, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 2 этаж, Площадь - 200 кв.м., Тип входа - Общий, Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - есть, Наличие грузоподъемного механизма – Отсутствует, Цена предложения, руб. - 27000000

← Москва, САО, р-н Головинский, К

Беговые маршруты

Все

Коптево

Кронштадтский бульвар, 47

Добавить точку

Сбросить

Параметры ▾

Отправление сейчас

5 мин Прибытие в 15:52
2 км, без пробок: 5 мин

[Посмотреть подробнее](#)

Исправить !

Отправьте этот маршрут на телефон

[Отправить](#)

Аналог 3

https://w7.baza-winner.ru

← w7.baza-winner.ru WinNER7 ★ 53 отзыва

готовый бизнес по адресу: Коровинское ш., 33А

Описание Фото Видео Карта История Панорама

Опубликовано: 14.07.2021 12:22 Впервые: 06.03.2021 11:03

готовый бизнес

Кадастровый номер: неизвестно

59 000 000 ₽
+7 (939) 500-81-44

▲ Селигерская м. (11 мин. транспортом)
▲ Ховрино м. (16 мин. транспортом)

Коровинское ш., 33А

Площадь тпн	532	Охрана	неизвестно
Площадь тах	532	Парковка	есть
Этаж	2/2	Вход на объект	неизвестно
Класс офиса	неизвестно	Доступность автотранспортом	неизвестно
Торги	неизвестно	Доступность ж/д-транспортом	неизвестно
Высота потолков	неизвестно		

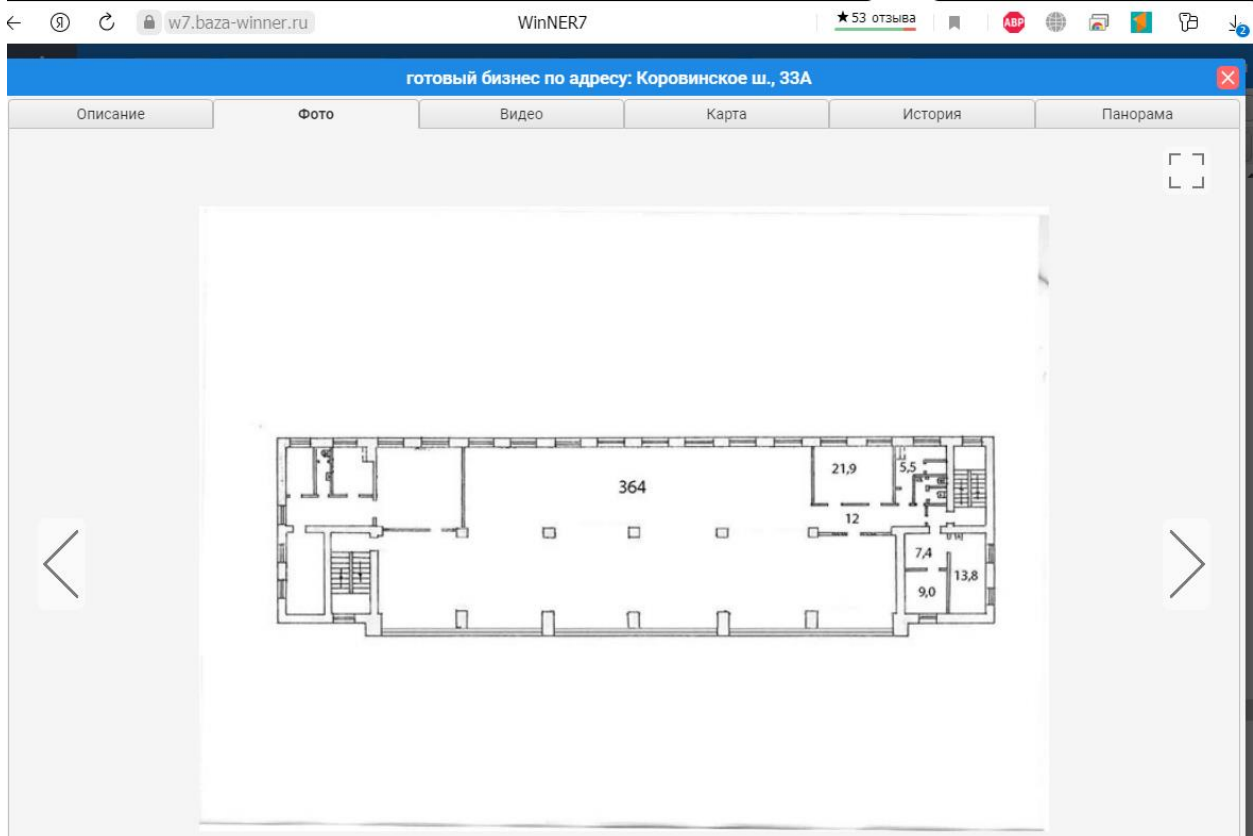
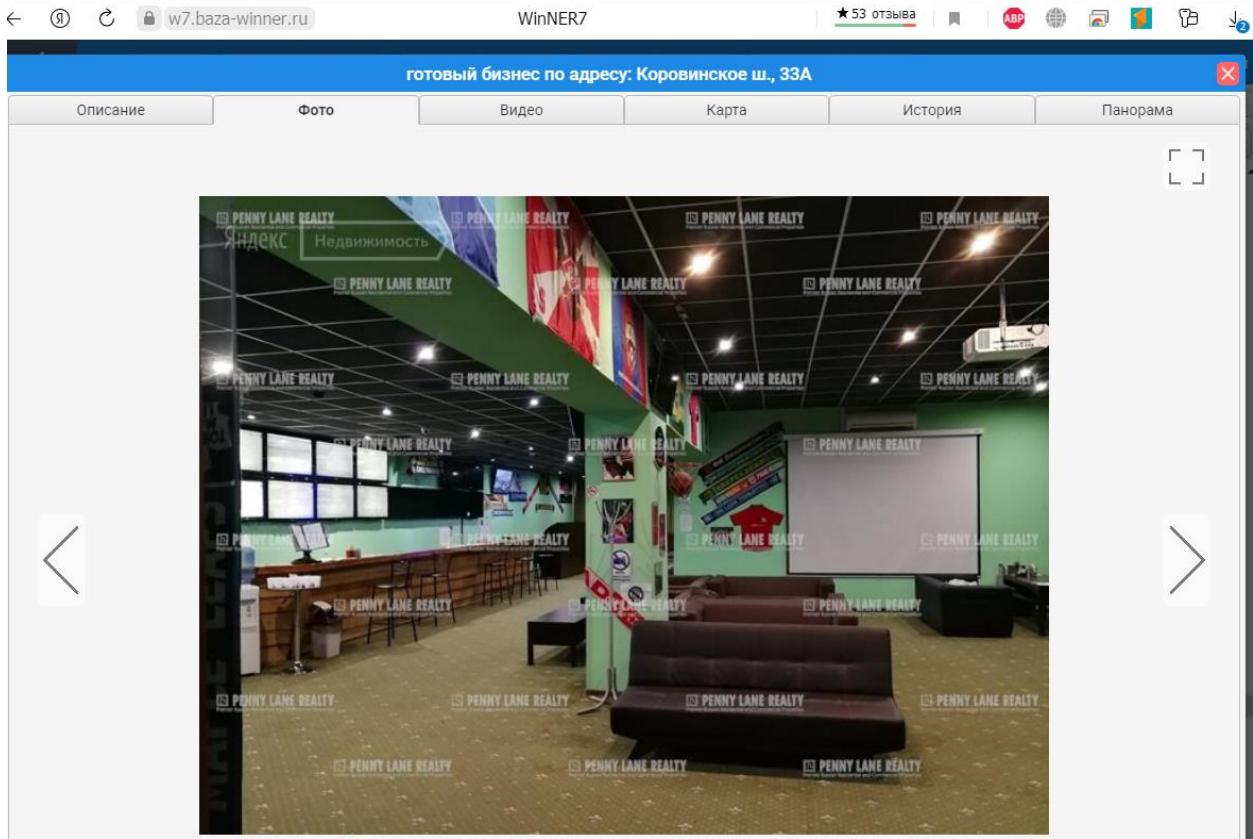
Продается помещение свободного назначения. Весь 2-ой этаж отдельно стоящего двухэтажного здания. Зальная планировка. Площадь 532 метра. На первом этаже Магнит, также выставлен на продажу отдельным лотом 30510. Два отдельных входа с улицы и со двора. Центральные коммуникации.

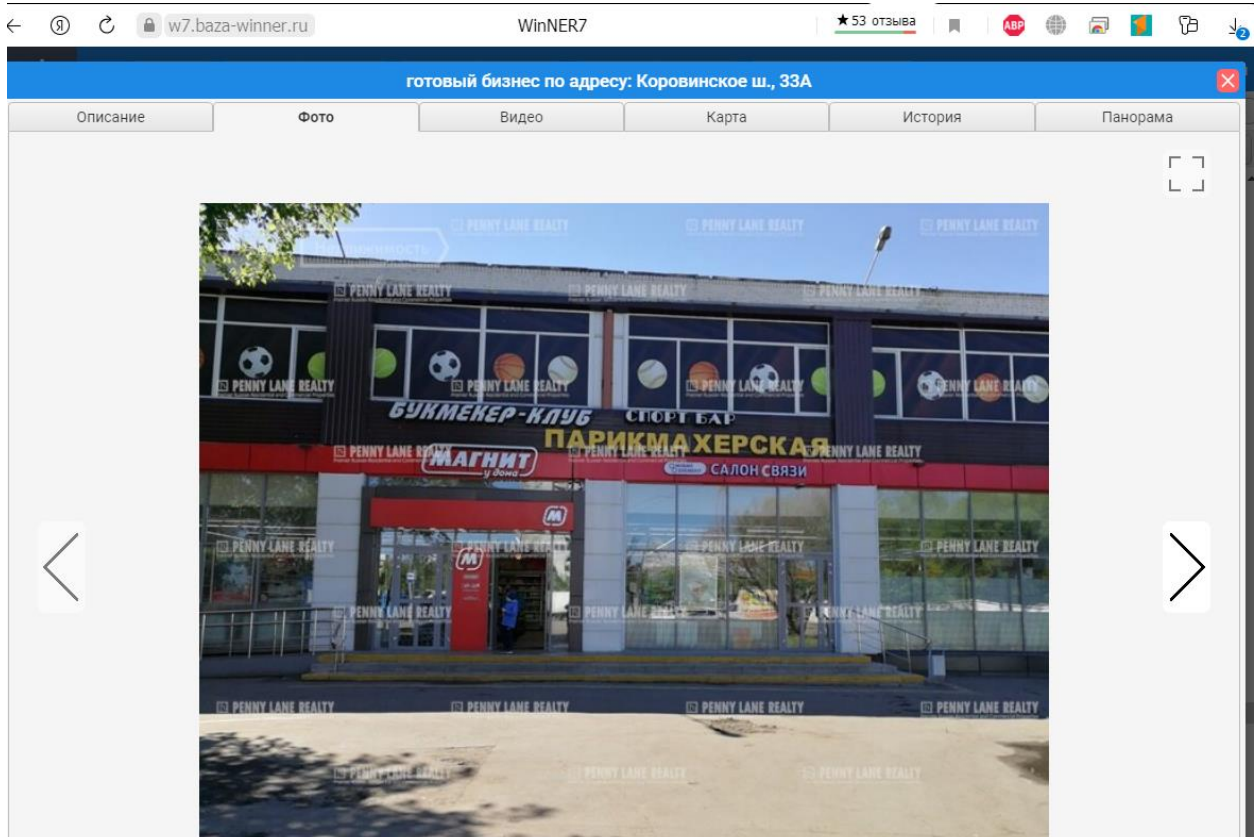
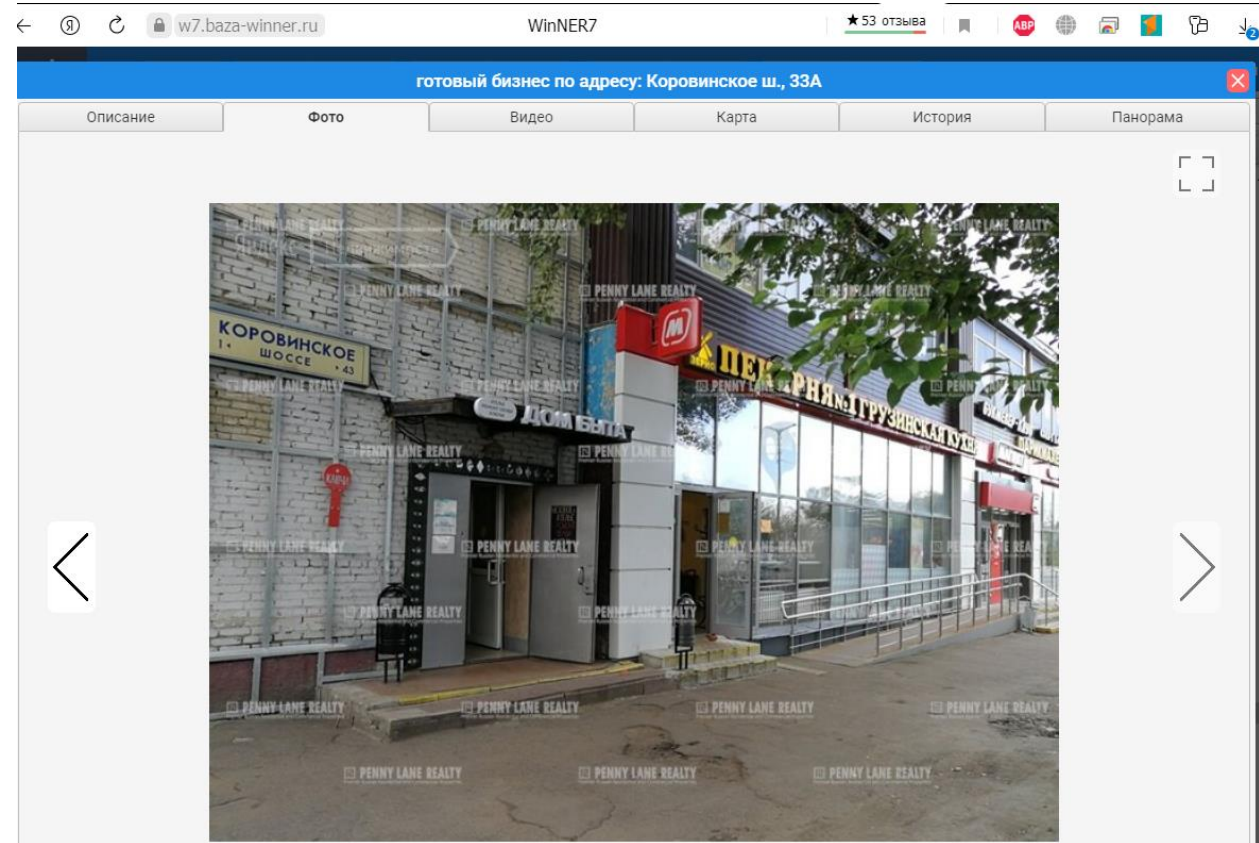
← w7.baza-winner.ru WinNER7 ★ 53 отзыва

готовый бизнес по адресу: Коровинское ш., 33А

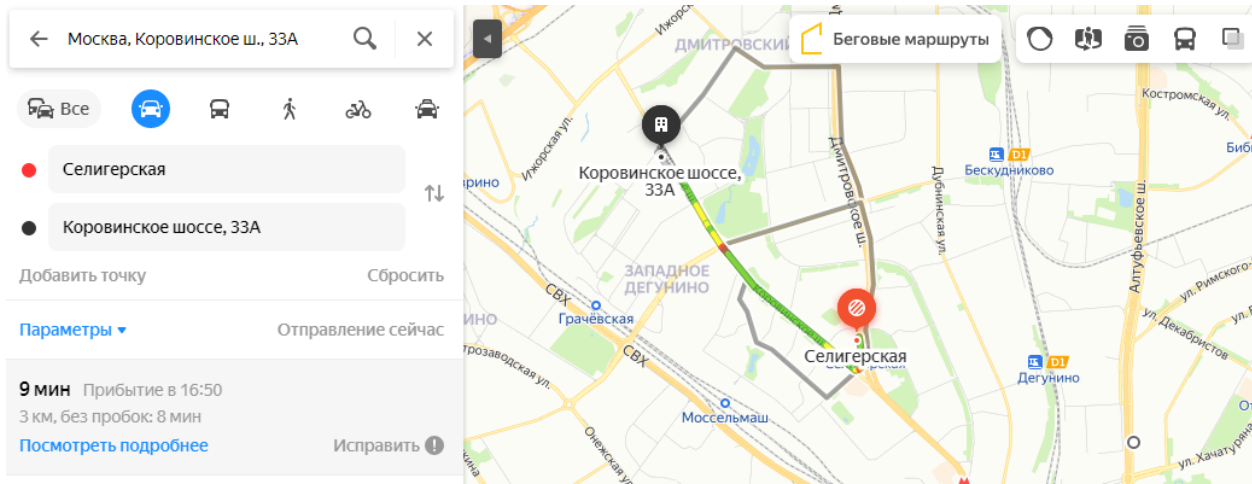
Описание Фото Видео Карта История Панорама

Яндекс.Недвижимость





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, Коровинское ш., 33А, Время в пути - 5-10 минут транспортом, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 2 этаж, Площадь - 532 кв.м., Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - есть, Наличие грузоподъемного механизма – Отсутствует, Цена предложения, руб. - 59000000



14.2. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/252040372/>


www.cian.ru Аренда торговой площади 848м² Алтуфье...
🔊 📄 🗨️ 🏠
★ 5K отзывов
🌐 📱

вчера, 19:45 78 просмотров, 2 за сегодня
Платное

Торговая площадь, 848 м²

в торгово-офисном комплексе «на Алтуфьевском шоссе, 18А»
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 18А [На карте](#)
 М Владыкино М Отрадное - 18 мин. пешком М Окружная - 6 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



10 фото

848 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Лот 8163.

Предлагаются в аренду, помещения свободного назначения, в СВАО по адресу: Алтуфьевское шоссе д. 18А Второй этаж Торгового центра, первая линия. Крупный жилой массив. Проходное и проездное место. В непосредственной близости от станций метро: "Владыкино", "Отрадное". Якорные арендаторы: на первом этаже супермаркет Пятерочка в новом голландском формате; второй этаж: дискаунтер FixPrice, сеть каменных премиум-класса MosKalyan; на третьем фитнес клуб "Зебра".

Технические условия: Общая площадь-848 кв. м. (деление на блоки от 50кв.м.); Потолки 4 метра, большие витринные окна. Возможна установки полноценной вытяжки для ресторана; помещения под отделку; электрическая мощность- 80 кВт.
 Помещение подходит под: Ресторан, кофейню, Маркет, Салон красоты, сферы услуг.

Коммерческие условия:
 Арендная ставка - 1 187 000 рублей
 Арендная ставка- 1400 руб.за кв.м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

1 100 000 ₺/мес. ↓

История арендной ставки

15 июн 2021	1 100 000 ₺/мес.	+ 87 000 ₺
3 мар 2021	1 187 000 ₺/мес.	

[✓ документы агентства проверены](#)
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Ещё 1082 объекта

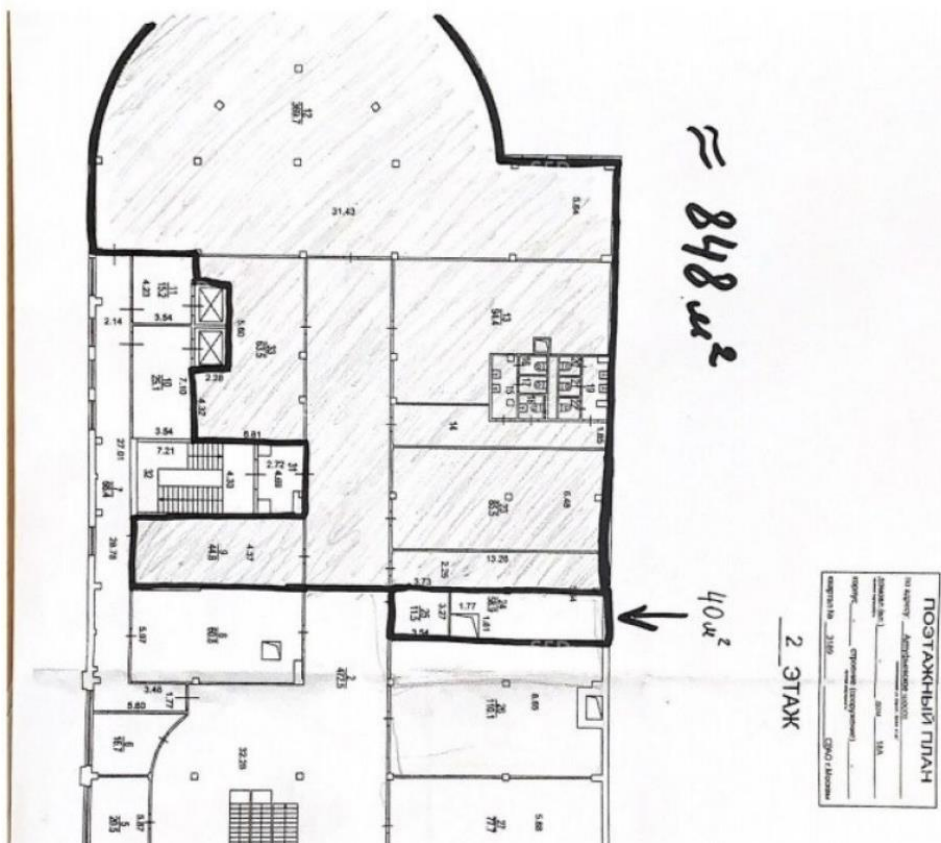
+7 901 808-23-00

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

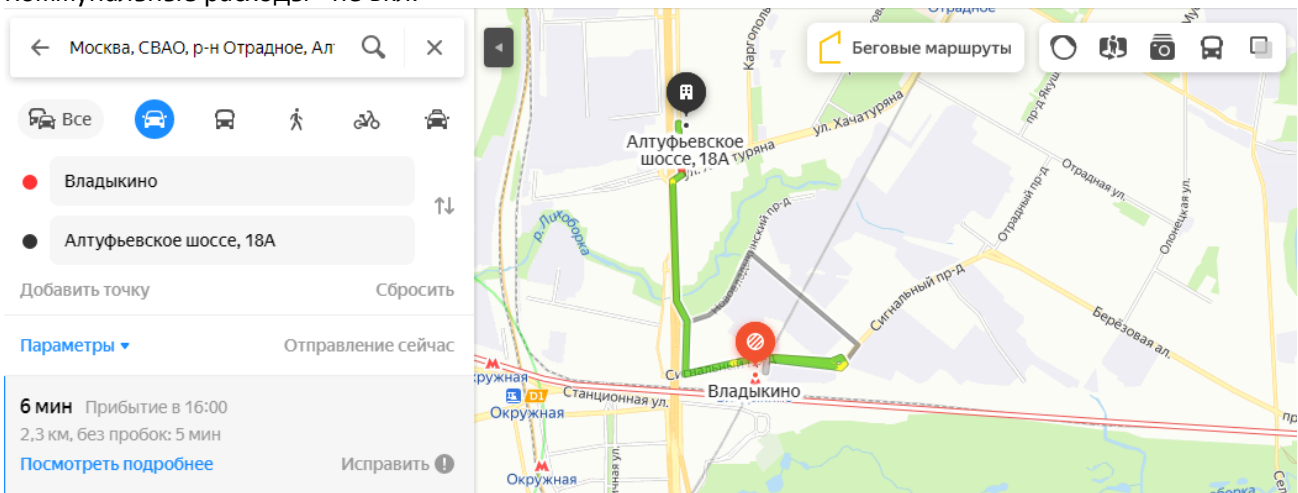
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Цена	1 100 000 ₺/мес.	Тип аренды	-
Ставка	15 567 ₺ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 183 333 ₺	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 18А, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 2 этаж, Площадь, кв. м - 848 кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие санузла - есть, Эксплуатационные расходы - не вкл., Коммунальные расходы - не вкл.



Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/256275606/>

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения...
5K отзывов


1 июл, 16:36
70 просмотров, 0 за сегодня
Р Платное

Свободное назначение, 129 м²

Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 4к1с1 На карте

▲ Библирево - 5 мин. на транспорте ▲ Отрадное - 14 мин. пешком ▲ Дегунино - 15 мин. пешком

В избранное
Пожаловаться



5 фото

129 м²

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагается в аренду нежилое помещение в площадью 129,3 кв.м., расположенное на 3-м этаже. Помещение с отличным ремонтом и ранее использовалось как калянная.

Назначение: под магазин, салон красоты, аптека, бытовые услуги, ателье одежды, банк, ломбард, мастерская, парикмахерская, продукты, сервис, фотостудия, фрукты, цветы, шаурма, зал, общепит, шоурум, белье, бижутерия, детский магазин, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария, маникюр, мясо, нотариальная контора, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, пиццерия, посуда, пункт выдачи, рыба, салон, салон связи, зал, свободное назначение, стрит ритейл, сувениры, сумки, суши, тату салон, типография, товары для дома, торговля, торговое, турагентство, услуги, фастфуд, фото студия, химчистка, частная практика, мастерская, юристы.

Мощность электроэнергии: 20 кВт. Возможность размещения наружная реклама. Сдается без мебели.

Автобусная остановка в шаговой доступности.

Возможное назначение

- 🏢 Офис
- 🏪 Торговая площадь

Еще: фитнес, спортзал, зал, калянная, медицинский центр, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, антикафе, детский клуб, доходный дом, займы, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, клиентский офис, маникюр, массажный салон, пункт выдачи, рабоче...

[Показать всё](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	160 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 884 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	160 000 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

160 000 руб./мес.

14 884 руб за м² в год

PRO

Московская Корпорация
Недвижимости

✓ Документы агентства проверены

Еще 290 объектов

+7 981 333-84-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

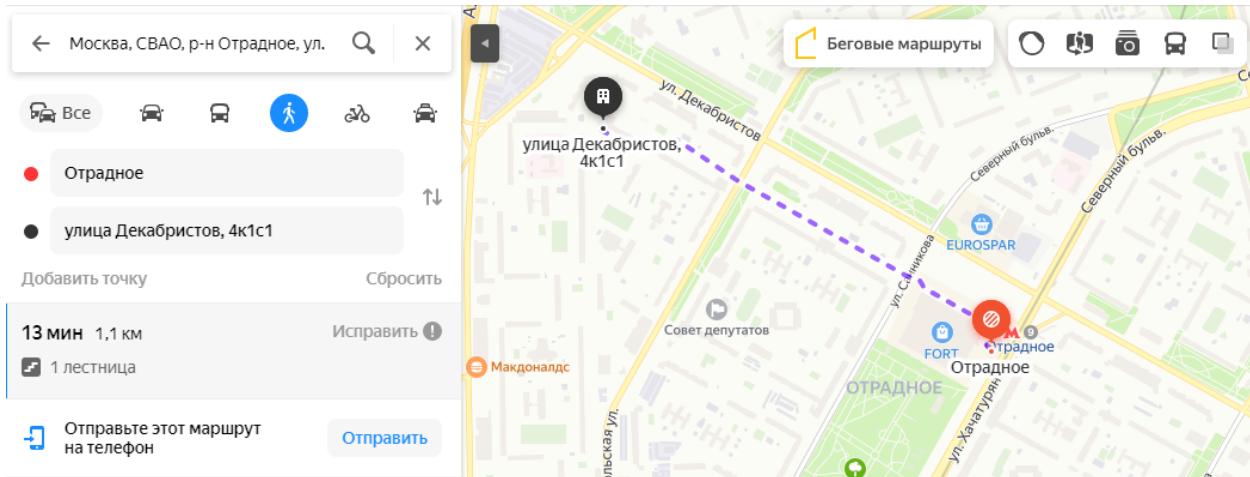
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Татьяна 111
Нет отзывов

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 4к1с1, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 3 этаж, Площадь, кв. м - 129 кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое

встроенное помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - нет, Эксплуатационные расходы - не вкл., Коммунальные расходы - не вкл.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/258996669/>


www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 317м² А... ★ 5К ОТЗЫВОВ

вчера, 21:43 35 просмотров, 1 за сегодня Платное

Свободное назначение, 317 м²

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский Алтуфьевское ш. 50 На карте

В избранное Пожаловаться



12 фото

317 м² Площадь 2 из 3 Этаж Свободно Помещение

Предлагается в аренду помещение свободного назначения на 2-м этаже отдельно стоящего 3-х этажного здания. Развитая инфраструктура района, шаговая доступность до метро и густонаселенный жилой массив создают для любого вида бизнеса большой клиентский поток. Подходит под любые виды деятельности. Без отделки. Возможны арендные каникулы. Общая площадь помещения составляет 317 кв.м. Условия аренды обговариваются в индивидуальном порядке в зависимости от вида бизнеса и пожеланий арендатора.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	450 000 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	17 035 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

450 000 руб./мес.
17 035 руб за м² в год

БЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ Кузьминки
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 126 объектов

+7 966 360-86-57

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

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 317м² А...

вчера, 21:43 35 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 317 м²

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш. 50 На карте

В избранное

Оклайн-показ

450 000 Р/мес.

17 035 Р за м² в год.

РРО
БЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ Кузьминки
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 126 объектов

+7 966 360-86-57

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Статистика просмотров за последние 10 дней

36 просмотров с даты создания объявления 17.06.2021
 8 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
18.07	0
19.07	1
20.07	1
21.07	1
22.07	1
23.07	1
24.07	1
25.07	0
26.07	1
27.07	2

12 фото

317 м² Площадь 2 из 3 Этаж Своб Помещ

Предлагается в аренду помещение свобод здания. Развитая инфраструктура района. создано для любого вида бизнеса большая Подходит под любые виды деятельности. Без отделки.

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 50, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 2 этаж, Площадь, кв. м - 317 кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие санузла - есть, Эксплуатационные расходы - не вкл., Коммунальные расходы - не вкл.

← Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский

Все

Бибирево

Алтуфьевское шоссе, 50

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

6 мин Прибытие в 15:56 1*

2,3 км, без пробок: 5 мин

Посмотреть подробнее Исправить

14.3. Скрины источников для расчета корректировок

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2020 г. (СРД №26), www.cpsra.ru (стр. 21, таблица 1.3.2):

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	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 146):

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	5,5%	11,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,0%	6,3%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,5%	12,1%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,1%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	6,9%	13,1%

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская 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.320, 321):

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴³

Таблица 189

Скидки на цены предложений на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	9,3%	13,6%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	7,6%	13,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	8,3%	14,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	8,8%	13,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	11,9%	8,6%	15,2%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 190

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	6,9%	13,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,2%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,7%	6,8%	12,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	7,0%	13,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	7,1%	12,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,9%	7,6%	14,2%

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.

ИСТОЧНИК: БРН

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	4516	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	3500	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	15 458
Садовое Кольцо-ТТК	5212	60 207	22 046	20 029
ТТК-ЧТК	4542	73 330	21 667	18 535
ЧТК-МКАД	4036	56 364	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	16 926	15 201
ЧТК-МКАД	4124	51 156	15 175	14 579
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



Садовое кольцо-1 К.	4255	36 683	16 247	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

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

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



ТТК-ЧТК	26 508	463 654	165 250	181 818
ЧТК-МКАД	32 252	290 804	107 967	139 824
Южный	29 025	409 427	115 534	136 364
Садовое Кольцо-ТТК	47 919	394 115	140 050	146 364
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	154 430	168 228
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	95 743	94 176
ЧТК-МКАД	30 992	220 818	91 177	100 926
Вне МКАД	29 872	125 628	89 135	100 000
Зеленоградский	85 227	118 395	90 713	89 919
Новомосковский	38 636	164 093	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 ВАГИЗОВА 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	152 727	44 670	66 864
Центральный*	6545	327 273	35 261	40 000
Бульварное Кольцо	6949	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-ЧТК	9091	171 425	18 162	27 120
Западный	4549	218 182	23 244	27 196
Садовое Кольцо-ТТК	4598	218 182	26 486	36 000
ТТК-ЧТК	5035	218 182	23 303	27 273
ЧТК-МКАД	4549	218 182	22 784	24 000
Вне МКАД	5455	109 091	16 863	21 818
Северо-Восточный	4364	242 422	22 923	24 491
Садовое Кольцо-ТТК	10 909	127 276	26 877	22 453
ТТК-ЧТК	5772	242 422	22 187	22 927
ЧТК-МКАД	4364	218 182	23 299	25 091
Вне МКАД	7713	33 330	17 049	17 455
Северный	4184	272 727	22 254	24 033
Садовое Кольцо-ТТК	9245	206 664	29 588	27 912
ТТК-ЧТК	4184	272 727	24 553	27 273
ЧТК-МКАД	4250	272 727	19 958	21 818
Вне МКАД	10 909	23 264	17 586	16 364

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Юго-Западный	4426	288 000	21 762	25 757
ТТК-ЧТК	4426	288 000	24 678	30 295
ЧТК-МКАД	4545	181 822	18 591	22 612
Вне МКАД	6545	163 636	20 551	21 698
Северо-Западный	3937	218 182	21 134	25 178
ТТК-ЧТК	5455	175 484	24 073	31 822
ЧТК-МКАД	3937	218 182	20 011	23 564
Вне МКАД	4364	109 091	21 244	24 944
Восточный	3360	269 519	20 419	22 332
Садовое Кольцо-ТТК	12 425	32 727	21 338	24 644
ТТК-ЧТК	3552	269 519	21 820	22 331
ЧТК-МКАД	3360	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	23 986	25 091
ТТК-ЧТК	4680	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	4451	109 091	14 330	18 062
ТТК-ЧТК	4549	206 061	17 897	18 544
ЧТК-МКАД	3927	247 931	19 331	21 818
Вне МКАД	5695	120 000	15 922	17 455
Зеленоградский	3818	126 851	14 517	15 655

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Зеленоградский	3818	126 851	14 517	15 655
Новомосковский	4675	80 945	14 225	13 691
Троицкий	5455	57 273	12 145	15 175

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Источник: BRN

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, цены предложения):

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

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	1 563 855	390 603	636 364
Центральный*	27 273	2 630 810	329 996	336 413
Бульварное Кольцо	215 460	2 007 995	438 921	277 450
Бульварное 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	69 829	1 281 490	387 715	346 934
ТТК-ЧТК	37 565	1 544 118	218 050	241 657
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	213 676	217 520
ЧТК-МКАД	44 205	1 048 951	159 379	181 818
Вне МКАД	61 379	121 224	64 374	75 939
Северо-Восточный	25 757	2 177 650	174 720	185 065
Садовое Кольцо-ТТК	63 635	583 784	127 993	174 461
ТТК-ЧТК	25 757	1 751 872	188 228	207 104
ЧТК-МКАД	49 407	2 177 650	174 814	165 909
Вне МКАД	71 678	142 670	88 206	91 515

Вне МКАД	71 678	142 670	88 206	91 515
Восточный	28 409	1 992 902	165 263	165 157
Садовое Кольцо-ТТК	147 155	480 769	219 615	227 857
ТТК-ЧТК	29 213	1 381 558	157 489	163 636
ЧТК-МКАД	38 821	1 992 902	192 459	183 703
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	149 222	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	40 678	1 885 978	144 155	159 490
ЧТК-МКАД	46 225	2 272 727	140 267	144 178
Вне МКАД	42 088	871 212	127 286	134 545
Зеленоградский	69 468	262 785	123 839	108 734
Северо-Западный	30 843	1 792 871	122 845	155 946
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	531 164	136 011	139 224
Южный	21 692	1 424 907	116 304	182 962
Садовое Кольцо-ТТК	58 275	1 358 974	220 209	230 139
ТТК-ЧТК	21 692	1 424 907	72 529	167 802

ТТК-ЧТК	21 692	1 424 907	72 529	167 802
ЧТК-МКАД	27 273	996 038	144 782	161 680
Новомосковский	31 866	348 003	113 961	118 237
Троицкий	31 806	199 301	65 935	68 467
* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".				

Источник: BRN

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, ставки аренды):

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

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	6109	40 102	19 685	20 000
Садовое Кольцо-ТТК	3507	39 669	16 846	17 455
ТТК-ЧТК	9996	19 900	14 501	13 256
Западный	3030	32 357	11 705	
Садовое Кольцо-ТТК	6251	24 242	13 930	13 657
ТТК-ЧТК	4909	28 364	14 604	15 924
ЧТК-МКАД	3030	32 357	11 885	12 065
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	3535	34 091	12 025	12 136
ЧТК-МКАД	3250	36 364	9669	10 909
Вне МКАД*	-	-	8738	8738
Южный	2182	32 727	10 411	
Садовое Кольцо-ТТК	5455	31 778	13 794	13 095
ТТК-ЧТК	3502	27 273	9887	10 909
ЧТК-МКАД	2182	32 727	8753	10 909
Юго-Западный	3087	26 351	10 239	
ТТК-ЧТК	3087	26 351	10 234	10 931

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН
ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

ТТК-ЧТК	3087	26 351	10 234	10 931
ЧТК-МКАД	4418	22 964	10 312	12 000
Вне МКАД	7636	13 091	9849	10 233
Северо-Восточный	2247	27 273	9805	
Садовое Кольцо-ТТК	8073	24 050	13 178	14 000
ТТК-ЧТК	2247	25 091	10 737	10 909
ЧТК-МКАД	3170	27 273	8298	10 909
Вне МКАД	7070	11 269	9541	9506
Северо-Западный	2208	21 818	9329	
ТТК-ЧТК	6234	21 818	10 697	10 909
ЧТК-МКАД	5455	21 818	9224	10 909
Вне МКАД	2208	11 487	9663	9785
Восточный	2920	21 818	9265	
Садовое Кольцо-ТТК*	-	-	12 578	12 578
ТТК-ЧТК	3135	16 670	9631	9273
ЧТК-МКАД	2920	21 818	8979	10 877
Вне МКАД	3896	18 000	8959	9545
Юго-Восточный	2975	22 727	9096	
Садовое Кольцо-ТТК	3600	20 815	10 617	8727
ТТК-ЧТК	3636	22 727	8856	9087
ЧТК-МКАД	2975	19 396	8639	10 909
Вне МКАД	4049	16 865	8827	10 909
Зеленоградский	3636	15 709	8152	9882



Зеленоградский	3636	15 709	8152	9882
Новомосковский	2720	16 364	7920	10 330
Троицкий	2727	11 688	6718	8392

* В данной локации представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
≤ 50	5455	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	2247	29 900	12 842	12 141
> 300 ≤ 500	2727	34 845	12 081	10 909
> 500 ≤ 1000	2182	25 000	11 403	10 148
> 1000 ≤ 3000	2920	30 980	10 269	9011
> 3000 ≤ 5000	4364	12 731	8005	5763

Источник: BRN

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 "В+" Central Street.

Минимальным уровнем цен (менее 50 тыс. руб./кв.м) характеризовались Троицкий, Новомосковский и Зеленоградский округа. Невысокий 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.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

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	124 459	80 445	
Бульварное Кольцо-Садовое	77 362	105 519	96 363	98 636
Садовое Кольцо-ТТК	25 558	124 459	80 068	81 818
ТТК-ЧТК	59 984	99 583	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	78 344	88 590
ЧТК-МКАД	50 976	97 527	73 935	75 091
Вне МКАД	31 210	107 143	68 410	77 329
Юго-Западный	17 123	117 809	69 339	
ТТК-ЧТК	19 656	113 418	72 677	59 393
ЧТК-МКАД	17 123	99 872	70 942	84 507
Вне 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	81 949
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 ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

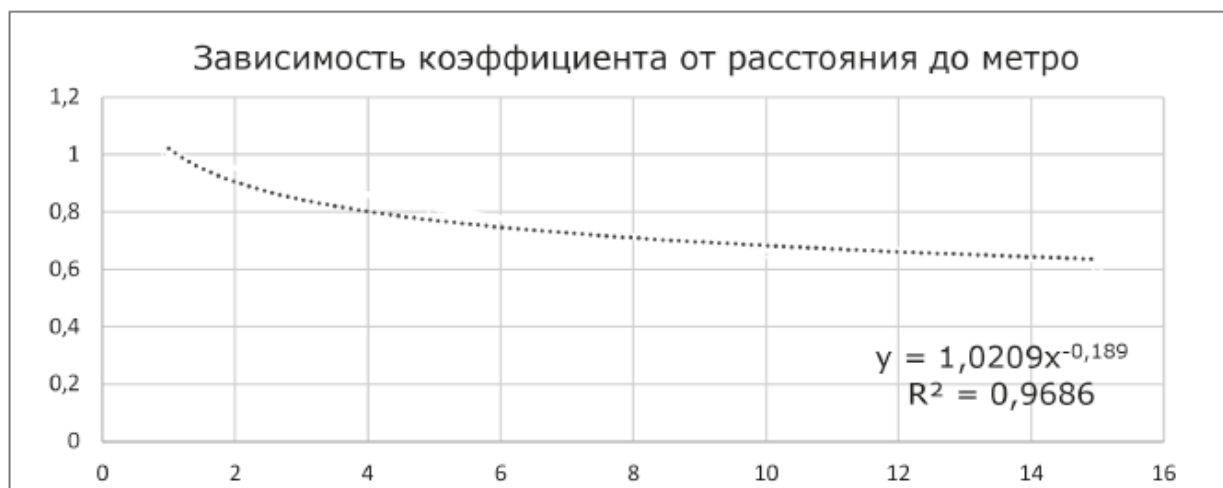
ЧТК-МКАД	25 000	118 162	45 434	66 852
Северный	32 116	111 276	58 467	
Садовое Кольцо-ТТК	77 048	87 413	80 940	81 614
ТТК-ЧТК	32 116	111 276	77 107	71 535
ЧТК-МКАД	34 651	97 066	52 958	53 840
Восточный	16 687	114 391	57 281	
ТТК-ЧТК	25 660	100 000	64 702	63 518
ЧТК-МКАД	25 310	114 391	53 463	68 014
Вне МКАД	16 687	74 516	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	32 448	38 315
Троицкий	18 136	68 182	45 312	57 570
Новомосковский	13 182	72 727	43 806	50 909
Северо-Западный	18 604	114 943	43 379	
ТТК-ЧТК	68 426	99 091	75 415	83 810
ЧТК-МКАД	18 604	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

Источник: BRN

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)

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68
	до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,24	1,34
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

«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.55):



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 23.

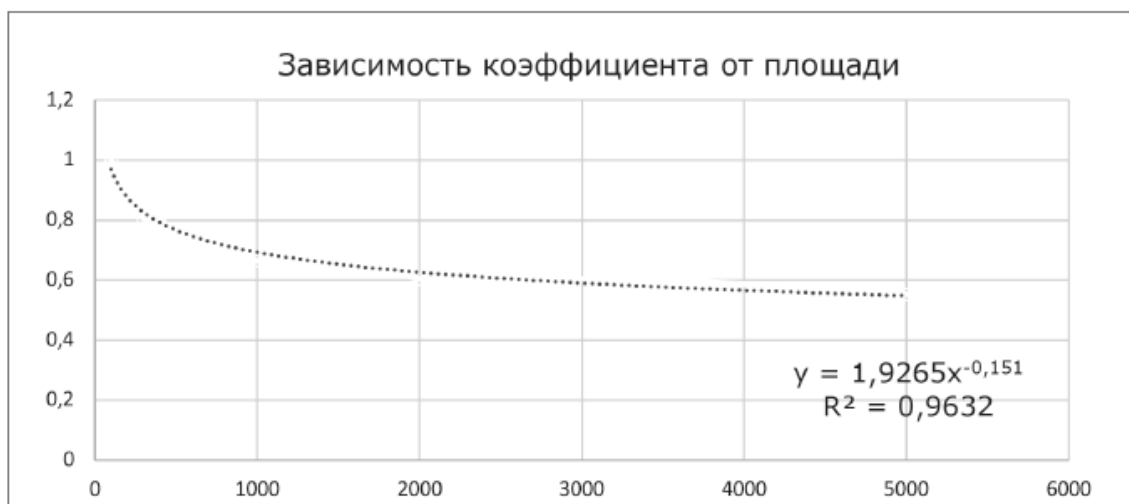
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

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):

6. Общая площадь*

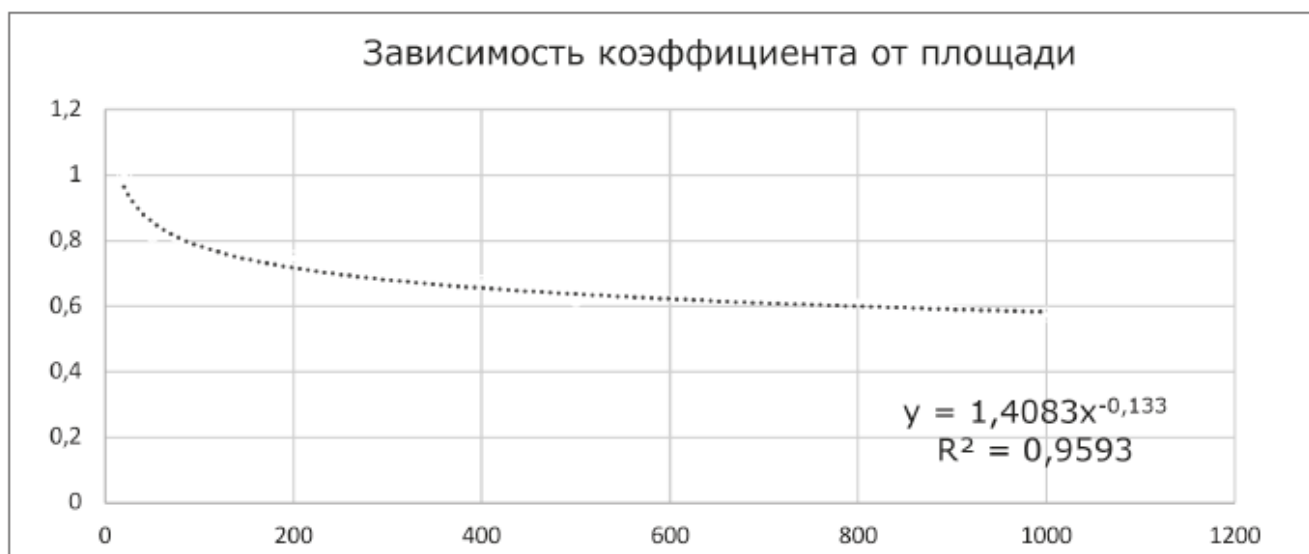
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<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



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100-300	300 - 500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,65	1,78
	20 - 50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,32	1,42
	100- 300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28
	300 - 500	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,08	1,17
	500-1000	0,61	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

«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 53

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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

«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. 106):

Таблица 57

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	Отдельного входа нет	0,86	1,00

«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. 95):

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

«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. 75):

Значения корректирующих коэффициентов в г. Москва и расширенный интервал

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

«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. 118):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,16	1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2020 г. (СРД №26), www.crcpa.ru (стр. 25, таблица 1.6.1):

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	8 642	6 422	4 532
	Эксплуатационные расходы	5 726	4 640	2 980
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 362	7 820	5 890
	Эксплуатационные расходы	6 660	5 220	4 022
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 127	2 848	2 018
	Эксплуатационные расходы	2 435	2 017	1 511
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 129	5 925	3 920
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 805	6 340	4 985
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 482	2 129	1 595
	Эксплуатационные расходы	1 947	1 715	1 137
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 885 – 2 925	1 582 – 2 640	1 126 – 2 112

вой.

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).

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. 5г. (стр. 57):

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
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
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
ИТОГО	100

«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. 79):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 40.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 60):

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,8% - 11,7%

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. [Структурные риски при инвестировании в недвижимость](#)), в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), 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 (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,13	0,15
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. 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).

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2020 г. (СРД №26), www.cprpa.ru (стр. 27, таблица 1.9.1):

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,4...7,1	5,5...7,9	5,9...7,9
2	Торговые помещения	9,6...12,0	10,8...12,4	11,4...14,1
3	Производственные помещения	9,9...11,8	10,9...13,7	11,7...13,9

Справочник ABN Group на 2020 г.

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,44	9,96	12,89
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,18	9,59	12,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,90	9,70	12,98
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,60	11,80	15,93
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,93	9,96	14,14

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 36-39):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,6%	8,3%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,2%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,6%	9,4%	17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	9,1%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,8%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,8%	16,0%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,7%	7,9%	17,4%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8%	14,8%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8%	14,5%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,9%	6,7%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6%	13,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%	15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7%	15,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6%	14,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6%	14,5%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	11,8%	8,3%	15,3%

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного сектора. Новая версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	6,9% - 16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8% - 14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4% - 16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3% - 16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1% - 16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9% - 16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5% - 16,0%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4% - 16,6%

← → ↻ ⓘ Не защищено | cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow_Office_MarketView_2020_Q2_RUS.pdf?e=1595854

Предложение. Доля свободных площадей

- Во II квартале 2020 года объем нового предложения составил всего 5 100 кв. м против 92 200 кв. м в аналогичном периоде 2019 года. В апреле-июне этого года были введены в эксплуатацию два небольших офисных здания на улицах Люсиновская и Садовники. Ввод в эксплуатацию еще 12 бизнес-центров, изначально намеченный на этот период, был перенесен на более поздний срок. Несмотря на то что такая тенденция, скорее всего, сохранится и во второй половине года, сроки переносят на 1-2 квартала.
- Объем нового предложения по итогам I полугодия 2020 года составил 60 900 кв. м, что почти в 2 раза уступает значению за аналогичный период прошлого года (119 700 кв. м). Исходя из завлеченных планов девелоперов, во второй половине года объем ввода будет более существенным. Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу до конца 2020 года – офисная часть МФК Neva Towers (60 300 кв. м), строение 8 «BTB Арена Парк (28 100 кв. м), «Алкон II» (25 100 кв. м). По итогам 2020 года, по нашим прогнозам, в эксплуатацию будет введено порядка 300 000 кв. м. из ожидаемых в начале года 600 000 кв. м. При условии, что экономика достигнет «дна» в 2020 году, в 2021-2023 годах объем нового строительства восстановится и будет составлять порядка 500 000 – 700 000 кв. м ежегодно.
- Доля свободных площадей в целом на рынке увеличилась на 0,6 п. п. за II квартал до 10%. Этот показатель остается на относительно низком уровне, на 1,3 п. п. ниже значения на конец II квартала 2019 года (11,3%). Доля свободных площадей увеличивалась в сегментах обоих классов – в классе А на 0,8 п. п. до 10,8%, в классе В – на 0,6 п. п. до 9,7%.
- За II квартал в результате пандемии на рынок вышло порядка 150 000 кв. м офисных площадей, как свободных уже сейчас для аренды или субаренды, так и тех, которые освободятся в ближайшие месяцы или предлагаются с целью замены текущего арендатора.
- Рынок субаренды с конца марта увеличился почти в 2 раза (на 93%). Если на конец I квартала в субаренду предлагалось порядка 36 000 кв. м, то сейчас доступно почти 70 000 кв. м. Большая часть этого предложения доступна в сегменте класса В (57%) в пределах ТТК (88% объема площадей).
- Если к текущему объему свободных площадей добавить площади доступные в субаренду сейчас и предлагаемые под замену арендатора в существующих зданиях, то доля свободных площадей в целом на рынке увеличится еще на 0,6 п. п. до 10,6%.
- По нашим прогнозам, доля свободных площадей на конец 2020 года может увеличиться до 11%.

II квартал 2020

Таблица 1. Крупнейшие офисные здания, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2020 года

Здание	Класс здания	Арендруемая площадь, кв. м	Зона расположения
МФК Kvartal West	B	33 844	ТТК - МКАД
МФК «Смоленский Пассаж II»	A	15 351	ЦДР (Центральный деловой район)
БЦ Нагорная ул., 20, корп. 7	B	6 500	ТТК - МКАД

График 2. Доля свободных площадей по классам

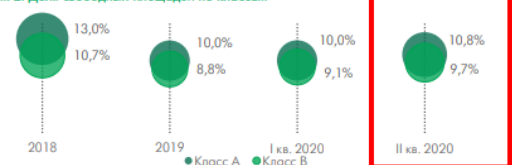
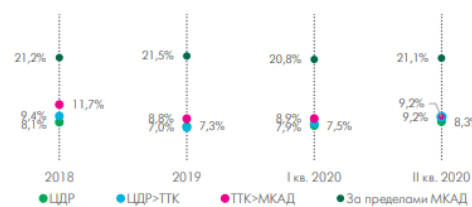


График 3. Доля свободных площадей по территориальному признаку



Источник: CBRE, II кв. 2020

© ООО «Сп Бингард Эллис» 2020

ГЛАВНОЕ

ВВП России в 1-м полугодии снизился на 4,2%

ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития, в 1-м полугодии снизился на 4,2% в годовом выражении. Ведомство сохранило прогноз падения российской экономики на 2020 год на 4,8%.



19 июля 2020 года 15:59

Уровень вакантности помещений стрит-ритейла в Москве и Петербурге по итогам II квартала составил 11,6% - эксперты

 0 [комментировать](#)

19 июля. FINMARKET.RU - Согласно оценкам Watcom group Shopping Index (количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) на неделе с 6 по 12 июля в стрит-ритейле был на 25% ниже, чем в аналогичный период прошлого года. Для торговых центров отставание оказалось меньше — 17%. В Санкт-Петербурге на фоне ограниченного режима работы тогцентров ситуация противоположная: падение Shopping Index для них составляет 56% относительно аналогичного периода прошлого года, в то время как для помещений стрит-ритейла — всего 14%, сообщает ["Коммерсант"](#). Руководитель направления коммерческой недвижимости «Авито» Тимур Зайцев отмечает также возрастающую активность арендаторов. Спрос на торговые помещения в Москве, согласно его оценкам, сейчас на 6% выше, чем годом ранее, в Санкт-Петербурге — на 10,7%.

Уровень вакантности помещений стрит-ритейла в Москве по итогам второго квартала составил 11,6%, увеличившись относительно первого на 3,4 процентных пункта, свидетельствуют данные CBRE. Аналитики отмечают, что активно закрываются магазины несетевых ритейлеров и отделения банков, которые еще до пандемии запустили программы оптимизации. Сворачивают деятельность магазины, ориентированные на туристический поток: так, на старом Арбате, согласно данным CBRE, вакантность по итогам квартала выросла с 8,5% до 13,7%. На центральных торговых улицах, по расчетам CBRE, закрылись в среднем 5% от общего числа арендаторов.

Николай Казанский из Colliers также отмечает, что «наименее выражено режим самоограничений сказался на рынке складской и индустриальной недвижимости — на протяжении первого и второго кварталов проходили сделки с e-commerce и продовольственными ретейлерами в разных форматах». «В целом ставки аренды в сегменте остаются стабильными», — констатирует он.

Вакантность в офисах составляет, по разным данным, **10-12%**, но это меньше, чем было год назад. «Во втором квартале объем поглощения был отрицательным, — говорит директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Мария Зимина. — Доля свободных офисов в обоих классах (А и В. — **Forbes**) увеличилась, даже несмотря на практически нулевой ввод. Рост показателя мог быть гораздо большим: сдерживающий фактор — невозможность арендаторов качественных проектов, особенно крупных пользователей, выйти из договора аренды в одностороннем порядке и покинуть здание».

«Вакансия растет в основном за счет освобождения небольших блоков, в то время как крупные блоки практически исчезли с рынка», — говорит Казанский. По его прогнозу, ставка аренды до конца года будет «демонстрировать плавный рост». «Однако рынку еще предстоит столкнуться с серьезными переменами. Многие компании попробовали удаленку и планируют и дальше работать в таком режиме, так что отказываются от офисов. Те, кому договоры это сделать



неожиданные
подробности

надвигающихся
проблемах

открылись новые
тревожные детали

ситуация в
Хабаровске

Что происходит в открытых торговых центрах? По данным Knight Frank, вакантность выросла на 3,5% и составляет **сейчас 10%**. «Все собственники находились в стадии активных переговоров с арендаторами о скидках и их продолжительности, а также о расторжении договоров, — говорит руководитель направления аренды торговых помещений по Москве и Московскому региону CBRE Александра Чиркаева. — Окончательные выводы о том, кто останется в ТРЦ, а с кем отношения будут завершены, планировалось принять до середины июля».

Аналитики CBRE прогнозируют, что к концу года вакантность составит 12%, а их коллеги из Knight Frank называют показатель в 13% оптимистичным сценарием — «при условии, что снятие ограничений на работу объектов торговой недвижимости было окончательным и повторные меры применяться не будут». В пессимистическом варианте развития событий Knight Frank не исключает обвала до 21%.

Информационно-аналитический Бюллетень RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109:

Основные тенденции развития сегмента street retail

- ✓ Предложение превышает спрос.
- ✓ Сохраняется дефицит высоколиквидных помещений.
- ✓ Сохраняется высокий уровень спроса на встроенные помещения в спальнях районах Москвы.
- ✓ Уровень вакантности помещений по основным торговым коридорам города остается на высоком уровне и связан с несколькими факторами: цикличностью договоров аренды, сложившейся макроэкономической ситуацией, а также общим понижением интереса большинства профилей ритейла к формату street retail.
- ✓ Увеличение периода закрытия сделки, связанное с увеличением длительности переговоров как по коммерческим условиям, так и по вопросам валютного коридора и валютной корзины договора.
- ✓ Типичные сроки договоров аренды на встроенные помещения – 3–5 лет.
- ✓ Снижение спроса со стороны банковского сектора. По сравнению с 2013 г. доля банков в общей структуре запросов снизилась с 8% до 3% (данные «МАГА ЗИН МАГАЗИНОВ»). Одним из факторов

повлиявшим на снижение спроса, является то, что в течение 2013–2014 гг. были отозваны лицензии у более чем 30 банков Москвы.

- ✓ Все большее число собственников стали устанавливать ставки аренды на помещения в рублях, не привязываясь напрямую к курсу доллара или фиксировать границы «валютного коридора».

Ставки аренды на встроенные торговые помещения в спальнях районах

Уровень арендных ставок для помещений формата street retail в спальнях районах напрямую зависит от покупательской способности жителей района. Ставки аренды варьируются в диапазоне от \$300 до \$1500/кв.м/год (данные NAI Becar).

При этом ставка на помещение на главной улице может быть в 2 раза выше, чем на второстепенной. На 15–20% дороже будет стоить помещение с витринами, а также с высотой потолков выше, чем стандартные три метра. Еще один важный фактор для ценообразования – возможность организации наружной рекламы.

Коммерческая не

№235 • ОКТЯБРЬ • 2014

109

БЮЛЛЕТЕНЬ • RWAY

Информация, используемая при расчете корректировки на отсутствие окон:

Пара 1:

<https://www.cian.ru/rent/commercial/239864100/>

[cian.ru/rent/commercial/239864100/](https://www.cian.ru/rent/commercial/239864100/)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Зябликово > метро Шипиловская > Шипиловская улица

сегодня, 11:16 203 просмотра, 1 за сегодня

Офис, 23 м²

в торгово-офисном комплексе «Шипиловский»
 Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Шипиловская ул. 58к1 [На карте](#)

Шипиловская · 3 мин. пешком Красногвардейская · 11 мин. пешком
 Зябликово · 12 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

2 этаж

5 фото

2 мин от метро!

23 м² Площадь 2 из 6 Этаж Занято до нбр 2020 Помещение

28 000 Р/мес.
 14 609 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без коми

PRO: ID 48004
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 34 объекта

+7 981 666-16-70

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Город: Парк «Перл»
 Продажа торговля 50 м². Отдельный м. Рассказовка. Вы продает!
 +7 (495) 106-43-72

Ипотека 0.01% | Коммерческая пл 207,9 м². Москва. Высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-66

Застройщик ООО «А101». ПД на www.nvshdcm.ru, «Совинбанк», лиц. №9923 от 05.12.14. Ставка 0.01% 10.99%, ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок

[cian.ru/rent/commercial/239864100/](https://www.cian.ru/rent/commercial/239864100/)

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

2 мин от метро!

23 м² Площадь 2 из 6 Этаж Занято до нбр 2020 Помещение

28 000 Р/мес.
 14 609 Р за м² в год

PRO: ID 48004
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 34 объекта

+7 981 666-16-70

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Город: Парк «Перл»
 Продажа торговля 50 м². Отдельный м. Рассказовка. Вы продает!
 +7 (495) 106-43-72

Ипотека 0.01% | Коммерческая пл 207,9 м². Москва. Высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-66

Застройщик ООО «А101». ПД на www.nvshdcm.ru, «Совинбанк», лиц. №9923 от 05.12.14. Ставка 0.01% 10.99%, ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок 31.01.2021, подробнее на www.a101.ru

Бизнес-центр «Перл»
 Продажа офисный Метро Аэропорт
 +7 (495) 186-37-82

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация сервис/каталог-новостроек/объект/8159

Предлагается в аренду офисное помещение, состоящее из двух смежных кабинетов (без окон), площадью 23 кв.м. на 2 этаже офисного-торгового комплекса. Удобная транспортная и пешеходная доступность, 2 мин. ходьбы от м. Шипиловская, 10 мин. - от м.Красногвардейская. Закрытый наземный паркинг. Прямая аренда. При заключении договора аренды юридический адрес предоставляется Бесплатно. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	28 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 609 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	28 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	5 000 Р/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Номер налоговой: 24
 Юридический адрес: Предоставляется
 Планировка: Кабинетная
 Состояние: Офисная отделка
 Мебель: Нет

Парковка: Наземная
 Стоимость: 5 000 Р/место

https://www.cian.ru/rent/commercial/243153657/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Зябликово > метро Шипиловская > Шипиловская улица

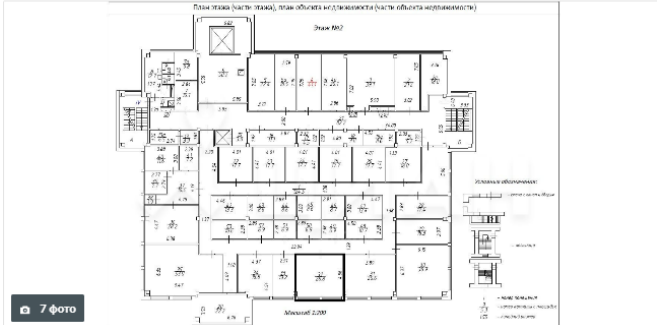
сегодня, 11:16 81 просмотр, 0 за сегодня

Офис (В), 26,8 м²

в торгово-офисном комплексе «Шипиловский»
 Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Шипиловская ул. 58к1 [На карте](#)

Шипиловская · 2 мин. пешком Красногвардейская · 11 мин. пешком
Зябликово · 12 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

2 минуты от метро

26,8 м² Площадь 2 из 6 Этаж Свободно Помещение В Класс

38 000 ₹/мес. 17 015 ₹ за м² в год

PRO ID 48004
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 34 объекта

+7 981 666-16-70

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр
 Продажа офи
 Метро Аэроп
 +7 (495) 186-...

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декла
 сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

Бизнес-центр
 Офисы с панс
 Москва/реку.
 Монолит готт
 +7 (495) 125-...

7 фото

2 минуты от метро

26,8 м² Площадь 2 из 6 Этаж Свободно Помещение В Класс

Предлагается в аренду офисное помещение, площадью 26,8 кв.м. на 2 этаже офисного-торгового комплекса. Удربная транспортная и пешеходная доступность, 2 мин. ходьбы от м. Шипиловская, 10 мин. от м.Красногвардейская. Закрытый наземный паркинг. Прямая аренда. Юридический адрес предоставляется. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	38 000 ₹/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	17 015 ₹ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	38 000 ₹	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	5 000 ₹/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Число просмотров: 24

38 000 ₹/мес. 17 015 ₹ за м² в год

PRO ID 48004
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 34 объекта

+7 981 666-16-70

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр
 Продажа офи
 Метро Аэроп
 +7 (495) 186-...

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декла
 сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

Бизнес-центр
 Офисы с панс
 Москва/реку.
 Монолит готт
 +7 (495) 125-...

Застройщик «КР Проперти», Проектная декла
 всгли и на наш дом.рф.

Папа 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/236592740/

cian.ru/rent/commercial/236592740/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Курская > переулок Нижний Сусальный

16 янв, 22:41 218 просмотров, 2 за сегодня

Офис (В+), от 13 до 40 м²

в бизнес-квартале «Завод Арма (Курский) (Строение 19)»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Нижний Сусальный, 5с19 На карте
 Курская - 3 мин. пешком Чкаловская - 8 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



19 фото

От 13 до 40 м² 3 из 6 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

от 57 400 до 162 265 Р/мес.

от 48 680 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без ко


PRO
 Офисный центр Деловой
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 29 объектов

+7 904 566-95-56

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



Ипотека 0.01%. Помещение Коммерческая площадь 207,9 м². Москва, 1-я линия высокие потолки. +7 (495) 126-55-69

Застройщик: ООО «А101». ПД на www.nashdom.ru. Ипотека «Совкомбанк», лиц. №9963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 0: 10.99%, ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет 31.01.2021. подробнее на www.a101.ru

cian.ru/rent/commercial/236592740/

19 фото

От 13 до 40 м² 3 из 6 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади

13 м ²	52 985 Р за м ² /год	57 400 Р/мес
14.6 м ²	63 041 Р за м ² /год	76 700 Р/мес
16.4 м ²	53 341 Р за м ² /год	72 900 Р/мес
16.5 м ²	49 309 Р за м ² /год	67 800 Р/мес
17.7 м ²	64 881 Р за м ² /год	95 700 Р/мес
40 м ²	48 680 Р за м ² /год	162 265 Р/мес

БИЗНЕС-ЦЕНТР «АРМА». В Аренду предлагается офис от 13 м² до 50 м², 3-й этаж. Потолки - 4 метра. Планировка свободная. Офисы с окном и без. Помещение в отличном состоянии, полностью меблировано. В здании система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования, пожарная сигнализация, интернет, телефония, видеонаблюдение, круглосуточный доступ, охрана, все коммуникации. В стоимость ВКЛЮЧЕНЫ - коммунальные платежи, техническое обслуживание, уборка, интернет (безлимитный, 5Мб/сек), доступ 24/7, предоставление юридического адреса (залог). Отдельно оплачивается - Электричество (-/+800р). При необходимости можете воспользоваться: телефон (1800р), парковка (9500р м/м) и др. УСН. ИФНС 9. УСН. Обеспечительный платеж* 1 месяцу аренды. От м. Курская 5 минут пешком. Удобная транспортная и пешая доступность. Просмотры по будням с 10 до 18:00, в удобное для вас время по договоренности

от 57 400 до 162 265 Р/мес.

от 48 680 Р за м² в год


PRO
 Офисный центр Деловой
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 29 объектов

+7 904 566-95-56

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



Ипотека 0.01%. Коммерческая 207,9 м². Москва, высокие потолки +7 (495) 126-55-69

Застройщик: ООО «А101». ПД на www.nashdom.ru. Ипотека «Совкомбанк», лиц. №9963 от 05.12.14. Ставка 0.0: 10.99%, ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., ср 31.01.2021. подробнее на www.a101.ru



Город: Парк «Пя Продажа торго 50 м². Отдельн м.Росказовка. Продаж

Папа 3

https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000

shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

+7 495 637-85-17
[Перезвоните мне 24/7](#)

[Аренда офисов](#) [Продажа офисов](#) [Коворкинги](#) [Лофты](#) [Москва-Сити](#) [О проекте](#) [Блог](#) [Контакты](#)

[Добавить объявление](#) [Войти](#) [🔍](#)

[ВАО](#) [Сокольники](#) [М. Сокольники](#) [улица Шумкина](#) [Класс В](#)

Описание офиса	Описание Бизнес-центра	Планировка	Инфраструктура
В избранное ★			
Условия аренды:		Характеристики офиса:	
Ставка за м² в год (с НДС)	18 000 Р	Этаж:	7
Цена в месяц (с НДС)	61 350 Р	Площадь:	40.9 м²
Тип налогообложения	ОСНО	Состояние:	С отделкой
Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)	включены	Мебель:	Нет
Комиссия	без комиссии		
Парковка:			
Количество мест	по запросу		
Цена за место в месяц (с НДС)	по запросу		

Фотографии в БЦ «Г Москва, Шумкина ул., 20, стр. 1»

Прямая связь с собственником

[Звонок собственнику](#) 📞

shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

+7 495 637-85-17
[Перезвоните мне 24/7](#)

[Аренда офисов](#) [Продажа офисов](#) [Коворкинги](#) [Лофты](#) [Москва-Сити](#) [О проекте](#) [Блог](#) [Контакты](#)

[Добавить объявление](#) [Войти](#) [🔍](#)

Описание офиса	Описание Бизнес-центра	Планировка	Инфраструктура
В избранное ★			
<p>40.9 кв.м.</p>			

Прямая связь с собственником

[Звонок собственнику](#) 📞

BAO | Сокольники | м. Сокольники | улица Шумкина | Класс B

Описание офиса	Описание Бизнес-центра	Планировка	Инфраструктура
В избранное ☆			
Условия аренды:		Характеристики офиса:	
Ставка за м² в год (с НДС)	20 000 Р	Этаж:	1
Цена в месяц (с НДС)	54 333 Р	Площадь:	32.6 м²
Тип налогообложения	ОСНО	Состояние:	С отделкой
Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)	включены	Мебель:	Нет
Комиссия	без комиссии		
Парковка:			
Количество мест	по запросу		
Цена за место в месяц (с НДС)	по запросу		
Фотографии в БЦ «Г Москва, Шумкина ул., 20, стр. 1»			

Прямая связь с собственником

Звонок собственнику ☎

Описание офиса	Описание Бизнес-центра	Планировка	Инфраструктура
В избранное ☆			

Прямая связь с собственником

Звонок собственнику ☎

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 97):

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
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
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

Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки

sk-praktik.com/remont_ofisa_magazina.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса **Расчитать стоимость** Заложить звонок

Дизайн помещений Ремонт офиса Ремонт магазина Доставка Отзывы Стоимость

8 (495) 151-22-51
Или-такная информация

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную рабочую атмосферу и функциональ 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!»

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

*Стоимость разработки проекта включается в стоимость работ по смете, но не более 10%


ГАРАНТИЯ на выполненные работы - 3 года!

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

Специалисты «Практикс» профессионально выполняют ремонт офиса и чистовую отделку по सर्वопределенным стандартам качества! В нашем офисе работают с такими заказчиками, как:


- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Достин Каро
- Росбионик
- Аксон
- ОАО "Атомэнергострой"

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/remont_ofisa_v_magazine_pod_klyuch

Участники телеканала **1 (Москва)** **Москва 24**

г. Москва, ул. Гипрострога, д.40 **1000remontov.ru**

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

16 лет в бизнесе

с 10:00 до 22:00
8 (499) 703-33-96
8 (929) 994-23-58
Заложить 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 двухэтажных
- Ремонт коттеджей
- Отделка домов
- Ремонт офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ



Косм.
от 2490 р

Евро
от 5490 р

Евро Люкс
от 7490 р

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

Ремонт офиса – это сложная и важная задача. Вне зависимости от того, какие задачи стоят перед вами, комплексный ремонт офисных помещений – это залог успеха вашей компании, залог ваших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- реализовать уникальный дизайн – способный подчеркнуть вид деятельности и компании и ускорить ее рост.

Привлекательный и эргономичный дизайн, комфортность обстановки – хорошее вложение на потенциальных клиентов и деловых партн...

Задать вопрос! Мы Online!

Бесплатная консультация

Обратный звонок

Консультация дизайнера



КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Разделы

- Каталог стройматериалов
- Наши преимущества
- Выполняемая отделка
- Производимые работы
- Цены на ремонт**
 - квартир
 - ванной под ключ
 - офисов

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

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

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

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

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

- ванной под ключ
- офисов
- Как формируется стоимость
- Примеры наших работ
- Смета
- Техническое задание
- Фотогалерея
- Фотоотчеты
- Дизайн
- Дополнительные услуги
- Связи
- Технология отделочных работ
- Важности
- Реквизиты
- Обратная связь
- Политика конфиденциальности

Адрес

г. Москва ул. Дубининская, д.83 стр. 8 офис 1 (М.Павлово-Посадский, И.Тульская)
<https://www.illeonstroy.ru>

Тел.: (Москва) (495) 719-12-66 (495) 660-58-70
 E-mail: info@illeonstroy.ru


Час работы:
 Пн-Пт с 10:00 до 20:00
 Сб-Вс выходной

КРЕДИТ

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

Это бюджетное обновление, когда необходимо в короткие сроки, с небольшими затратами получить чистое и аккуратное помещение. В данный вид могут входить:


1. Устройство стяжки по полам до 50 мм;
2. Замена и незначительное добавление розеток, выключателей;
3. Частичная замена сантехнических узлов;
4. Выравнивание стен под обои или под облицовку плиткой, не полностью, а только в местах, где это необходимо;
5. Частичная выравнивание потолков под окраску;
6. Простая укладка керамической плитки;
7. Устройство подвесного потолка (реечного или Armstrong);
8. Окраска потолков;
9. Отделка стен – обоями, ПВХ панелями либо простая окраска;
10. Укладка линолеума, ковролина;
11. Установка простых дверей;



Капитальный ремонт офисов, цена от 5000-8000 руб/м2

Это качественная капитальная отделка без изысков, который чаще всего выполняют собственники помещений. Это обычно производится на десятки лет и проходит он с применением большого спектра строительных материалов и работ. В такую отделку обычно входят:

1. Демонтаж;
2. Возведение стен, перегородок из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ;
3. Устройство стяжки по полам;
4. Электромонтажные работы по электропроводке под "ключ";
5. Сантехнические работы под "ключ";
6. Утепление стен, балконов;
7. Устройство подвесных потолков из ГКЛ с несложной геометрической формой;
8. Монтаж декоративных элементов – ниши, перегородки, арки из ГКЛ;
9. Выравнивание под обои и облицовку плиткой;
10. Выравнивание потолков;
11. Укладка керамической плитки на стены, пол;
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;



www.stroy.com.ru Мусч/ремонт по номеру: 8100-40.html

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

КРЕДИТ
На ремонт
мастеры от 13,4 %
СРОК РАБОТЫ ДО 7 ЛЕТ
СУММА ДО 5 000 000 руб.

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

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

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

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ);
3. Устройство выравнивающей стяжки;
4. Электромонтажные и сантехнические работы под ключ;
5. Утепление помещения;
6. Монтаж подвесных потолков из ГКЛ сложной геометрической формы с подсветкой;
7. Устройство декоративных элементов из ГКЛ (ниши, перегородки, арки);
8. Выравнивание стен под обои, облицовку плиткой или под окраску;
9. Выравнивание потолка 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»](#), просто поставив свои значения в графу количество, а таблица автоматически посчитает приблизительную стоимость или воспользоваться [«калькулятором ремонта»](#). Обращаем Ваше внимание, что стоимость будет приблизительной. Более точно смету может рассчитать только специалист.



www.stroy.com.ru

ИС
Интер Строй

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок

Работаем с 1991 года

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

Компания «Интер Строй» предоставляет комплексные услуги по ремонту офисных помещений 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 оговорены заранее в помещениях в Москве фиксируются в договоре). Посмотрите сами на фотографии готовых объектов, и вы точно убедитесь в высоком качестве наших услуг.

Вызов специалиста
+7 (495) 870-48-4
info@stroy.com.ru

Секретариат
+7 (495) 127-46-4
stroy@stroy.com.ru





Отдел снабжения
+7 (495) 670-06-4
stroy@stroy.com.ru

Управляющий
+7 (495) 870-03-4
stroy@stroy.com.ru

Сметный отдел
+7 (495) 870-12-4
stroy@stroy.com.ru

Бухгалтерия
+7 (495) 127-46-4
stroy@stroy.com.ru

Телефон: 8 (495) 870-12-4
15,25 - 15,25

«     »

Фонд Милосердия | Лазерпродукт | Русский мир | Уроки Ларо

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 трудоемкости;
- Качество – гарант проверено специалистами и материалами.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:

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

Мы не в сети, напишите нам!

Дополнительно сообщаем, что в случае заключения с нами договора на выполнения косметического или капитального ремонта офисов, весь закупаемый нами строительный материал будет передан вам по закупочной цене с предоставлением всех соответствующих счетов.

Сравнительно невысокая стоимость отделочных материалов, честное к ценообразование, 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, шпателька, зачистка поверхностей.	Полный цикл малярных операций, включая штукатурные.	Полный цикл малярных работ, с применением нестандартных материалов.
Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.	Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей ...	Перепланировка, вентиляция, кондиционирование.	Позонное деление рабочих помещений, с заводом холода и воздуха в каждую зону.
Электромонтажные, сантехработы без замены старой разводки.	Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы.	Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации ...	Художественное оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

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

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

«Интер Строй» предлагает провести ремонт под ключ в максимально сжатые 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:

Мы не в сети, напишите нам!



ЛуксЭлитСтрой | РЕМОНТ офисов, квартир, коттеджей | ОТДЕЛКА салонов красоты, магазинов, ресторанов | ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ

Время работы: 7/7 (499) 733-00-00 | 47 (916) 303-74-47 | Email: mail@luxel.ru

Строительство коттеджей | Ремонт и отделка квартир | Ремонт и отделка офисов | Строительство гараж и бани

Красивый дом | 25 лет опыта | Проект и авторский дизайн | Красивые дачи

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ РАБОТ | ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА | СТАТЬИ | ЦЕНЫ | ПАРТНЕРАМ | КОНТАКТЫ

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт салонов красоты
- Отделка офисов
- Строительство домов
- Перепланировка
- Шпателька помещений
- Цены
- Пресса о нас

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дома и коттеджи
- Салоны красоты
- Фотосъемка
- Сараи
- Бани
- Виллы
- Дачи
- Коттеджи

ЦЕНЫ

Ремонт офиса
Ремонт квартир
Ремонт и отделка домов
Строительство домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

полы, потолки
стены, электрика
двери, сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

стены, оконные откосы
монтаж сайдинга

СТАТЬИ

Дом мечты
Квартира не мечта
Кирпичная кладка
Изоляция пароизоляции
Грунты
Использование грунтов
Фундамент
Лифты в многоквартирных домах
Шпателька и откосы
Полы в квартире

Стоимость работ ремонта и отделки офисов

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не подразумевают полную стоимость, так в них не учтены материалы, а также затраты на доставку материалов, оплату 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 1 800 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	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 заказать ремонт офиса	1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции 2) Снятие старого покрытия, шпателька, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Малярные работы с подготовительными работами 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 800 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прорезка проема в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

Стоимость работ ремонта и отделки офисов

Стоимость работ можно уточнить, позвонив на телефон компании. Однако, данные компании ориентировочно, так как определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок 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. работы от 1 300 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Материальные работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 000 руб./ кв.м. работы от 3 900 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Замена старого покрытия, штукатурки, заделка повреждений. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Материальные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена потолка.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб./ кв.м. работы от 4 900 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка. 2) Удаление ненужных конструкций, проемки проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
Элитный ремонт	от 10 900 руб./ кв.м. работы от 8 900 руб./ кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Полное удаление работных помещений с заделкой холлов и воздуха в холлах и зонах. 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 капитального ремонта 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 выполняют 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./м ²	от 6 000 руб./м ²
Перечень основных работ: <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки уборка и вывоз мусора доставка материалов комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка или плит) покраска окон, дверей, труб и радиаторов отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна) укладка нового или ремонт старого напольного покрытия уборка помещений 	Перечень основных работ: <ul style="list-style-type: none"> демонтаж старой отделки и перегородок уборка и вывоз мусора доставка материалов монтаж перегородок, перепланировка замена окон и дверей, отделка откосов комплексная черновая отделка специалмонтаж (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 | Т-01 (Восточный проезд, 1 ст. 8) | СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | ОПИШИТЕ ЗАЯВКУ | +7 (495) 723-54 | info@td-tsk.ru

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | ТСК | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

Комплекс внутренних ремонтных и отделочных работ

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

Чистые помещения

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

Стоимость разных видов ремонтных и отделочных работ

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

Косметический ремонт

В этот вариант входит следующий комплекс работ:

- Малярные работы без черновой подготовки к ним;
- Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устаревания 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;
- Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций;
- Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них;
- Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Расценки:

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

Отправьте нам сообщение | jivosite

10 лет компании | г. Москва | Т-01 (Восточный проезд, 1 ст. 8) | СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | ОПИШИТЕ ЗАЯВКУ | +7 (495) 723-54 | info@td-tsk.ru

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 4600 рублей за 1 м².

Капитальный ремонт

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

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

Расценки:

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

Элитный ремонт

Его позволяют себе только успешные компании или те, кто 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 11000 рублей за 1 м²;
- на работу - от 9800 рублей за 1 м².

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

Сроки проведения работ зависят от площади офиса. На примере кап

Отправьте нам сообщение | jivosite

10 лет компании

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

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

О КОМПАНИИ | ИНФОРМАЦИЯ | КЛИЕНТЫ | НАШИ УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КОНТАКТЫ

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

Расценки:

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

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

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

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

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

Примеры реализованных проектов



МАРШАЛ СТРОЙ

+7 (495) 280-73-14

Отправьте нам сообщение

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://miruz.ru/obsluzy-na-remont-kvartir-v-moskve/

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА » ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР

Цены на ремонт квартир



Компания «Мир уют» в Москве предлагает оптимальную стоимость ремонта квартиры под ключ за квадратный метр – цены на услуги с материалами порадуют любого клиента. Сотрудничество с нами обеспечивает 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, шпаклевку, окраску поверхностей, укладку и шлифовку паркета);
- капитальный ремонт (разрабатываем индивидуальный дизайн-проект, заменим двери и окна, изменим планировку помещения, заменим технические коммуникации, проведем укладку напольных поверхностей и отделку стен и потолка).

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

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

Мы работаем как с вами, 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.remontmirk.ru/prajz-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

Подобранный прайс на отдельные услуги

- Подготовка помещений к ремонту
- Потолки
- Стены
- Полы

РАСЧЕТ ЦЕНЫ РЕМОНТА

ВАМ ПЕРЕЗВОНИТЬ

СКИДКА ДО 7%


НАМ ДОВЕРЯЮТ

→ смотреть


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




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



← НА САЙТ ФНС РОССИИ
f vk tw
ГЛАВНАЯ

Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам

ВИД НАЛОГА	НАЛОГОВЫЙ ПЕРИОД
Налог на имущество организаций	2021

СУБЪЕКТ РФ	ОКТМО	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	СРОК УПЛАТЫ
77 - Г. Москва	45000000		не позднее 30.03.2022. Авансовые платежи по налогу- не позднее 30.04.2021, 30.07.2021, 01.11.2021. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года, для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости, - первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года.

Реквизиты закона субъекта Российской Федерации

НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	НОМЕР ДОКУМЕНТА	ДАТА ДОКУМЕНТА
Закон города Москвы "О налоге на имущество организаций"(в ред. законов г. Москвы от 31.03.2004 № 16, от 24.11.2004 № 76, от 26.01.2005 № 4, от 26.10.2005 № 51, от 23.11.2005 № 57, от 10.10.2007 № 41, от 14.11.2007 № 44, от 15.10.2008 № 47, от 05.11.2008 № 55, от 27.05.2009 № 15, от 11.11.2009 № 1, от 17.11.2010 № 49, от 16.11.2011 № 53, от 06.02.2013 № 6, от 26.06.2013 № 33, от 20.11.2013 № 63,от 07.05.2014 № 25 , от 25.06.2014 № 34, от 26.11.2014 № 56,от 01.04.2015 № 14, от 13.05.2015 № 22, от 24.05.2015 № 29, от 07.10.2015 № 51, от 18.11.2015 № 60, от 25.11.2015 № 65,от 13.04.2016 № 14, от 23.11.2016 № 36, от 12.07.2017 № 21, от 29.11.2017 № 45, от 17.05.2018 № 13, от 21.11.2018 № 26, от 20.02.2019 № 7, 20.11.2019 № 29 , от 11.11.2020 № 21,с изм., внесенными решением Мосгорсуда от 01.07.2009 по делу № 3-223/3-2009)	64	05.11.2003

Ставки	Местные льготы	Федеральные льготы
---------------	-----------------------	---------------------------

Контекстный поиск по наименованию:

[Очистить форму](#)
[Показать](#)

КАТЕГОРИЯ НАЛОГООПЛАТЕЛЬЩИКА И (ИЛИ) ИМУЩЕСТВА

РАЗМЕР, %

Российские организации и иностранные организации, осуществляющие деятельность в РФ через постоянные представительства, имеющие недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, ?в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 Кодекса, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

2,2

В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость в соответствии со статьей 378.2 Кодекса. Налоговая ставка, установленная частью 2 статьи 2 Закона № 64, применяется с коэффициентом 0,1 в отношении нежилых помещений в случае, если они одновременно удовлетворяют следующим критериям: 1) расположены в зданиях (строениях, сооружениях), налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость; 2) используются для размещения объектов общественного питания, объектов розничной торговли, бытового обслуживания, для осуществления банковских операций по обслуживанию физических лиц туристской деятельности (деятельности туроператора или турагента по заключению договора о реализации туристского продукта с туристом), деятельности в области исполнительских искусств, деятельности музеев, коммерческих художественных галерей и (или) деятельности в области демонстрации кинофильмов; 3) расположены на цокольном, первом и (или) втором этажах зданий (строений, сооружений), непосредственно примыкающих к пешеходным зонам общегородского значения или к улицам с интенсивным пешеходным движением. Для целей статьи 2 Закона № 64 постановлением Правительством Москвы от 16.03.2016 № 78-ПП утвержден Перечень пешеходных зон общегородского значения, улиц с интенсивным пешеходным движением и зданий (строений, сооружений), непосредственно к ним примыкающих.

1,8

В отношении железнодорожных путей общего пользования и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, впервые принятых на учет в качестве объектов основных средств начиная с 1 января 2017 года, сумма налога исчисляется с применением коэффициента Кжд, значение которого определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 385.3 Кодекса. В течение шести налоговых периодов начиная с 1-го числа налогового периода, в котором соответствующее имущество было впервые принято на учет в качестве объекта основных средств, коэффициент Кжд принимается равным: 0 - в течение первого налогового периода; 0,1 - в течение второго налогового периода; 0,2 - в течение третьего налогового периода; 0,4 - в течение четвертого налогового периода; 0,6 - в течение пятого налогового периода; 0,8 - в течение шестого налогового периода. Перечень имущества, относящегося к указанным объектам, утверждается Правительством Российской Федерации.

1,6



Департамент экономической политики и развития города Москвы

[Главная](#)[Деятельность](#)[Руководство](#)[Новости](#)[Документы](#)[Учреждения](#)[Контакты](#)[Электронная приемная](#)[Противодействие коррупции](#)

Включен ли ваш объект в утвержденный перечень объектов недвижимости?

Включен ли ваш объект в утвержденный перечень объектов недвижимости

Поиск по перечню объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости.

Шаг 1. Выберите вариант поиска объекта и укажите информацию об объекте.

[Поиск по кадастровому номеру](#)[Поиск по адресу объекта](#)

Кадастровый номер объекта

Если Вам принадлежит нежилое помещение в нежилом здании, поиск осуществляется по кадастровому номеру нежилого здания.
Для встроенно-пристроенных нежилых помещений в многоквартирных домах - поиск осуществляется по кадастровому номеру помещения.
Кадастровый номер можно узнать в свидетельстве о государственной регистрации права или с помощью системы получения справочной информации по объектам недвижимости (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

[Очистить](#)[Показать карту](#)[Найти объект](#)

Объект не найден. Это означает: либо он не входит в перечень, либо введены неправильные данные.

Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (с изменениями на 25 ноября 2020 года)

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 декабря 2014 года N 833-ПП

Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы *

(с изменениями на 25 ноября 2020 года)

Документ с изменениями, внесенными:

[постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 30.07.2015);

[постановлением Правительства Москвы от 1 декабря 2015 года N 799-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 03.12.2015);

[постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 25.12.2015);

[постановлением Правительства Москвы от 6 июля 2016 года N 390-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 07.07.2016);

[постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года N 851-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 13.12.2016) (вступило в силу с 1 июля 2017 года);

[постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2016 года N 892-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 20.12.2016);

[постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2018 года N 126-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 28.02.2018);

[постановлением Правительства Москвы от 4 декабря 2018 года N 1498-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 07.12.2018) (вступило в силу с 1 января 2019 года);

[постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2019 года N 111-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 27.02.2019);

[постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП](#) (Официальный

[постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2019 года N 111-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 27.02.2019);

[постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 04.12.2019) (вступило в силу с 1 января 2020 года);

[постановлением Правительства Москвы от 25 ноября 2020 года N 2066-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 27.11.2020) (вступило в силу с 1 января 2021 года).

* Название в редакции, введенной в действие с 14 декабря 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 1 декабря 2015 года N 799-ПП](#).

В соответствии со [статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) и [частью 2 статьи 7 Закона города Москвы от 27 января 2010 года N 2 "Основы жилищной политики города Москвы"](#) Правительство Москвы

постановляет:

1. Установить, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее - минимальный размер взноса на капитальный ремонт) рассчитывается в рублях на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории города Москвы.

2. Установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт с 1 января 2021 г. в размере 19,52 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 14 декабря 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 1 декабря 2015 года N 799-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 июля 2017 года [постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года N 851-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [постановлением Правительства Москвы от 4 декабря 2018 года N 1498-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 января 2020 года [постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 января 2021 года [постановлением Правительства Москвы от 25 ноября 2020 года N 2066-ПП](#)).

3. Утвердить перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (приложение).

4. Установить, что:

4.1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 5 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее региональная программа), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

(Пункт 4.1 в редакции, введенной в действие с 5 января 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#)).

4.1(1). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении 8 календарных месяцев начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем официального опубликования правового акта Правительства Москвы, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу.

(Пункт 4.1(1) дополнительно включен с 5 января 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#))

4.2. Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилого помещения распространяются на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

4.2(1). Скидка в размере 50 процентов по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, находящегося в собственности граждан, в пределах социальной нормы площади жилого помещения, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы и предоставляется:

- инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов;
- лицам, награжденным медалью "За оборону Москвы";
- лицам, проживающим в Москве и непрерывно трудившимся на предприятиях, в организациях и учреждениях Москвы, проходившим воинскую службу в городе в период с 22 июля 1941 г. по 25 января 1942 года;

- гражданам, награжденным нагрудным знаком "Почетный донор России" или "Почетный донор СССР";

- гражданам, награжденным знаком "Почетный донор Москвы";

- многодетным семьям, в которых родились и (или) воспитываются трое и более детей (в том числе усыновленные, а также пасынки и падчерицы) до достижения младшим из них возраста 16 лет, а обучающимся в образовательных организациях, реализующих основные образовательные программы начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования, - до достижения 18 лет;

- семьям, имеющим 10 и более детей в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются обучающимися образовательных организаций, реализующих основные образовательные программы начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования.

(Пункт дополнительно включен с 10 августа 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#))

4.2(2). Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах предоставляются гражданам не более чем на одну квартиру (жилое помещение) исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного настоящим постановлением.

(Пункт дополнительно включен с 10 августа 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#))

4.2(3). В случае, когда собственник жилого помещения имеет право на меры социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по двум и более основаниям, данные меры социальной поддержки предоставляются ему по одному из оснований по выбору гражданина.

(Пункт дополнительно включен с 10 августа 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#))

4.3. Отдельным категориям граждан, не имеющим права на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, может предоставляться социальная поддержка адресного характера в установленном порядке.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Бирюкова П.П.

Мэр Москвы
С.С.Собянин

Приложение. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных ...

Приложение
к постановлению Правительства Москвы
от 29 декабря 2014 года N 833-ПП

Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт

(с изменениями на 26 февраля 2019 года)

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.
(Пункт в редакции, введенной в действие [постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2019 года N 111-ПП](#)).
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

9. Ремонт фасада.

9(1). Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.

(Пункт дополнительно включен с 31 декабря 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2016 года N 892-ПП](#))

10. Ремонт фундамента.

11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.

12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме..

(Пункт в редакции, введенной в действие с 5 января 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#).)

13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям [технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" \(ТР ТС 011/2011\)](#), утвержденного [решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов"](#).

(Пункт в редакции, введенной в действие с 18 июля 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 6 июля 2016 года N 390-ПП](#).)

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(Пункт дополнительно включен с 11 марта 2018 года [постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2018 года N 126-ПП](#))

Редакция документа с учетом
изменений и дополнений подготовлена
АО "Кодекс"

14.4. Копии документов Заказчика



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

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

Заместителю руководителя
Департамента экономической
политики и развития города Москвы

№ _____
на № _____ от _____

М.И. Василевской

О направлении отчета об оценке
рыночной стоимости помещения

Уважаемая Мария Игоревна!

В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-48656/2021 о признании банкротом ООО «Технический центр «Отрадное» (ИНН 7715036657).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2021 по делу № А40-48656/21 признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов требования Департамента городского имущества города Москвы в размере 32 749 746,32 руб., из которых 12 282 940,20 руб. – основной долг, 20 466 806,12 руб. – пени, как обеспеченные залогом имущества должника.

Основанием для подачи заявления послужило наличие задолженности ООО «Технический центр «Отрадное» перед Департаментом по договору купли-продажи недвижимости от 07.05.2015 № 59-2036.

В состав предмета залога входит нежилое помещение площадью 362,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Алтуфьевское, д. 22 (этаж 2, помещение II, комн. 1-16, пом. VII, комн. 1, 1а, 1б).

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 ООО «Технический центр «Отрадное» проекта Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге у Департамента, прошу Вас поручить ответственному структурному подразделению провести оценку указанного объекта и направить в Департамент в срок до 08.07.2021 отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения для последующей реализации заложенного имущества на торгах.

В случае необходимости, прошу сообщить перечень дополнительных документов для проведения оценки рыночной стоимости вышеуказанного помещения.

Контактные данные конкурсного управляющего: Логинова Яна

2

Александровна (ИНН 7715036657, адрес для корреспонденции: 199034, Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 2/19, пом. 7Н), тел. 8-950-047-71-89.

Приложение: на 17 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя
Департамента городского
имущества города Москвы

А.Т. Гдян

Цховребова А.Т.
8 495 957-75-00, 36-456

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

№ 59-2036

г. Москва

07.05.2015 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента городского имущества города Москвы В.А. Найденова, действующего на основании доверенности от 06.03.2015, удостоверенной нотариусом г. Москвы Орловой Мариной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за № 3-467, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ОТРАДНОЕ», именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице Генерального директора П.П. Фоменко, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральными законами от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект), расположенный по адресу: г. Москва, шоссе Алтуфьевское д. 22, с кадастровым номером 77:02:0003002:2918, **общей площадью 362,2 кв. м (этаж 2, пом. II, комн. 1-16, пом. VII, комн. I, Ia, Ib)**, а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.12.2004 № 77-01/02-1042/2004-880).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к

категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объект находится в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить цену Объекта (пункт 3.1. Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности и залога на Объект.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявления о государственной регистрации права собственности на Объект Покупатель обязан представить Продавцу копию расписки в приеме документов на государственную регистрацию права собственности и залога на Объект.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта составляет **27 002 000 (двадцать семь миллионов две тысячи рублей ноль копеек) рублей** в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 04.02.2015 № 773Г/17, выполненного ООО «АБН-Консалт» и положительным экспертным заключением от 11.02.2015 № 111/С-15, подготовленным НП СРО «СВОД».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 07 числа каждого месяца и состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее **750 055 (семьсот пятьдесят тысяч пятьдесят пять) рублей 56 коп.** и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя.

3.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

**Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)**

ИНН 7705031674

КПП 770301001

Банк получателя – Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК – 07111402023028000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта и наименование Покупателя.

Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого

имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Предметом залога является имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка имущества произведена в установленном порядке и указана в пункте 3.1 Договора.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, на имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание в установленном законом порядке.

При этом период просрочки должен составлять не менее 3-х месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.4. Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,5 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации залога на Объект Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 5 % от цены объекта.

5.3. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

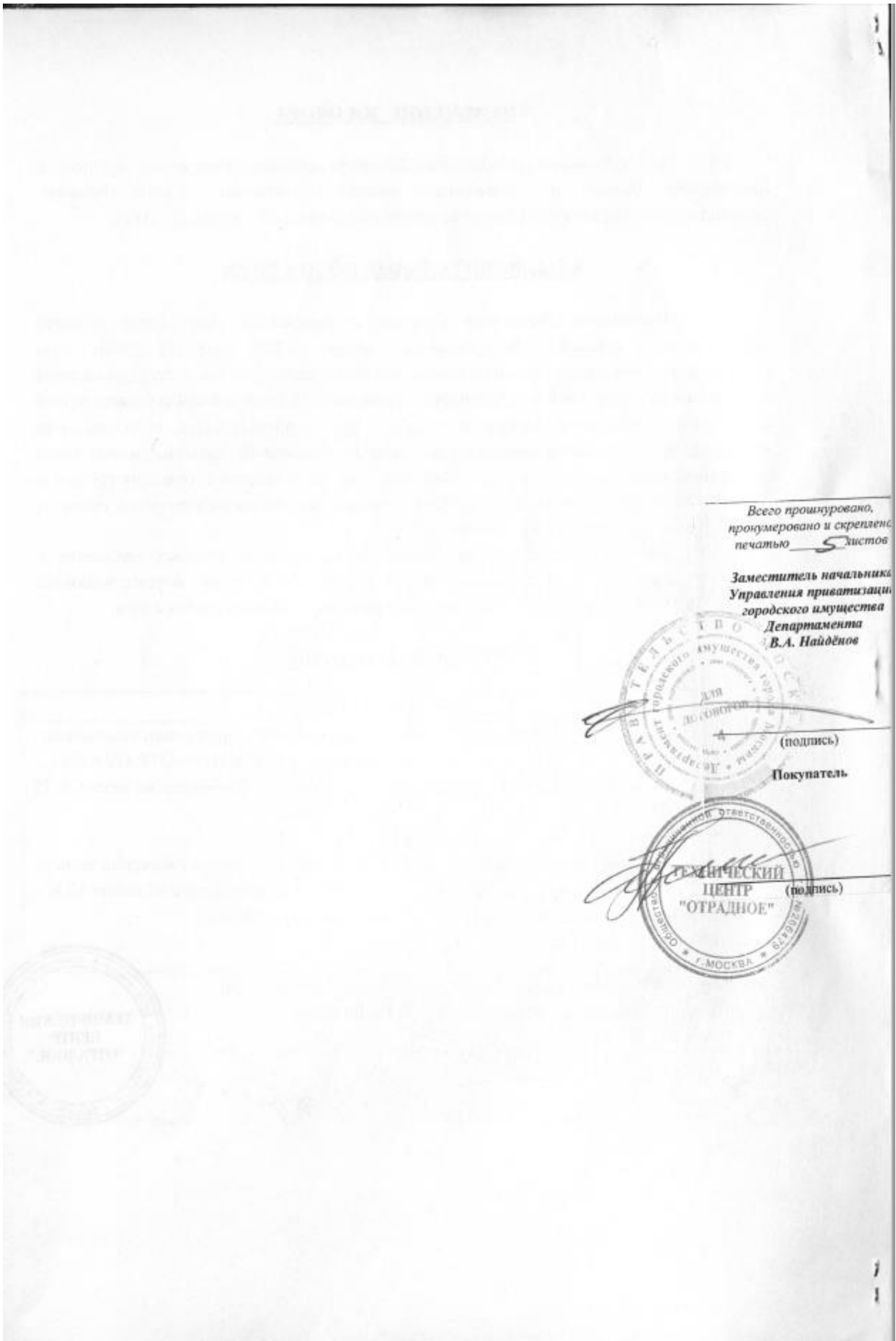
5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в пункте 3.4. Договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления уведомления, при этом договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента направления уведомления.

5.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.



Всего прошнуровано,
проиндексировано и скреплено
печатью 5 листов

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества
Департамента
В.А. Найденов

(подпись)
Покупатель.

(подпись)

Северо-Восточное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 22

стр. 1

 Помещение N II Тип: Бытов.обслужив.
 Последнее обследование 4.02.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	56,8	56,8				422	
	2	коридор	5,2		5,2				
	3	кабинет	9,5	9,5					
	4	цех	33,5	33,5					
	5	мастерская	12,3	12,3					
	6	комн.персонала	18,0		18,0				
	7	уборная	1,4		1,4				
	8	уборная	5,1		5,1				
	9	уборная	1,4		1,4				
	10	коридор	21,2		21,2				
	11	кладовая	12,8		12,8				
	12	цех	19,2	19,2					
	13	цех	35,1	35,1					
	14	цех	26,6	26,6					
	15	кабинет	18,8	18,8					
	16	пом.подсобное	3,8		3,8				
Итого по помещению			280,7	211,8	68,9				
----- Нежилые всего			280,7	211,8	68,9				
в т.ч. Бытов.обслужив.			280,7	211,8	68,9				
Площадь с летними			280,7						

 Помещение N VII Тип: Прочие
 Последнее обследование 4.02.2002
 Решение (распоряжение) N 292-СН
 распоряжение префекта

от 30.06.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	1	коридор	40,1		40,1			422	
	1а	коридор	19,1		19,1				
	16	коридор	22,3		22,3				
Итого по помещению			81,5		81,5				
----- Нежилые всего			81,5		81,5				
в т.ч. Прочие			81,5		81,5				
Площадь с летними			81,5						

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 22

стр. 2

Итого	362,2	211,8	150,4				
----- Нежилые всего	362,2	211,8	150,4				
в т.ч. Выгов.обслужив.	280,7	211,8	68,9				
Прочие	81,5		81,5				
Площадь с летними	362,2						

Экспликация на 2 страницах

1.09.2005 г.

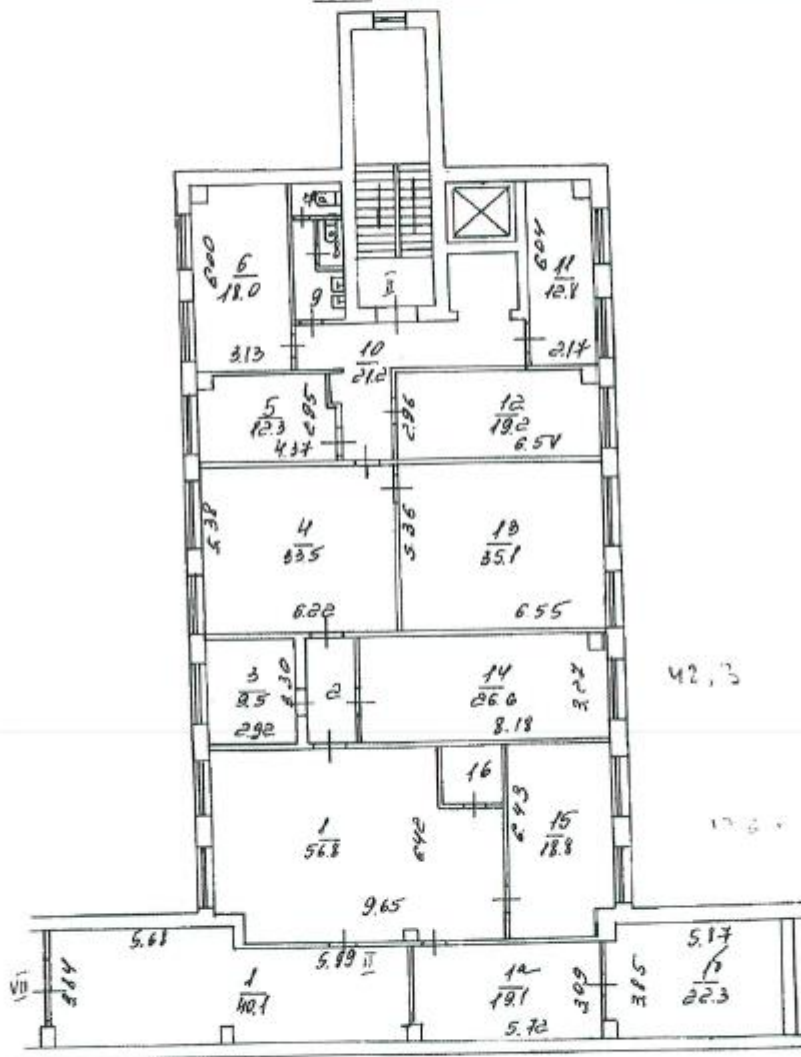
Исполнитель


Северо-Восточное
ГБТИ г. Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА КВ. № 11/11
 СТР. № — Д. № 22
 КОР. —
 УЛ. ПЕР. Восточная ш.
 КВАРТ. № —
СД АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

2 Й ЭТАЖ



Поэтажный план составлен по состоянию на
 « 01 » 02 200 2 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____
 « 05 » 09 200 5 г.

Масштаб 1:200

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 05 » декабря 2014 г. № 77/501/14-1207670	
Кадастровый номер:	77:02:0003002:2918
Номер кадастрового квартала:	77:02:0003002
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	_____

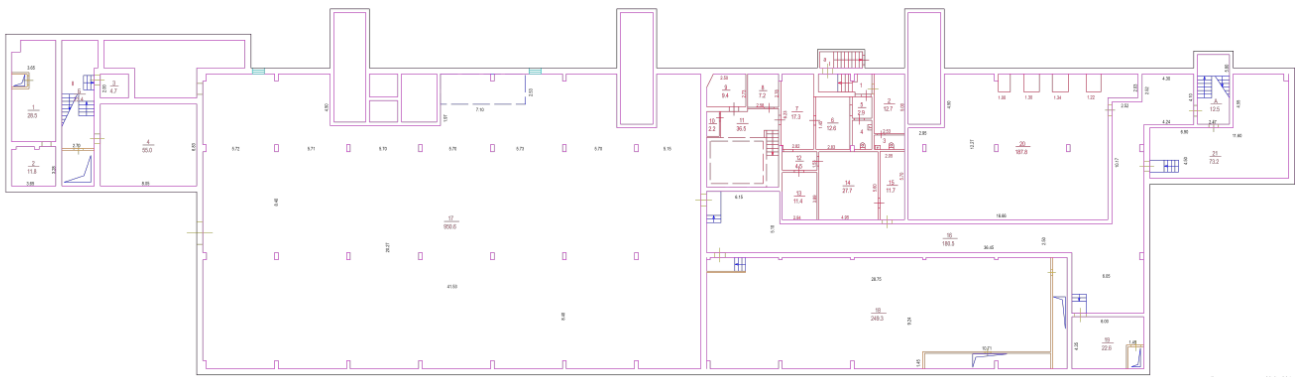
Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: _____
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: _____
3	Общая площадь помещения: 362.2
4	Местоположение: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.22
5	Назначение: Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: _____ (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: _____
8	Кадастровая стоимость (руб.): 23310380.67
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 273174, 3189/16
10	Особые отметки: _____
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Начальник отдела		Баранов Г. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

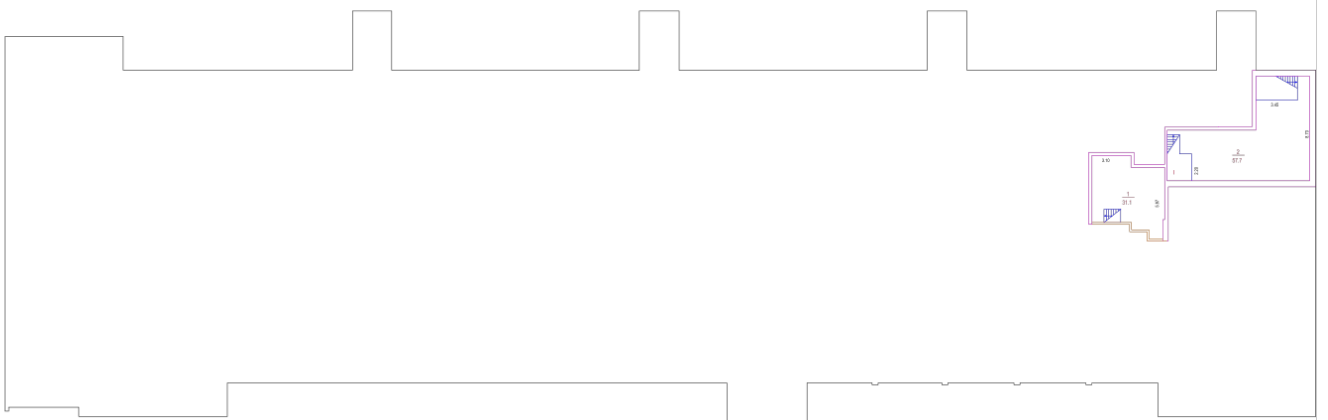
М.П.

2103583) Тех. подполье
Адрес: Алтүфьевское ш., д.22
Дата: 11.05.2000г.



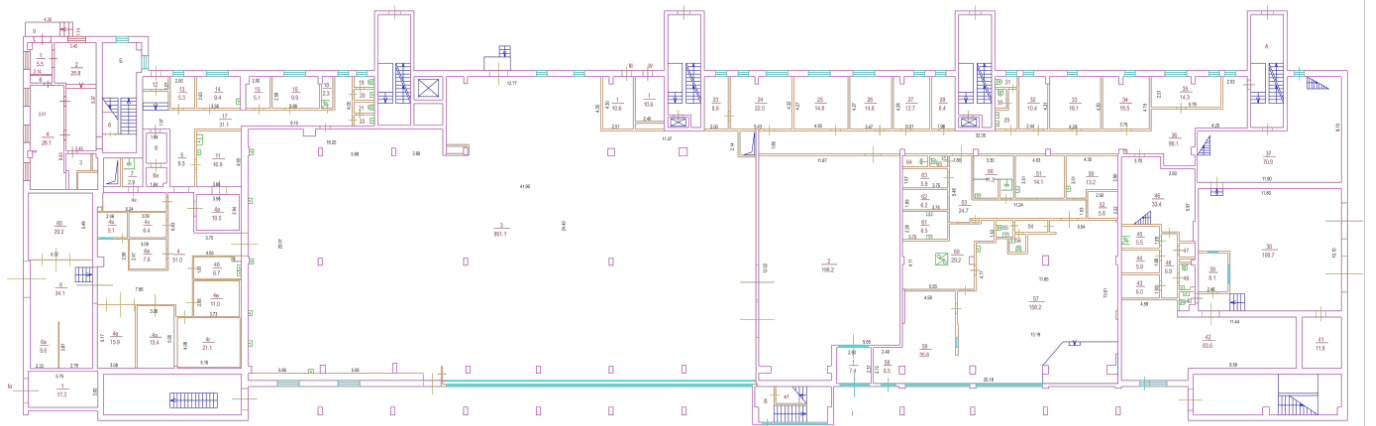
Дата разработки: 09.07.2019
Дата выпуска: 22.06.2021

2103583) антресоль 1 этажа
Адрес: Алтүфьевское ш., д.22
Дата: 12.05.1979г.



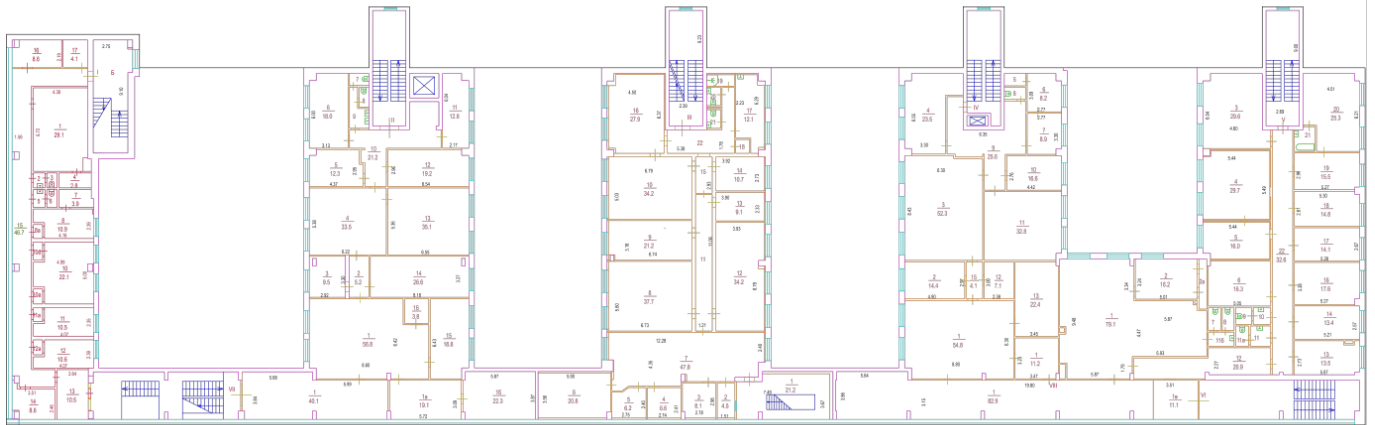
Дата разработки: 10.11.2020
Дата выпуска: 22.06.2021

UNOM 2103583
1 Этаж
Алтүфьевское шоссе 22



Дата разработки: 31.10.2019
Дата выпуска: 22.06.2021

UNOM 2103583
2 Этаж
Алтуфьевское шоссе 22



Дата актуальности: 31.10.2019
Дата выгрузки: 22.06.2021

Филiaal федерального государственного бюджетного 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 10.03.2021, поступившего на рассмотрение 11.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411			
Кадастровый номер:	77:02:0003002:2918		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0008002		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3189/16; Условный номер 273174		
Местоположение:	г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.22		
Площадь:	362,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	37904939,91		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0008002:1035		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	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		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411			
Кадастровый номер:		77:02:0003002:2918	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: нежилое помещение. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Литвинчук Геннадий Анатольевич, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411			
Кадастровый номер:		77:02:0003002:2918	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "ОТРАДНОЕ", ИНН: 7715036657, ОГРН: 1027739558120
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77/002-77/002/009/2015-618/2 13.08.2015 19:12:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.03.2021 14:56:25	
	номер государственной регистрации:	77:02:0003002:2918-77/055/2021-10	
	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:	Выписка № 5375490708 из постановления № 144260600/7739 (ИП № 86126/19/77039-ИП от 2019-10-15 Выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы. Возбужденный на основании ИЛ: ФС № ФС 032969388 от 2019-06-11) от 03.03.2021 № 144260600/7739	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 8	
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411	
Кадастровый номер:	77:02:0003002:2918
4.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 20.01.2021 09:19:05</p> <p>номер государственной регистрации: 77:02:0003002:2918-77/055/2021-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №5269113939 из постановления №525999375/7728 (ИП №233848/19/77028-ИП от2019-11-11 , возбужденный на основании ИЛ: ФС №032969389 от2019-06-11 , выдавший орган:АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ) от 13.01.2021 № 525999375/7728</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 19.01.2021 13:19:00</p> <p>номер государственной регистрации: 77:02:0003002:2918-77/055/2021-8</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка № 5269114897 из постановления 525998544/7728 (ИП № 45531/20/77028-ИП от 2020-05-13 , возбужденный на основании ИЛ: ФС № А40-137464/18-170-1040 от 2018-07-09 , выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 13.01.2021 № 525998544/7728</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 8	
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411	
Кадастровый номер:	77:02:0003002:2918
4.4	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 13.01.2021 16:49:05</p> <p>номер государственной регистрации: 77:02:0003002:2918-77/055/2021-7</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка № 5255919732 из постановления № 1992713426/7743 (3910694/20/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2020-09-29 , возбужденный на основании ИД:№ 3670 Дата ИД 2020-09-16 , выдавший орган: ИФНС РОССИИ №15 ПО Г. МОСКВЕ) от 31.12.2020 № 1992713426/7743</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.5	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 25.11.2020 12:04:06</p> <p>номер государственной регистрации: 77:02:0003002:2918-77/055/2020-6</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка № 5128879823 из постановления 521114015/7728 (Номер ИП строковый 233848/19/77028-ИП Дата возбуждения ИП 2019-11-11), возбужденный на основании ИЛ: Номер ИД ФС № 032969389 Дата ИД 2019-06-11 , выдавший орган АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ от 19.11.2020 от 19.11.2020 № 521114015/7728</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 8	
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411	
Кадастровый номер:	77:02:0003002:2918
4.6	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 09.06.2020 14:05:41</p> <p>номер государственной регистрации: 77:02:0003002:2918-77/003/2020-5</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №4813567371 из постановления №510094193/7728 (ИП № 233848/19/77028-ИП от 11.11.2019, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 032969389 от 11.06.2019, выдавший орган: АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ) от 29.05.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.7	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 06.05.2020 13:42:57</p> <p>номер государственной регистрации: 77:02:0003002:2918-77/003/2020-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка №4775455821 из постановления №508742011/7728 (ИП № 233848/19/77028-ИП от 11.11.2019, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 032969389 от 11.06.2019, выдавший орган: АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ) от 24.04.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 8		
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411		
Кадастровый номер:		77:02:0003002:2918
4.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	17.01.2020 16:51:45
	номер государственной регистрации:	77:02:0003002:2918-77/009/2020-2
	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 №4585482945 из постановления №132904265/7739 (ИП № 86126/19/77039-ИП от 15.10.2019, возбужденный на основании ИЛ: ФС 032969388 от 11.06.2019, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 10.01.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.9	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	13.08.2015 19:12:42
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/009/2015-620/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	в течение 3(трех) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	город Москва
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 07.05.2015 № 59-2036
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
11 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21030411	
Кадастровый номер:	77:02:0003002:2918
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

14.5. 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@snodso.ru
web: www.snodso.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 24.10.2019 г.

Дата составления выписки 24.10.2019 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.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

0600000013970

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер **937**

Город **Уфа**

« **29** » **ИЮНЯ** 20 **15** г.

Настоящий диплом выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

в том, что она(а)
с «**01**» **октября 2014** г. по «**29**» **июня 2015** г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»
по программе «**Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**»
Решением от **24 июня 2015г.**

Итоговая аттестационная комиссия
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Муталлаповой Айсылу Азаматовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии **И.Р. Мухаметдинов**
Руководитель **И.И. Габитов**
Секретарь **Ю.В. Пугачевская**



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская слобода, д. 26
115280, г. Москва +7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru ИНН 7728178835

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/strahovye-pravila-i-tarify/>.

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 являлся 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 / Муталлапова А.А./	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде /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
---	---



Страхование акционерное общество «ВСК»

Казанский филиал

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21490В4000014

ул. Н. Столбова, 2, г. Казань, 420021

тел.: +7 (843) 526-1414

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

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

Дата выдачи «26» марта 2021 г.

www.vsk.ru