

## **МОНИТОРИНГ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА В/С В МОСКВЕ. II КВАРТАЛ 2021Г. ВЛИЯНИЕ КРИЗИСА НА РЫНОК.**



**СЛУЦКАЯ И.А.**

член Научно-методического совета РОО

**СЛУЦКИЙ А.А.**

зам. председателя комитета Союза СОО по научно-методическим вопросам оценочной деятельности

### **Резюме**

Были проанализированы запрашиваемые ставки аренды и цены предложения на продажу офисных помещений в 77 бизнес – центрах, особняках и административных зданиях класса В/С в гор. Москва.

Определение ставок капитализации, соответствующих трём структурам запрашиваемых ставок аренды, имеющим место на рынке, а также интервалов, в которых они могут находиться, проводилось методом группы пар.

Кроме того, были определены доли эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в соответствующих ставках аренды.

| Ставка капитализации | Соответствующая ставка аренды   | Значение |                    |          |
|----------------------|---|----------|--------------------|----------|
|                      |   | минимум  | наиболее вероятное | максимум |
| «Чистая»             | эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно         | 0,08     | <b>0,10</b>        | 0,12     |
| «Промежуточная»      | включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются отдельно | 0,09     | <b>0,11</b>        | 0,13     |
| «Всё включено»       | включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи                      | 0,10     | <b>0,12</b>        | 0,14     |

|   | отн. ед. |
|---|----------|
| Доля эксплуатационных расходов в «Промежуточной» ставке аренды                        | 0,10     |
| Доля коммунальных платежей в ставке аренды «Всё включено»                             | 0,08     |
| Доля эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в ставке аренды «Всё включено» | 0,17     |

Вследствие кризисных явлений на рынке до 1/3 объектов имеют аномально низкие ставки капитализации, что можно объяснить снижением ставок аренды при сохранении неизменными (или их более слабым снижением) цен продаж. На нормальном (не кризисном) рынке доля таких объектов, хотя и имеется всегда, но не превышает 10%.

## **Введение**

Около года назад мы опубликовали первые данные по ставкам капитализации офисных помещений класса А в гор. Москва <sup>1</sup>, полученным методом рыночной экстракции для трёх разных структур запрашиваемых ставок аренды.

Здесь мы продолжаем это исследование и распространяем его на офисные помещения класса В/С.

Под классом В/С мы понимаем наименее качественные офисные помещения в бизнес – центрах, особняках и административных зданиях. В классификации компании Фортекс Групп они относятся к самому нижнему классу из трёх – А, В+ и В. Однако, в некоторых иных классификациях с четырьмя классами – А, В+, В и С они охватывают сразу два класса.

## **Методология исследования**

Для анализа использовались объявления о сдаче в аренду и продаже офисных помещений в бизнес – центрах, особняках и административных зданиях класса В/С в гор. Москва, находящиеся в базе компании Фортекс Групп <sup>2</sup>.

Определение ставок капитализации офисных помещений классов В/С в гор. Москва для ставок аренды разной структуры проводилось методом группы пар <sup>3</sup>.

В качестве нижней барьерной ставки использовалась бескупонная доходность долгосрочных (10 лет и более) государственных ценных бумаг – округлённо 7% годовых.

Объекты со ставками капитализации, меньшими этого значения из анализа удалялись, как аномальные (имеющие аномальную, не рациональную экономику).

Всего было проанализировано 77 бизнес – центров, особняков и административных зданий. При этом до 1/3 от общего числа объектов были аномальными.

Поскольку в ходе обработки полученной информации использовался контроль однородности информации по критериям средней и максимальной ошибок, данное исследование следует считать исследованием рандомизированного уровня.

## **«Чистая» ставка капитализации.**

«Чистая» ставка капитализации определяется на основании и для использования совместно с «Чистой» ставкой аренды, т.е. денежной суммой, идущей в оплату только и исключительно за аренду. Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи арендатор оплачивает сверх «Чистой» ставки аренды.

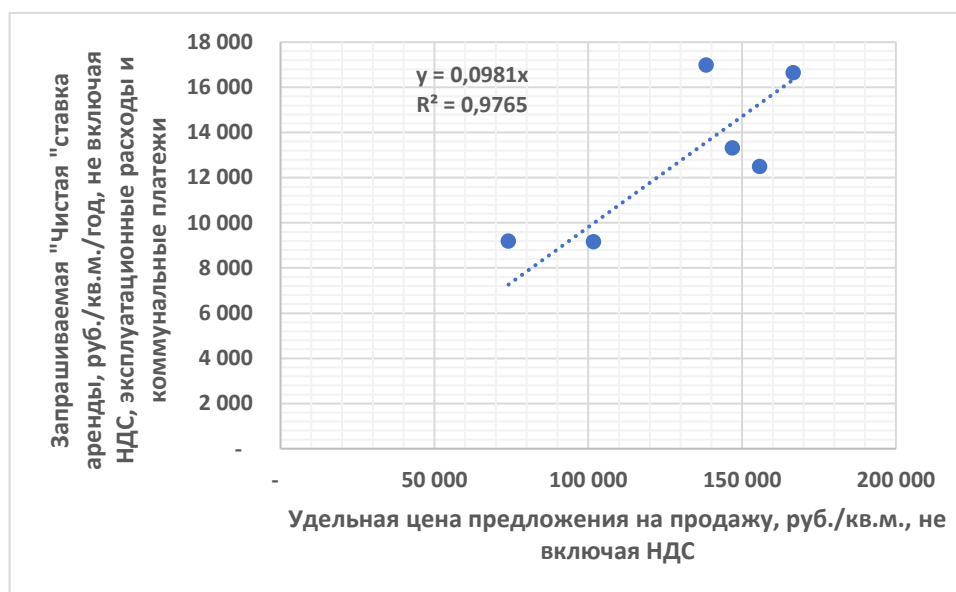
Исходные данные и процесс расчёта «Чистых» ставок капитализации показан в Приложении 1.

<sup>1</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Мониторинг ставок капитализации офисов класса А в Москве 2 кв. 2020, Теория, методология и практика оценки, 14.06.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-monitoring-stavok-kapitalizacii-ofisov-klassa-a-v-moskve-2-kv-2020/>

<sup>2</sup> <https://fortexgroup.ru/>

<sup>3</sup> Слуцкий А.А. (2020), Определение ставки капитализации для использования в методе прямой капитализации: требования, методы и комментарии, Вопросы оценки, № 3 2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-opredelenie-stavki-kapitalizacii-dlya-ispolzovaniya-v-metode-pryamoj-kapitalizacii-trebovaniya-metody-i-kommentarii/>

На графике и в таблице ниже показаны диаграмма рассеяния «удельная цена – «Чистая ставка аренды» для нормальных объектов и результаты определения «Чистой» ставки капитализации.



|                           | «Чистая» ставка капитализации, отн. ед. В год |
|---------------------------|---|
| минимум                   | 0,080   |
| <b>среднее</b>            | <b>0,100</b>                                  |
| <b>медиана</b>            | <b>0,091</b>                                  |
| <b>по МНК</b>             | <b>0,098</b>                                  |
| <b>середина интервала</b> | <b>0,102</b>                                  |
| максимум                  | 0,124   |

Как следует из таблицы, **«Чистая» ставка капитализации офисных объектов класса В/С в Москве составляет 0,100 с интервалом 0,080 – 0,120 (т.е. +/- 20%).**

**Однако, необходимо отметить, что полученный результат можно рассматривать только как ориентировочный,** поскольку качеством статистической значимости он не обладает, а стало быть, он может быть следствием случайного стечения обстоятельств и факторов.

Однако, полученные значения будут подтверждены ниже посредством корректировки «Промежуточных» ставок капитализации на долю эксплуатационных расходов в соответствующей ставке капитализации.

### **Доля эксплуатационных расходов в «Промежуточной» ставке аренды.**

Для всех объектов, которые предлагаются в аренду по «Чистой» ставке капитализации, объявления содержат ставку эксплуатационных расходов, которые арендатор оплачивает сверх ставки аренды. Дополнительно сверх этого арендатор оплачивает и коммунальные услуги по факту их потребления.

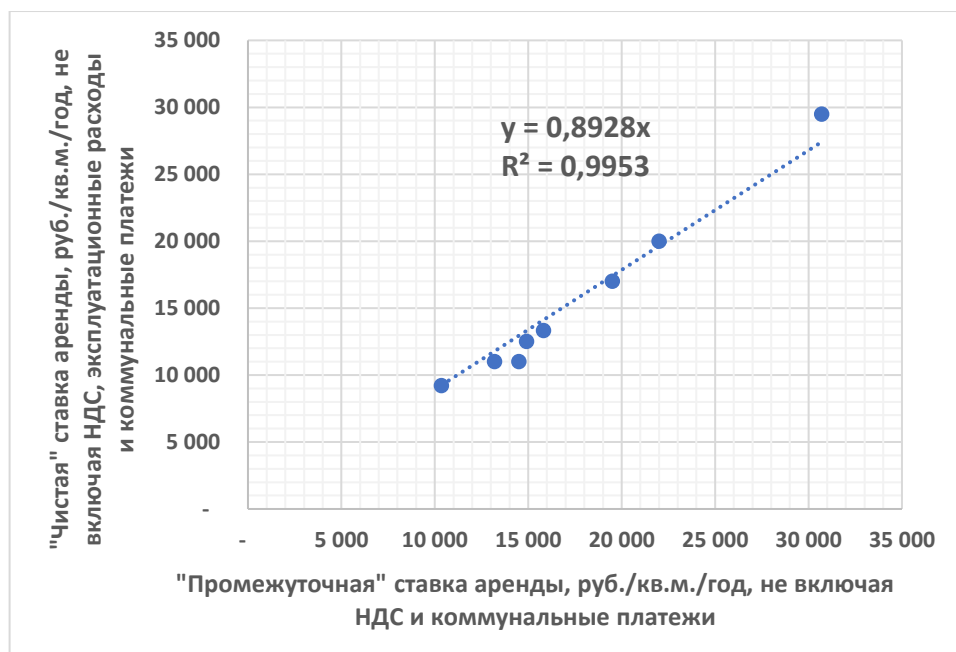
Наличие данных о величине ставки эксплуатационных расходов по указанным выше семи объектам позволяет на их основании

1. сложением «Чистой» ставки аренды и ставки эксплуатационных расходов получить «Промежуточную» ставку аренды;
2. определить долю эксплуатационных расходов в «промежуточной» ставке аренды.

Данные о величинах эксплуатационных расходов приведены в таблице ниже.

|                       | <b>Ставка эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год, включая НДС</b> | <b>Ставка эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год, не включая НДС</b> |
|-----------------------|--|---|
| Магистраль            | 2 900  | 2 417   |
| Воронцовская 13/14 с9 | 3 000  | 2 500   |
| Гвоздь                | 1 164  | 970   |
| Берзарина 12          | 2 500  | 2 083   |
| Автозаводская 21 к1   | 2 000  | 1 667   |
| Вика-Центр            | 2 200  | 1 833   |
| Пост Плаза            | 3 500  | 2 917   |
| Лужники 24 с18        | 1 200  | 1 000   |
|                       | <b>Минимум</b>   | <b>970</b>  |
|                       | <b>Среднее</b>   | <b>1 745</b>  |
|                       | <b>Максимум</b>  | <b>2 917</b>  |

На графике ниже показана диаграмма рассеяния двух ставок - «Чистой» и «Промежуточной» - позволяющая с помощью метода наименьших квадратов из уравнения аппроксимирующего тренда определить долю эксплуатационных расходов в «Промежуточной» ставке.



Средняя ошибка показанной аппроксимации составляет 6%, максимальная – 18%, что указывает на однородность использованной выборки.

При этом коэффициент ранговой корреляции Спирмена составляет 0,99, что при семи наблюдениях и одном влияющем факторе означает статистическую значимость (не случайность результата) с уровнем доверия выше 0,95.

Таким образом, **долю эксплуатационных расходов в «Промежуточной» ставке аренды можно округлённо оценить в 10% с интервалом 8 – 12%.**

### «Промежуточная» ставка капитализации

Исходные данные и процесс расчёта «Промежуточных» ставок капитализации представлен в Приложении 2.

На графике и в таблице ниже показаны диаграмма рассеяния «удельная цена – «Промежуточная» ставка аренды» для нормальных объектов и результаты определения «Промежуточной» ставки капитализации.



|                           | «Промежуточная» ставка капитализации, отн. ед. в год |
|---------------------------|--|
| минимум                   | 0,079  |
| <b>среднее</b>            | <b>0,110</b>   |
| <b>медиана</b>            | <b>0,111</b>   |
| <b>по МНК</b>             | <b>0,113</b>   |
| <b>середина интервала</b> | <b>0,103</b>   |
| максимум                  | 0,127  |

Как следует из таблицы, **«Промежуточная» ставка капитализации офисных объектов класса В/С в Москве составляет 0,110 с интервалом 0,080 – 0,130 (т.е. +/-20 - 25%).**

При этом полученный результат является статистически значимым, т.е. не случайным и полученным на однородной выборке – величина средней ошибки аппроксимации составляет 13%, а максимальной – 30%.

### «Чистая» ставка капитализации, полученная корректировкой из «Промежуточной» на долю операционных расходов

Далее полученные значения «Промежуточной» ставки капитализации скорректируем на долю эксплуатационных расходов в «Промежуточной» ставке аренды, что даст значения «Чистой» ставки капитализации, которые можно будет сравнить с полученными выше предварительными значениями.

Корректировка «Промежуточной» ставки капитализации проведена в таблице ниже.

|                             | «Промежуточная» ставка капитализации, отн. ед. в год | Корректировка на долю эксплуатационных расходов в «Промежуточной» ставке аренды, отн. ед. | «Чистая» ставка капитализации, отн. ед. в год |
|-----------------------------|--|---|---|
| Семеновский                 | 0,123  | 0,90  | 0,111   |
| Вернадского 37 к2           | 0,121  | 0,90  | 0,109   |
| Каланчёвская 15А            | 0,123  | 0,90  | 0,111   |
| Порядковый 21               | 0,111  | 0,90  | 0,100   |
| Зеленый                     | 0,121  | 0,90  | 0,109   |
| Нагорная 20 к7              | 0,089  | 0,90  | 0,080   |
| Ср. Переяславская ул. 25 с1 | 0,105  | 0,90  | 0,095   |
| Марфинский 4                | 0,119  | 0,90  | 0,107   |
| Лубянский 25 с2             | 0,103  | 0,90  | 0,093   |
| Петровка 34 с1              | 0,100  | 0,90  | 0,090   |
| Кутузовский 36а             | 0,116  | 0,90  | 0,105   |
| Новый Арбат 2               | 0,123  | 0,90  | 0,111   |
| Мал. Семёновская 3А с1      | 0,098  | 0,90  | 0,088   |
| Кадашёвская 14 к3           | 0,083  | 0,90  | 0,075   |
| Мясницкая 22                | 0,123  | 0,90  | 0,111   |
| Сходненский 16              | 0,111  | 0,90  | 0,100   |
| Золоторожский               | 0,098  | 0,90  | 0,088   |
| Раушская                    | 0,079  | 0,90  | 0,071   |
| Воздвиженка 7/6 с1          | 0,123  | 0,90  | 0,111   |
| Коккинаки 4                 | 0,123  | 0,90  | 0,111   |
| Каланчёвская 20 с1          | 0,091  | 0,90  | 0,082   |
| Подсосенский 11             | 0,108  | 0,90  | 0,097   |
| Габричевского 5 к8          | 0,127  | 0,90  | 0,114   |
| Минимум                     |  |   | 0,071   |
| <b>Среднее</b>              |  |   | <b>0,099</b>                                  |
| <b>Медиана</b>              |  |   | <b>0,100</b>                                  |
| <b>Середина интервала</b>   |  |   | <b>0,092</b>                                  |
| Максимум                    |  |   | 0,114   |

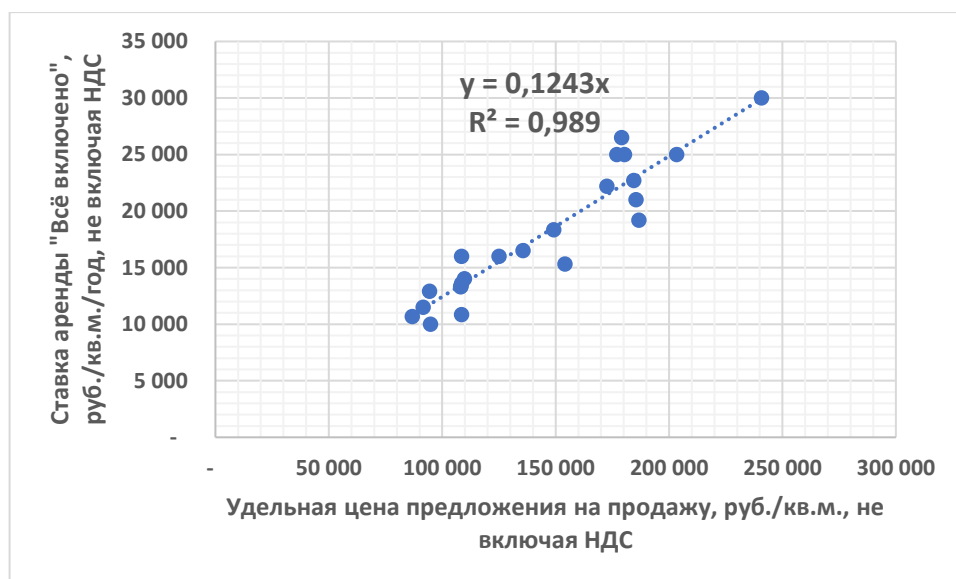
Как следует из представленной таблицы, **полученные значения «Чистой» ставки капитализации подтверждают ранее полученное наиболее вероятное значение и интервал.**

#### **Ставка капитализации «Всё включено»**

Ставка аренды «Всё включено» предусматривает, что сверх неё арендатор не платит более ничего.

Исходные данные и процесс расчёта ставок капитализации «Всё включено» представлен в Приложении 3.

На графике и в таблице ниже показаны диаграмма рассеяния «удельная цена – ставка аренды «Всё включено»» для нормальных объектов и результаты определения ставки капитализации «Всё включено».



|                           | «Промежуточная» ставка капитализации, отн. ед. в год |
|---------------------------|--|
| минимум                   | 0,099  |
| <b>среднее</b>            | <b>0,124</b>   |
| <b>медиана</b>            | <b>0,123</b>   |
| <b>по МНК</b>             | <b>0,124</b>   |
| <b>середица интервала</b> | <b>0,124</b>   |
| максимум                  | 0,148  |

Как следует из таблицы, «Промежуточная» ставка капитализации офисных объектов класса В/С в Москве составляет **0,120** с интервалом **0,100 – 0,140** (т.е. +/-20 - 25%).

При этом полученный результат является статистически значимым, т.е. не случайным, и полученным на однородной выборке – величина средней ошибки аппроксимации составляет 9%, а максимальной – 25%.

### Влияние кризиса

В таблице ниже показано соотношение нормальных и аномальных объектов в данном исследовании.

|   | Объекты    |            |
|---|------------|------------|
|   | нормальные | аномальные |
| «Чистая» ставка капитализации, шт.        | 6          | 2          |
| «Промежуточная» ставка капитализации, шт. | 23         | 17         |
| Ставка капитализации «Всё включено», шт.  | 23         | 6          |
| <b>Всего, шт.</b>                         | <b>52</b>  | <b>25</b>  |

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>ИТОГО, шт.</b>                  | 77         |            |
| <b>Доля в общем числе объектов</b> | <b>68%</b> | <b>32%</b> |

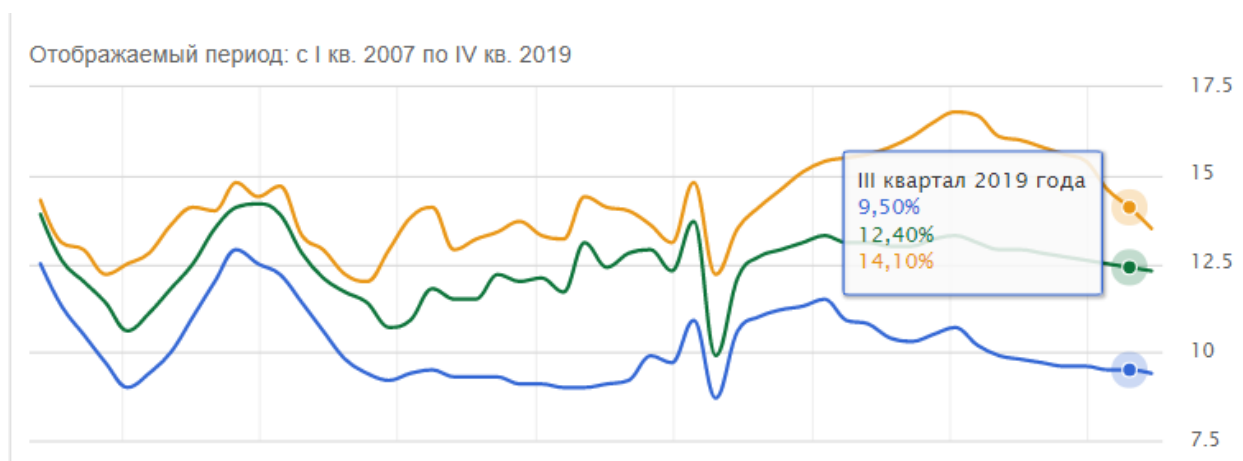
Как видно из таблицы, до трети объектов имеют аномально малые значения ставки капитализации – являются аномальными.

Представляется, что такое явление является следствием кризисных явлений на рынке - снижение ставок аренды при сохранении неизменными (или их более слабым снижением) цен продаж.

На основании прошлого опыта можно сказать, что аномальные объекты имеются на рынке всегда, в том числе и в спокойные времена. Однако, на нормальном (не кризисном) рынке доля таких объектов, не превышает 10%.

## Заключение

Численные результаты исследования кратко приведены в Резюме в начале статьи. Однако, необходимо обратить внимание на то, что полученное значение «Чистой» ставки капитализации офисных помещений класса В/С – 10% годовых – всего на 1% больше значения ставки капитализации для наиболее высококлассных офисных объектов класса А – 9% годовых – которое публикуется международными консультантами (см., например, <sup>4</sup>).



В тоже самое время, значения ставок капитализации офисных помещений разных классов, публикуемые порталом Здание.инфо (см. рис. выше), различались более сильно. В данный момент сложно судить о том, является ли наблюдаемое сближение ставок капитализации офисных помещений разных классов проявлением кризисных явлений или нет. Для ответа на этот вопрос требуются более длительные систематические исследования.

<sup>4</sup> Cushman & Wakefield (2021), Коммерческая недвижимость - Россия, Апрель 2021, <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Объекты с «Чистой» ставкой аренды

|                             | Тип сделки | Ставка аренды,<br>руб./ кв.м./год /<br>Удельная цена<br>предложения на<br>продажу, руб./ кв.м. | Корректировка на<br>НДС | Ставка аренды,<br>руб./ кв.м./год, не<br>включая НДС /<br>удельная цена<br>предложения на<br>продажу, руб./ кв.м., | Ставка<br>капитализации |
|-----------------------------|------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| <b>Нормальные объекты</b>   |            |  |                         |  |                         |
| 1. Магистраль               | аренда     | 12 500   | 1,000                   | 12 500   | 0,080                   |
|                             | продажа    | 155 700  | 1,000                   | 155 700  |                         |
| 2. Воронцовская<br>13/14 с9 | аренда     | 16 000   | 0,833                   | 13 328   | 0,091                   |
|                             | продажа    | 176 300  | 0,833                   | 146 858  |                         |
| 3. Гвоздь                   | аренда     | 9 200  | 1,000                   | 9 200  | 0,124                   |
|                             | продажа    | 74 100   | 1,000                   | 74 100   |                         |
| 4. Берзарина 12             | аренда     | 17 000   | 1,000                   | 17 000   | 0,123                   |
|                             | продажа    | 138 300  | 1,000                   | 138 300  |                         |
| 5. Автозаводская<br>21 к1   | аренда     | 20 000   | 0,833                   | 16 660   | 0,100                   |
|                             | продажа    | 200 000  | 0,833                   | 166 600  |                         |
| 6. Вика-Центр               | аренда     | 11 000   | 0,833                   | 9 163  | 0,090                   |
|                             | продажа    | 122 100  | 0,833                   | 101 709  |                         |
| <b>Аномальные объекты</b>   |            |  |                         |  |                         |
| Пост Плаза                  | аренда     | 11 000   | 1,000                   | 11 000   | 0,045                   |
|                             | продажа    | 290 500  | 0,833                   | 241 987  |                         |
| Лужники 24 с18              | аренда     | 29 500   | 0,833                   | 24 574   | 0,052                   |
|                             | продажа    | 566 500  | 0,833                   | 471 895  |                         |

### Приложение 2. Объекты с «Промежуточной» ставкой аренды

|                           | Тип сделки | Ставка аренды,<br>руб./ кв.м./год /<br>Удельная цена<br>предложения на<br>продажу, руб./ кв.м. | Корректировка на<br>НДС | Ставка аренды,<br>руб./ кв.м./год, не<br>включая НДС /<br>удельная цена<br>предложения на<br>продажу, руб./ кв.м., | Ставка<br>капитализации |
|---------------------------|------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| <b>Нормальные объекты</b> |            |  |                         |  |                         |
| Семеновский               | аренда     | 15 000   | 0,833                   | 12 500   | 0,123                   |
|                           | продажа    | 122 100  | 0,833                   | 101 750  |                         |
| Вернадского 37 к2         | аренда     | 27 000   | 1,000                   | 27 000   | 0,121                   |

|   |         |         |       |         |       |
|---|---------|---------|-------|---------|-------|
|   | продажа | 267 200 | 0,833 | 222 667 |       |
| Каланчёвская 15А                        | аренда  | 22 700  | 1,000 | 22 700  | 0,123 |
|   | продажа | 184 500 | 1,000 | 184 500 |       |
| Порядковый 21                           | аренда  | 15 000  | 1,000 | 15 000  | 0,111 |
|   | продажа | 135 000 | 1,000 | 135 000 |       |
| Зеленый                                 | аренда  | 12 400  | 1,000 | 12 400  | 0,121 |
|   | продажа | 102 700 | 1,000 | 102 700 |       |
| Нагорная 20 к7                          | аренда  | 20 000  | 0,833 | 16 660  | 0,089 |
|   | продажа | 224 000 | 0,833 | 186 592 |       |
| Средняя<br>Переяславская<br>улица 25 с1 | аренда  | 21 000  | 1,000 | 21 000  | 0,105 |
|   | продажа | 200 000 | 1,000 | 200 000 |       |
| Марфинский 4                            | аренда  | 18 500  | 1,000 | 18 500  | 0,119 |
|   | продажа | 155 500 | 1,000 | 155 500 |       |
| Лубянский 25 с2                         | аренда  | 30 400  | 1,000 | 30 400  | 0,103 |
|   | продажа | 355 000 | 0,833 | 295 715 |       |
| Петровка 34 с1                          | аренда  | 60 000  | 1,000 | 60 000  | 0,100 |
|   | продажа | 600 000 | 1,000 | 600 000 |       |
| Кутузовский 36а                         | аренда  | 36 000  | 0,833 | 29 988  | 0,116 |
|   | продажа | 309 200 | 0,833 | 257 564 |       |
| Новый Арбат 2                           | аренда  | 22 500  | 0,833 | 18 743  | 0,123 |
|   | продажа | 183 100 | 0,833 | 152 522 |       |
| Малая Семёновская<br>3А с1              | аренда  | 12 000  | 0,833 | 9 996   | 0,098 |
|   | продажа | 122 500 | 0,833 | 102 043 |       |
| Кадашёвская 14 к3                       | аренда  | 35 000  | 0,833 | 29 155  | 0,083 |
|   | продажа | 421 100 | 0,833 | 350 776 |       |
| Мясницкая 22                            | аренда  | 17 900  | 1,000 | 17 900  | 0,123 |
|   | продажа | 145 000 | 1,000 | 145 000 |       |
| Сходненский 16                          | аренда  | 12 000  | 1,000 | 12 000  | 0,111 |
|   | продажа | 130 000 | 0,833 | 108 290 |       |
| Золоторожский                           | аренда  | 14 400  | 0,833 | 11 995  | 0,098 |
|   | продажа | 146 500 | 0,833 | 122 035 |       |
| Раушская                                | аренда  | 30 000  | 1,000 | 30 000  | 0,079 |
|   | продажа | 458 300 | 0,833 | 381 764 |       |
| Воздвиженка 7/6 с1                      | аренда  | 28 000  | 0,833 | 23 324  | 0,123 |
|   | продажа | 227 800 | 0,833 | 189 757 |       |
| Коккинаки 4                             | аренда  | 17 000  | 1,000 | 17 000  | 0,123 |
|   | продажа | 138 000 | 1,000 | 138 000 |       |
| Каланчёвская 20 с1                      | аренда  | 12 900  | 0,833 | 10 746  | 0,091 |
|   | продажа | 141 200 | 0,833 | 117 620 |       |
| Подсосенский 11                         | аренда  | 45 000  | 1,000 | 45 000  | 0,108 |
|   | продажа | 500 000 | 0,833 | 416 500 |       |
| Габричевского 5 к8                      | аренда  | 9 000   | 0,833 | 7 497   | 0,127 |
|   | продажа | 71 000  | 0,833 | 59 143  |       |
| <b>Аномальные объекты</b>               |         |         |       |         |       |
| Песчаная 4А                             | аренда  | 11 000  | 0,833 | 9 163   | 0,063 |
|   | продажа | 175 700 | 0,833 | 146 358 |       |

|                            |         |           |       |           |       |
|----------------------------|---------|-----------|-------|-----------|-------|
| Шубинский 6 с4             | аренда  | 29 200    | 1,000 | 29 200    | 0,055 |
|                            | продажа | 632 100   | 0,833 | 526 539   |       |
| Академика Анохина 8 к1     | аренда  | 17 500    | 1,000 | 17 500    | 0,213 |
|                            | продажа | 98 700    | 0,833 | 82 217    |       |
| Каланчёвский 9А            | аренда  | 22 900    | 0,833 | 19 076    | 0,018 |
|                            | продажа | 1 080 000 | 1,000 | 1 080 000 |       |
| Мельников плаза            | аренда  | 10 800    | 1,000 | 10 800    | 0,025 |
|                            | продажа | 510 400   | 0,833 | 425 163   |       |
| Лужники 24 с17             | аренда  | 32 000    | 0,833 | 26 656    | 0,057 |
|                            | продажа | 562 000   | 0,833 | 468 146   |       |
| Успенский 16 с1            | аренда  | 20 000    | 0,833 | 16 660    | 0,074 |
|                            | продажа | 269 800   | 0,833 | 224 743   |       |
| Сивцев Вражек 45           | аренда  | 25 000    | 1,000 | 25 000    | 0,048 |
|                            | продажа | 619 000   | 0,833 | 515 627   |       |
| Талалихина 37              | аренда  | 17 400    | 1,000 | 17 400    | 0,066 |
|                            | продажа | 264 700   | 1,000 | 264 700   |       |
| Армянский 7                | аренда  | 18 500    | 1,000 | 18 500    | 0,073 |
|                            | продажа | 252 100   | 1,000 | 252 100   |       |
| Кузнецкий Мост 19 с1       | аренда  | 18 500    | 1,000 | 18 500    | 0,050 |
|                            | продажа | 446 000   | 0,833 | 371 518   |       |
| Садовая-Самотечная 6 с2    | аренда  | 19 800    | 0,833 | 16 493    | 0,055 |
|                            | продажа | 359 800   | 0,833 | 299 713   |       |
| Большой Каретный 4 с5      | аренда  | 17 800    | 1,000 | 17 800    | 0,036 |
|                            | продажа | 500 200   | 1,000 | 500 200   |       |
| 1-й Голутвинский 3-5 с1    | аренда  | 20 000    | 1,000 | 20 000    | 0,033 |
|                            | продажа | 600 000   | 1,000 | 600 000   |       |
| 1-я Брестская 2 с3         | аренда  | 15 500    | 0,833 | 12 912    | 0,062 |
|                            | продажа | 250 000   | 0,833 | 208 250   |       |
| Большой Полуярославский 12 | аренда  | 12 000    | 1,000 | 12 000    | 0,058 |
|                            | продажа | 250 000   | 0,833 | 208 250   |       |
| Ольховская 11 с1           | аренда  | 14 000    | 0,833 | 11 662    | 0,032 |
|                            | продажа | 434 500   | 0,833 | 361 939   |       |

## Приложение 2. Объекты со ставкой аренды «Всё включено»

|                           | Тип сделки | Ставка аренды, руб./кв.м./год / Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м. | Корректировка на НДС | Ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС / Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м., не включая НДС | Ставка капитализации |
|---------------------------|------------|--|----------------------|--|----------------------|
| <b>Нормальные объекты</b> |            |  |                      |  |                      |
| Измеритель                | аренда     | 22 000   | 0,833                | 18 333   | 0,123                |
|                           | продажа    | 179 000  | 0,833                | 149 167  |                      |

|                               |         |         |       |         |       |
|-------------------------------|---------|---------|-------|---------|-------|
| Большая Серпуховская 14/13 с1 | аренда  | 22 200  | 1,000 | 22 200  | 0,129 |
|                               | продажа | 207 200 | 0,833 | 172 667 |       |
| Ring Park                     | аренда  | 13 000  | 0,833 | 10 833  | 0,100 |
|                               | продажа | 130 200 | 0,833 | 108 500 |       |
| Пыжевский 5                   | аренда  | 26 500  | 1,000 | 26 500  | 0,148 |
|                               | продажа | 215 000 | 0,833 | 179 167 |       |
| Каланчёвская 15А              | аренда  | 22 700  | 1,000 | 22 700  | 0,123 |
|                               | продажа | 184 500 | 1,000 | 184 500 |       |
| Цветной 21 с2                 | аренда  | 30 000  | 0,833 | 25 000  | 0,123 |
|                               | продажа | 244 100 | 0,833 | 203 417 |       |
| Гостиничная 5                 | аренда  | 16 000  | 1,000 | 16 000  | 0,147 |
|                               | продажа | 130 200 | 0,833 | 108 500 |       |
| Ленинградский 80д             | аренда  | 12 900  | 1,000 | 12 900  | 0,137 |
|                               | продажа | 113 400 | 0,833 | 94 500  |       |
| 4-й Рощинский 20 с1           | аренда  | 10 000  | 1,000 | 10 000  | 0,105 |
|                               | продажа | 113 900 | 0,833 | 94 917  |       |
| Vallex                        | аренда  | 15 300  | 1,000 | 15 300  | 0,099 |
|                               | продажа | 154 100 | 1,000 | 154 100 |       |
| Большая Почтовая 36 с1        | аренда  | 16 500  | 1,000 | 16 500  | 0,122 |
|                               | продажа | 162 700 | 0,833 | 135 583 |       |
| Земляной 54 с1                | аренда  | 19 200  | 1,000 | 19 200  | 0,103 |
|                               | продажа | 186 700 | 1,000 | 186 700 |       |
| Профсоюзная 93А               | аренда  | 16 300  | 0,833 | 13 583  | 0,125 |
|                               | продажа | 130 200 | 0,833 | 108 500 |       |
| 1-й Тружеников 12 с3          | аренда  | 30 000  | 0,833 | 25 000  | 0,139 |
|                               | продажа | 216 400 | 0,833 | 180 333 |       |
| Рязанский 24 к1               | аренда  | 12 800  | 0,833 | 10 667  | 0,123 |
|                               | продажа | 104 200 | 0,833 | 86 833  |       |
| Севастопольский 11Г           | аренда  | 16 000  | 1,000 | 16 000  | 0,128 |
|                               | продажа | 150 000 | 0,833 | 125 000 |       |
| Воронцовская 21 с1            | аренда  | 30 000  | 0,833 | 25 000  | 0,141 |
|                               | продажа | 212 400 | 0,833 | 177 000 |       |
| Большая Полянка 54            | аренда  | 21 000  | 1,000 | 21 000  | 0,113 |
|                               | продажа | 222 500 | 0,833 | 185 417 |       |
| Дубровка                      | аренда  | 13 800  | 0,833 | 11 500  | 0,125 |
|                               | продажа | 110 000 | 0,833 | 91 667  |       |
| Костомаровский 3              | аренда  | 16 800  | 0,833 | 14 000  | 0,127 |
|                               | продажа | 131 800 | 0,833 | 109 833 |       |
| На Дмитровском                | аренда  | 13 300  | 1,000 | 13 300  | 0,123 |
|                               | продажа | 108 200 | 1,000 | 108 200 |       |
| Подольское 8 к5               | аренда  | 16 000  | 0,833 | 13 333  | 0,123 |
|                               | продажа | 130 000 | 0,833 | 108 333 |       |
| Мясницкая Плаза               | аренда  | 36 000  | 0,833 | 30 000  | 0,125 |
|                               | продажа | 289 000 | 0,833 | 240 833 |       |
| <b>Аномальные объекты</b>     |         |         |       |         |       |
| Тетеринский 4 с1              | аренда  | 12 000  | 1,000 | 12 000  | 0,043 |

|                     |         |         |       |         |       |
|---------------------|---------|---------|-------|---------|-------|
|                     | продажа | 333 000 | 0,833 | 277 500 |       |
| Кедрова 14 к2       | аренда  | 17 500  | 0,833 | 14 583  | 0,074 |
|                     | продажа | 235 000 | 0,833 | 195 833 |       |
| Большая Полянка 44  | аренда  | 30 000  | 0,833 | 25 000  | 0,054 |
|                     | продажа | 552 000 | 0,833 | 460 000 |       |
| Нижегородская 32 с3 | аренда  | 9 500   | 0,833 | 7 917   | 0,056 |
|                     | продажа | 169 000 | 0,833 | 140 833 |       |
| Мясницкая 24/7 с1   | аренда  | 21 000  | 0,833 | 17 500  | 0,051 |
|                     | продажа | 415 000 | 0,833 | 345 833 |       |
| Рубцовская 3 с1     | аренда  | 11 500  | 0,833 | 9 583   | 0,072 |
|                     | продажа | 159 000 | 0,833 | 132 500 |       |