

сравнению с августом 2018 года на 2.8%, с начала года увеличилась на 3.5% (в сентябре 2017г. снизилась на 3.3%, с начала года увеличилась на 2.0%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2018г. выросли на 0.3%, с начала года – на 3.2% (в сентябре 2017г. – на 0.3%, с начала года – на 2.5%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2018г. выросли на 0.5%, с начала года – на 3.1% (в сентябре 2017г. – на 0.9%, с начала года – на 5.3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2018г. относительно августа 2018г. составил 102.8 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 103.1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2018г., по оценке, составила 77618 рублей и по сравнению с июлем 2018г. уменьшилась на 4.0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 11.9%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в июле – сентябре 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7267.2 тыс. человек, в их числе 7179.4 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 87.8 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В июле – сентябре 2018г. по итогам обследования рабочей силы 87.8 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Анализ влияния социально-экономической и политической ситуации в г. Москве на рынок объектов недвижимости

В 3 квартале 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 53 033 млн RUB (808 млн USD), +62% в RUB и +53% в USD к объему за 2 квартал 2018 г.

Несмотря на курсовую нестабильность и сложную внешнеполитическую ситуацию отчетного периода, экономика Москвы по итогам 1-3 кварталов 2018 г. демонстрирует положительную динамику: низкий уровень инфляции, рост инвестиций в основной капитал, увеличение внешнеторгового оборота и индекса промышленного производства.

В 4 квартале ожидается умеренная динамика показателей рынка по сравнению с 1-3 кварталами 2018 г., специалисты NAI Bescar прогнозируют объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы на уровне 70 -90 млрд RUB.

Выводы

- Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109.6%, в сентябре 2018г. по сравнению с сентябрем 2017 г.- 92.4%, по сравнению с августом 2018 г. –98.5%.
- Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-сентябре 2018 г. составил 561431.6 млн. рублей, или 86.9% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 561252.2 млн. рублей, или 87.0%.

- В сентябре 2018 г. организациями всех форм собственности построено 7488 квартир, в январе-сентябре 2018 г. - 28827 квартир.
- Оборот розничной торговли в сентябре 2018 г. составил 408.6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100.4 % к соответствующему периоду предыдущего года.
- Индекс потребительских цен в сентябре 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.1%, в том числе на продовольственные товары – 99.6%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%.
- Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2018г., по оценке, составила 77618 рублей и по сравнению с июлем 2018г. уменьшилась на 4.0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 11.9%.
- Численность рабочей силы в июле – сентябре 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7267.2 тыс. человек, в их числе 7179.4 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 87.8 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).
- В 4 квартале ожидается умеренная динамика показателей рынка по сравнению с 1-3 кварталами 2018 г., специалисты NAI Besar прогнозируют объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы на уровне 70 -90 млрд RUB.

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- объект оценки: встроенное нежилое помещение, общей площадью 199,40 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Лучников, д. 4, стр. 1;
- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, административные объекты, объекты торговли, жилые дома;
- здание, в котором расположен объект оценки: нежилое многоэтажное здание 1876 года постройки;
- этаж расположения: подвал №0;
- объект оценки имеет общий вход со двора (в арке);
- условия парковки – стихийная на прилегающей территории;
- состояние отделки – требуется капитальный ремонт;
- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект не используется.

Вывод:

Принимая во внимание местоположение, ближайшее окружение, объемно-планировочные характеристики объекта, отделку и текущее состояние, характеристику входа, объект оценки можно позиционировать в качестве помещения коммерческого назначения. Окончательное решение о сегменте, к которому относится объект оценки, будет сделано в разделе 9 настоящего Отчета.

Ниже представлен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

8.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Источники информации:

<http://rrg.ru/analytic/review/>;

<http://www.cre.ru/rus/analytics>; <http://www.1rre.ru>;

<http://www.swissap.ru>; <https://zdanie.info>;

<http://naibecar.com>; <http://www.businessrest.ru/PressRelease/>;

<http://www.ndv.ru/o-kompanii/analist/>

8.4.1 Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

В сентябре 2018 г. на продажу предлагалось 1066 объектов общей площадью 1 449 тыс. кв. м и общей стоимостью 220 млрд. руб., что ниже показателя августа на 3% по количеству и на 12% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях была на уровне августа и составила 151 756 руб./кв. м. Курс доллара в сентябре вырос на 2%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена также выросла на 2% и составила 2 242 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 11%, а в долларах – на выросли на 6%.

В целом, сезонного роста цен с началом осени в текущем году не наблюдалось даже на фоне некоторого снижения объема предложения, что свидетельствует о том, что стагнация на рынке недвижимости продолжается.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), торговые помещения (13%) и помещения свободного назначения (9%).

В сентябре 2018 г. в аренду предлагалось 2 277 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 482 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 10%, а по общей площади – на 43%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 12% и составила 15 880 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 10% и составила 234\$/кв.м/год. За год, с сентября 2017 года рублевые ставки снизились на 12%, а долларовые – выросли на 5%.

Снижение средней ставки в сентябре было связано в основном с существенным ростом доли производственно-складских помещений с более низкими арендными ставками в общем объеме предложения. При этом, роста ставок в сентябре не было ни по одному сегменту. Так как обычно начало осени сопровождается ростом деловой активности и, соответственно, по этому времени можно судить о состоянии рынка, можно заключить, что стадия стагнации на рынке аренды, как и на рынке продажи, в настоящее время не преодолена.

Лидером по объему предложения в сентябре достаточно неожиданно стали производственно-складские помещения (48%), за ними идут офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%, а далее идут торговые помещения (10%).

8.4.2 Офисная недвижимость

Классификация офисной недвижимости¹²

№ п/п	Характеристика	Классы			
		A	B	C	D
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	устаревшие или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	размещение в подвальных, помещениях, в производственных корпусах
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	возможно отсутствие парковки
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	возможно отсутствие инфраструктуры

Предложение

Объем предложения офисных помещений на продажу в сентябре 2018 г. вырос на 2% по количеству и на 12% по общей площади. Всего на рынке предлагался 641 объект общей площадью 796 тыс. кв.м и общей стоимостью 140 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 20%, а их общая площадь - на 18%, в результате чего объем предложения составил 104 объекта общей площадью 85 тыс. кв. м.

В сентябре 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 1%, а по общей площади - на 15% и составил 1 257 объектов общей площадью 627 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 5%, а общая площадь - на 38%. Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству остался на уровне августа, а по общей площади - вырос на 14%?

¹² Источник: <http://www.realto.ru/journal/articles/ofisnaya-nedvizhimost-osobennosti-klassifikatsii/#article-p7>

Спрос. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

На конец 2 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 14,4%. Снижение за квартал – 0,5 п.п.

Класс	ТТК		вне ТТК	
А	15,7	↓	23,8	↓
В+	8,0	↓	16,1	↑
В	8,7	↑	9,2	↓
С	8,5	↓	7,9	↔

Средний уровень вакансии офисной недвижимости по итогам 2 кв. 2018 года

Коммерческие условия. Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 19% и составила 360 762 руб./кв. м. Значительное снижение цены было обусловлено уходом ряда дорогих объектов - на ул. Макаренко (1467 кв.м, 715 726 руб./кв.м), ул. Валовая (1 513 кв.м, 804 360 руб./кв.м), ул. Волхонка (6 412 кв.м, 640 023 руб./кв.м), Кадашевская наб. (7 682 кв.м, 483 129 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 1% по количеству и вырос на 11% по общей площади и составил 537 объектов общей площадью 711 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра снизилась на 12% и составила 154 191 руб./кв.м. Снижение цены было связано с прекращением экспонирования ряда дорогих объектов - на ул. Суцеская (9 072 кв.м, 428 543 руб./кв.м), Яково-Апостольский пер. (10 308 кв.м, 575 899 руб./кв.м), а также с выходом на рынок ряда больших дешевых объектов - на Варшавском ш. (10 790 кв.м, 75 000 руб./кв.м), ул. Балтийской (15 006 кв.м, 66 600 руб./кв.м), ул. Красная Пресня (74 600 кв.м, руб./кв.м), Костомаровском пер. (28 775 кв.м, 111 208 руб./кв.м).

Исходя из того факта, что по объектам в центре, в отличие от помещений за его пределами, за год цены выросли, а за месяц существенно снизились, такие помещения продолжают пользоваться большим спросом, однако по ним в настоящее время наблюдается ценовая коррекция.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	104	30 732	85	0,82	360 762
К августу 2018	▲ +20%	▼ -4%	▲ +18%	▼ -1%	▼ -19%
К сентябрю 2017	▼ -25%	▼ -22%	▼ -25%	0%	▲ +4%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	537	109 570	711	1,32	154 191
К августу 2018	▼ -1%	▼ -2%	▲ +11%	▲ +12%	▼ -12%
К сентябрю 2017	▼ -28%	▼ -22%	▼ -9%	▲ +26%	▼ -14%

Показатели рынка продажи офисных площадей Москвы. Сентябрь 2018 г.¹³

¹³ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018>

Средняя арендная ставка в пределах Садового Кольца снизилась на 3% и составила 26 724 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке дороже 30 000 руб./кв.м/год, сократилась с 28% до 26%.

Средняя ставка за пределами Садового Кольца снизилась на 1% и составила 15 762 руб./кв.м/год. Ставки за пределами и в пределах Садового Кольца изменились незначительно как за месяц, так и за последние 12 месяцев, что подтверждает вывод о продолжающейся на рынке стагнации.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	103	1 413	50,13	0,487	26 724
К августу 2018	▲ +5%	▲ +29%	▲ +38%	▲ +32%	▼ -3%
К сентябрю 2017	▼ -49%	▼ -42%	▼ -33%	▲ +32%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 154	11 096	576,797	0,5	15 762
К августу 2018	0%	▲ +16%	▲ +14%	▲ +13%	▼ -1%
К сентябрю 2017	▼ -37%	▼ -16%	▼ -25%	▲ +18%	▼ -2%

Показатели рынка аренды офисных площадей Москвы. Сентябрь 2018 г.

8.4.3 Торговая недвижимость

Классификация объектов торговой недвижимости¹⁴

Торговые помещения					
Характеристика		Классы			
		А	В	С	Д
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	внутри микрорайона, двора
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	недавний срок постройки, улучшенная отделка	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	бывший жилой фонд стандартный ремонт
3	Состояние	в отличном состоянии	в отличном или хорошем состоянии	в хорошем или удовлетворительном состоянии	требует ремонта
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неохраемой наземной автопарковке	стесненность, неудобный подъезд

¹⁴ <http://www.ocenchik.ru/docs/163>

Торговые помещения					
Характеристика		Классы			
		А	В	С	Д
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	отсутствие концепции здания

Предложение

Объем предложения торговых помещений на продажу в сентябре 2018 г. по количеству вырос на 2%, а по общей площади снизился на 1%. Всего на рынке экспонировалось 200 объектов общей площадью 201 тыс.кв.м. и общей стоимостью 34,5 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 10 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 55%, а по общей площади на 41%.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади – не изменился, составив 190 объектов общей площадью 198 тыс.кв.м.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя августа на 21% по количеству и выше на 9% по общей площади.

В сентябре 2018 г. на рынке аренды экспонировалось 415 объектов общей площадью 142 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 17%, а общая площадь - на 15%.

Количество и общая площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в сентябре 2018 г. снизились на 16%. Объем предложения составил 393 объекта общей площадью 135 тыс. кв. м.

Спрос. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений.

По итогам 2 квартала 2018 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,5%, снизившись за квартал на 0,1 п.п. Крупнейшие сделки отчетного периода (от 1,5 тыс.кв.м) принадлежат сетям семейных развлекательных парков Zamania (ТЦ «Парк Хаус Братеево, ТЦ «Саларис») и Joki Joya (ТЦ «Эдельвейс»). Постепенно прирастают арендаторами строящиеся ТЦ, планируемые к открытию в 2018-2019 гг.: «Каширская Плаза» (где заполнено порядка 92% площадей), «Акварель Пушкино», «Саларис»

Несмотря на значительный рост стоимости торговых помещений цены на торговые помещения в центре в марте, за год цена по ним, в отличие от помещений за пределами Садового Кольца, снизилась, что может свидетельствовать о том, что спрос на помещения в центре в среднесрочной перспективе остается более низким.

Коммерческие условия. Ценовые показатели

Цена за месяц в центре выросла на 9% и составила 972 749 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка дешевого объекта на Даевом пер. (491 кв.м, 338 054 руб./кв.м), а также выходом дорогого объекта на ул. Арбат (269 кв.м, 1 542 000 руб./кв.м).

Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 3% и составила 159 916 руб./кв. м. Рост цен в том числе объясняется уходом с рынка крупного дешевого объекта на Сколковском ш. (24 567 кв.м, 124 150 руб./кв.м).

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на объекты в центре продолжает оставаться более существенным.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	10	2 855	3	0,29	972 749
К августу 2018	▼ -55%	▼ -36%	▼ -40%	▲ +26%	▲ +9%
К сентябрю 2017	▼ -55%	▼ -31%	▼ -40%	▲ +38%	▲ +8%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	190	31 610	198	1,04	159 916
К августу 2018	▲ +9%	▲ +4%	▲ +1%	▼ -7%	▲ +3%
К сентябрю 2017	▼ -16%	▲ +4%	▲ +42%	▲ +68%	▼ -27%

Показатели рынка купли-продажи торговой недвижимости г. Москвы. Сентябрь 2018 г.¹⁵

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты в центре за месяц снизилась на 15% и составила 59 602 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке выше 60 000 руб./кв.м/год, снизилась с 54% до 50%.

Средняя ставка на объекты за пределами центра за месяц осталась на уровне сентября и составила 25 717 руб./кв.м/год.

Ставка по помещениям в центре могла снизиться за счет существенного роста средней площади помещений. Судя по тому факту, что за год помещения в центре, в отличие от помещений за пределами Садового Кольца, почти не подешевели, можно судить о том, что спрос на объекты в центре остается более высоким

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	22	359	7,285	0,331	59 602
К августу 2018	▼ -21%	▼ -13%	▲ +9%	▲ +38%	▼ -15%
К сентябрю 2017	▼ -41%	▼ -27%	▼ -28%	▲ +20%	▼ -1%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	393	2 995	134,506	0,342	25 717
К августу 2018	▼ -16%	▼ -11%	▼ -16%	0%	-0%
К сентябрю 2017	▼ -42%	▼ -38%	▼ -32%	▲ +17%	▼ -11%

Показатели рынка аренды торговой недвижимости г. Москвы в сентябре 2018 года¹⁶

¹⁵ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018>

¹⁶ Источник: данные сайта www.rrg.ru

8.4.4 Складская недвижимость

Классификация производственно-складских объектов

Класс	Характерные признаки
Класс А	<ul style="list-style-type: none"> современные здания из легких металлоконструкций с шагом колонн не менее 9 метров (или без колонн) с автоматизацией всех основных процессов; бетонный пол, антипылевое покрытие; потолки более 10 метров; система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру; система пожарной сигнализации и пожаротушения; пандус для разгрузки автотранспорта; площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта; система контроля доступа сотрудников; автономное электро- и теплоснабжение; автоматические доковые ворота с площадками регулируемой высоты; профессиональная система управления.
Класс В	<ul style="list-style-type: none"> вновь построенные или реконструированные капитальные здания с автоматизацией части основных процессов; бетонный пол, без покрытия; потолки более 6 метров; система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру; система пожарной сигнализации и пожаротушения; пандус для разгрузки автотранспорта; площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта.
Класс С	<ul style="list-style-type: none"> капитальные производственные здания, отапливаемые и неотапливаемые ангары; бетон или асфальт, без покрытия; потолки более 4 метров.
Класс D	<ul style="list-style-type: none"> Под производственно-складские объекты данной категории используют подвальные помещения, объекты гражданской обороны, ангары, производственные помещения и прочие нежилые и технические площади. Требования здесь предъявляются минимальные. На таких производственно-складских объектах должно быть освещение, обеспечиваться постоянная температура и уровень влажности. Складские помещения должны иметь удобный для грузового автотранспорта подъезд и ворота для осуществления погрузки и выгрузки.

Предложение

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в продажу в сентябре 2018 г. уменьшилось на 20%, а их общая площадь – на 42%. Объем предложения составил 117 объектов общей площадью 317 тыс. кв. м.

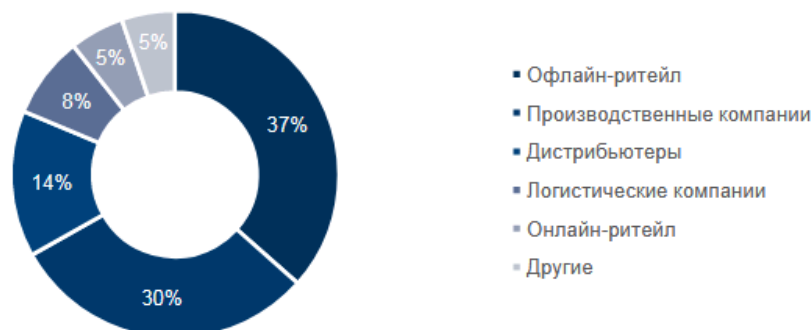
Объем предложения по аренде производственно-складских объектов в сентябре 2018 г. составил 605 объектов общей площадью 713 тыс. кв.м. По сравнению с августом он вырос на 82% по количеству и на 118% по общей площади, однако по сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения изменился гораздо менее существенно (снизился на 4% по количеству и возрос на 13% по общей площади). Рост площади произошел, в частности, за счет выставления в сентябре таких крупных объектов как на Алтуфьевском ш. (18000 кв.м), на Новохоловской ул. (18000 кв.м), на ул.Красная Сосна (12000 кв.м).

Спрос. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По оценке экспертов компании Colliers, на протяжении всего 2018 г. российская экономика продолжит стабилизироваться, что положительно повлияет на рынок складской и индустриальной недвижимости.

Совокупный спрос в Московском регионе в первом полугодии 2018 г. составил 563 766 м2. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., спрос возрос на 12%, что свидетельствует о высокой активности компаний на российском рынке. Драйверами спроса выступили компании розничной торговли (офлайн- и онлайн-ритейлеры) и производственные компании, чья доля

составила 42% и 30% соответственно. В течение первого полугодия 2018 г. сделки аренды составили 74% от совокупного объема сделок - 26% относятся к сделкам продажи. Доля сделок в формате BTS в Московском регионе была на одном из самых низких уровней, составив 2% от общего объема сделок. Основным интерес для компаний представляют складские блоки размером 5 000 - 10 000 м², на которые пришлось 38% от совокупного спроса.



Распределение сделок за 1 полугодие 2018 год по типу¹⁷

Высокую активность на протяжении года проявили ритейлеры, производственные компании и дистрибьютеры, на чью долю пришлось 37%, 30 % и 14% в общем объеме поглощенных площадей.

Коммерческие условия. Ценовые показатели

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений сократилась на 6% и составила 60 999 руб./кв.м. Снижение цены было вызвано выходом на рынок двух дешевых объектов - на Верхнелихоборской ул. (15 500 кв.м, 32 258 руб./кв.м) и на 1-м Варшавском пр-де (31 041 кв.м, 28 994 руб./кв.м).

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	117	19 354	317	2,71	60 999
К августу 2018	▼ -20%	▼ -45%	▼ -42%	▼ -27%	▼ -6%
К сентябрю 2017	▲ +14%	▼ -26%	▼ -23%	▼ -33%	▼ -3%

Показатели рынка продажи складской недвижимости г. Москвы в сентябре 2018 года¹⁸

Средняя ставка в сентябре снизилась на 6% и составила 6 278 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	605	4 364	712,839	1,178	6 278
К августу 2018	▲ +82%	▲ +113%	▲ +118%	▲ +20%	▼ -6%
К сентябрю 2017	▼ -4%	▲ +13%	▲ +13%	▲ +18%	▼ -4%

Показатели рынка аренды складской недвижимости г. Москвы в сентябре 2018 года¹⁹

¹⁷ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreport1_2018rus.pdf?la=ru-RU

¹⁸ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018>

¹⁹ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2018>

Тенденции и прогнозы развития рынка складской недвижимости столицы

В связи с возросшим спросом на объекты built-to-suit, девелоперские компании расширяют земельный банк для строительства проектов под заказчика. На Западе Московской области запланирована реализация нового индустриального парка «PNK Парк Новая Рига», а также складского комплекса «Ориентир Запад». Продолжится активное развитие насыщенных складами субрынков Московской области: PNK Group продолжит застройку земельных участков на юге и востоке («PNK Парк Коледино», «PNK Парк Жуковский» и «PNK Парк Софьино»). Оживление рыночной конъюнктуры и укрепление курса рубля приведет к увеличению спроса на товары и услуги. В связи с этим мы ожидаем сохранение спроса на складские площади со стороны компаний сегмента розничных продаж и логистических услуг. Спрос на складские объекты останется на уровне 1,1-1,2 млн кв.м. В результате, объем свободных складских площадей продолжит сокращаться и достигнет уровня 7-7,5 % к концу 2018 года.

8.4.5 Помещения свободного назначения

Помещения свободного назначения (ПСН) – 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.

В настоящее время также существуют предложения объектов, расположенных на цокольных этажах и в подвальных помещениях.

Практически во всех жилых комплексах (95%), первые этажи отведены под коммерческие площади. Помещения свободного назначения на первых этажах жилых комплексов пользуются хорошим спросом. Об этих помещениях также говорят - «без конкретной технологии», поэтому собственник может использовать их для самых различных видов деятельности: банк, аптека, салон красоты, кафе, магазин, медицинский центр, фитнес-центр, супермаркет, офис или арендный бизнес.

Спрос

Спрос на коммерческие помещения в жилых комплексах объясняется спецификой бизнеса, который в них ведется. Такая недвижимость ориентирована на бизнес в шаговой доступности для потребителей. Это всегда услуги ежедневной необходимости, а потребитель как был, так и остался. Несмотря ни на какой кризис, жизнь продолжается и людям так или иначе эти услуги необходимы. Чаще всего в таких помещениях открывают небольшие продуктовые магазины, аптеки, салоны красоты, офисы банков, учреждения дополнительного образования.

Помещения свободного назначения в жилых домах достаточно популярный формат для многих видов бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для компаний, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении фирмы. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать их в аренду, так как в последнее время «арендный бизнес» становится более популярным.

Свободное назначение предполагает использование помещений под широкий спектр деятельности.

Формат бизнеса	Интересующая площадь, кв.м.
Супермаркет (формат «у дома»)	250 – 500
Фитнес-центр	600 – 1500
Ресторан	200 – 1000
Кафе	150 – 300
Аптека	60 – 100
Банк	100 – 200
Салон красоты	100 – 200
Стоматология (медицинский центр)	150 – 300
Магазины сопутствующих товаров	30 – 120
Офис	20 – 200

Источник: данные компании «НДВ-Недвижимость»

Основные форматы бизнеса для помещений свободного назначения

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т.е. в первую очередь, покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

Предложение

Объем предложения объектов свободного назначения в сентябре 2018 г. по количеству снизился на 18%, а по общей площади на 29%, составив 108 объектов общей площадью 135 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 190 592 руб./кв.м.

Нежилые помещения на первых этажах есть практически во всех новостройках последних пары лет постройки, за исключением небольших клубных проектов. То есть сейчас около 90–95% новостроек предлагают коммерческие помещения на продажу или в аренду.

Помещения на первичном рынке в основном предлагаются без отделки (shell&core), таким образом, собственник, приобретая площадь, сможет выполнить отделку наиболее подходящую под выбранный формат бизнеса. При этом застройщик минимизирует риски при продаже помещений и сохраняет многофункциональность площадей. Стоимость отделки идет в порядке возрастания для следующих форматов использования помещений: офис, магазин (аптека, банк), салон красоты (медицинский центр, стоматология), ресторан (кафе).

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 190 592 руб./кв.м.

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	108	25 714	135	1,25	190 592
К августу 2018	▼ -18%	▼ -29%	▼ -29%	▼ -13%	▼ -1%
К сентябрю 2017	▼ -38%	▼ -44%	▼ -41%	▼ -5%	▼ -4%

Показатели рынка ПСН г. Москвы в сентябре 2018 года²⁰

²⁰ Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018>

По данным открытых источников (сайты domofond.ru, cian.ru, investmoscow.ru) в районе расположения объекта оценки – Басманном и близлежащих районах ЦАО стоимость помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым находится в диапазоне 61 225 – 192 308 рублей за кв. м с НДС.

№ п/п	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м	Цена предложения / сделки, руб./кв.м с НДС	Источник информации
1	ЦАО, город Москва, Тверская улица, дом 12, строение 8	цоколь	218,7	134 299	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17187440
2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 17С2	подвал	560,0	101 786	https://www.cian.ru/sale/commercial/180347240/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 9С1	подвал	132,0	159 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/174729091/
4	Российская Федерация, г. Москва, р-н Басманный, ул. Жуковского, 4С1	подвал	78,0	192 308	https://www.cian.ru/sale/commercial/192146658/
5	Российская Федерация, г. Москва, р-н Красносельский, ул. Малая Лубянка, 16	подвал	260,0	192 308	https://www.cian.ru/sale/commercial/181500599/
6	Российская Федерация, г. Москва, Чистопрудный бул., 13С2	подвал	245,0	61 224	https://www.cian.ru/sale/commercial/191220696/
7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Козловский пер., 12	подвал	182,2	120 746	https://www.cian.ru/sale/commercial/194337550/
8	ЦАО, Страстной бульв., дом 13а	цоколь	101,0	112 535	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16947263

По данным открытых источников (сайты avito.ru, domofond.ru, cian.ru) в районе расположения объекта оценки – Басманном и близлежащих районах ЦАО ставка аренды за помещения свободного назначения в зависимости от этажа и расположения на линии застройки, наличия отдельного входа и пр. находится в диапазоне 13 140 – 21 816 рублей за кв. м в год с НДС.

№ п/п	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Сретенский бул., 6/1С1	подвал	94	19 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/193132874/
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 9/13/2С7	подвал	191	17 940	https://www.cian.ru/rent/commercial/196532617/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Армянский пер., 7	подвал	130	18 372	https://www.cian.ru/rent/commercial/195518218/
4	Российская Федерация, г. Москва, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 11	подвал	137,0	13 140	https://www.cian.ru/rent/commercial/156088498/
5	Российская Федерация, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, 15	цоколь	123,0	14 160	https://www.cian.ru/rent/commercial/163277936/
6	Российская Федерация, г. Москва, пер. Колокольников, 12	цоколь	102,0	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190358622/
7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Костянский пер., 12	цоколь	130	21 816	https://www.cian.ru/rent/commercial/167810782/

8.4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

При анализе рынка коммерческой недвижимости большое внимание уделяется следующим ценообразующим факторам:

- передаваемые права;
- местоположение объекта и транспортная доступность; расположение относительно центра города; расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.); окружение объекта.
- расположение относительно красной линии.
- конструктивные особенности объекта, в том числе: расположение входа (помещения с отдельным входом традиционно считаются более привлекательными, чем помещения с общим входом, при этом ориентация входа на улицу лучше входа со двора).

- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- техническое состояние объекта.
- состояние отделки.
- характеристика окон.
- занимаемый этаж.
- наличие места для парковки и подъездных путей и др.;
- наличие элементов благоустройства и инженерных коммуникаций (водоснабжение, отопление, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.).

Передаваемые права

В сравнительном подходе для объекта оценки и объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступает право собственности, в доходном подходе – право пользования.

Финансовые условия

Условия сделки по объекту типичные для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, поэтому корректировки на условия финансирования не проводится.

Условия рынка (время продажи)

Поскольку все объекты-аналоги предлагаются в продажу/в аренду во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки и, по уточненным данным предложения актуальны на дату проведения оценки, данная корректировка не проводится.

Условия сделки

Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Величина скидки на уторгование определяется на основе информации о средних различиях в величинах предложения по продаже/аренде и реальных сделок (скидка на торг). Для определения скидки на уторгование использованы данные Сборника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД№22, 2018г. редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

При проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные
по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по
недвижимости (табл. 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	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Зона	Средняя цена офисных объектов, долл. США/кв. м	Средняя ставка аренды офисных объектов, долл. США/кв. м/год	Средняя цена торговых объектов, долл. США/кв. м	Средняя ставка аренды торговых объектов, долл. США/кв. м/год	Средняя цена производственно-складских объектов, долл. США/кв. м	Средняя ставка аренды производственно-складских объектов, долл. США/кв. м/год	Средняя цена ПСН (торгово-офисных объектов), долл. США/кв. м ²¹	Средняя ставка аренды ПСН (торгово-офисных объектов), долл. США/кв. м/год ²²
Внутри БК	7560	910	15200	1950	-	-	11380	1430
БК-СК	9500	950	10700	1770	-	-	10100	1360
В-1	7430	780	9800	1190	1700	200	8615	985
В-2	3250	380	5000	500	1400	200	4125	440
В-3	3300	300	4600	550	1700	200	3950	425
СВ-1	6800	690	5000	880	1300	300	5900	785
СВ-2	3580	380	4400	500	2000	210	3990	440
СВ-3	3000	300	5200	460	1500	160	4100	380
С-1	6270	810	12100	1600	2650	235	9185	1205
С-2	3650	480	5100	630	1800	200	4375	555
С-3	3400	475	4100	540	1280	170	3750	507,5
СЗ-1	9200	1000	12100	1700	-	145	10650	1350
СЗ-2	5600	630	7500	650	1400	210	6550	640
СЗ-3	3350	430	3800	450	1300	220	3575	440
З-1	7580	830	12100	1300	-	240	9840	1065
З-2	7300	680	9500	880	2950	210	8400	780
З-3	5200	390	5400	740	1940	200	5300	565
ЮЗ-1	10900	820	12700	1260	-	160	11800	1040
ЮЗ-2	5200	620	6700	710	-	200	5950	665
ЮЗ-3	4400	600	4800	700	2000	110	4600	650
Ю-1	4900	590	6500	1100	1500	180	5700	845
Ю-2	3940	460	5700	740	1460	200	4820	600
Ю-3	3300	370	5000	620	1600	190	4150	495
ЮВ-1	4900	500	5900	550	1830	190	5400	525
ЮВ-2	3470	400	5000	650	1500	160	4235	525
ЮВ-3	3300	360	3500	550	1200	200	3400	455
Зеленоград	3000	420	5300	520	1010	150	4150	470
Солнцево	3500	350	4500	570	1400	160	4000	460
Бутово	3550	450	3600	580	-	180	3575	515
Косино	3600	330	4750	50	1100	-	4175	440

Величина корректировки определяются следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{К объекта оценки} / \text{К объекта - аналога} - 1) * 100\%$$

Удаленность от станции метро

Корректировка на удаленность от метро проводится на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»²³, которые приведены ниже:

Существенным ценообразующим параметром местоположения для объектов коммерческого назначения является удаленность от станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от метро была проведена на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932>):

²¹ Среднее значение цены для офисов и торговых объектов

²² Среднее значение цены для офисов и торговых объектов

²³ Источник: (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932>)

Для офисных объектов:

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро, составляет 4,38% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 4,58% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом), составляет 8,07% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 8,78% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом), составляет 11,23% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 12,65% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом), составляет 14,36% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 16,77% в сторону увеличения.

Для торговых объектов:

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро, составляет 5,09% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-5.09	-5 — 0	44

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 5,36% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом), составляет 8,78% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.78	-8 — -5	44

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 9,63% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом), составляет 12,22% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.22	-13 — -10	44

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 13,92% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом), составляет 15,24% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.24	-21 — -12	42

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 17,98% в сторону увеличения.

Исходя из предоставленных выше данных, Оценщик составил сводную таблицу коэффициентов зависимости цен/ставок аренды недвижимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена для объектов торговой и офисной недвижимости, а также объектов свободного назначения (рассчитан как среднее значение между коэффициентами для торговых и офисных объектов).

Например, для объектов офисного назначения, расположенных в 5 - 9 мин до метро по сравнению с объектами офисного назначения, расположенных в 0 - 5 мин до метро, коэффициент составил 0,956 (1+(-4,38%)). Прочие коэффициенты рассчитаны аналогичным способом. Рассчитанные коэффициенты приведены в таблице ниже:

Показатель	Офис	Торговля	ПСН
0 - 5 мин до метро	1,000	1,000	1,000
5 - 9 мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,956	0,949	0,953
10 - 14 мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,919	0,912	0,916
15 - 19 мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,888	0,878	0,883
20 и более мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,856	0,848	0,852

Величина корректировки определяются следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{К объекта оценки} / \text{К объекта - аналога} - 1) * 100\%$$

Для складских объектов удаленность от метро не является ценообразующим фактором.

Расположение относительно красной линии

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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

При продаже для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,87, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,80.

При аренде соответствующие коэффициенты составили: для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,87, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,80.

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

Поправочные коэффициенты на местоположение относительно красной линии для офисно-торговых объектов (к цене предложения и ставке аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1	1,15	1,25
Первая линия второстепенной улицы	0,87	1	1,09
Внутриквартально/вход со двора	0,8	0,92	1

Источник: справочник «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.

В «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. не представлено корректировки на линию расположения для производственно-складской недвижимости, поэтому использовались данные аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1589-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>):

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,87	0,80
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,00	0,93
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,80
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,88	0,84
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,94

При продаже для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,93, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,87.

При аренде соответствующие коэффициенты составили: для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,94, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,90.

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

Поправочные коэффициенты на местоположение относительно красной линии для производственно-складских объектов (к ставке аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1	1,06	1,11
Первая линия второстепенной улицы	0,94	1	1,05
Внутриквартально/вход со двора	0,90	0,95	1

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1522-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Корректировка на площадь

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.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 96

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,78	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 100

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Для производственно-складской недвижимости:

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 75

		г. Москва					
Площадь, кв.м	аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Величина корректировки = (К объекта - аналога - 1) * 100%.

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Для производственно-складской недвижимости:

Таблица 103

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка				
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		0,82	0,81	0,84

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%.

Корректировка на характеристику входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»²⁴, которые приведены ниже:

Скриншот веб-страницы «Оценщики и эксперты». В заголовке сайта указано: «Оценщики и эксперты. Профессиональная сеть». В центре страницы заголовок: «Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)». Ниже — информация о результатах опроса экспертов по периодам. В таблице выделено значение -9.46% для периода «Все периоды (текущая оценка)».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.46	-11 — -8	85

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%.

Корректировка на высоту потолка

Базой для расчета корректировки на высоту потолка служил коэффициент высоты К, определяемый для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, рассчитанный в рамках Постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. №1958 по модели расчета стоимости, актуализированной на 1 квартал 2017 г.²⁵. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки величины стоимости

²⁴ Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

²⁵<http://www.guion.spb.ru> (наиболее актуальные, доступные в открытых источниках на дату оценки данные)

объекта недвижимости в городе Москве, т.к. вклад ценообразующих факторов в величину стоимости и арендной ставки в указанных городах, по мнению Оценщика, сопоставим.²⁶

В рамках указанного выше Постановления определены поправочные коэффициенты в зависимости от типа использования помещения.

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода²⁷

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	Склады
Меньше или равно 2 м	0,65	0,68	0,73
От 2 до 2,5 м	0,86	0,90	0,83
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,09

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода²⁸

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	Склады
Меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,75
От 2 до 2,5 м	0,88	0,89	0,86
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,10

На основании представленных выше данных были рассчитаны поправочные коэффициенты для помещений свободного назначения.

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	ПСН
Меньше или равно 2 м	0,65	0,68	0,67
От 2 до 2,5 м	0,86	0,90	0,88
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,04

²⁶ На дату оценки в открытом доступе Оценщик не обнаружил более актуальных аналитических исследований о влиянии данного ценообразующего фактора на стоимость объекта. Однако, с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета

²⁷ http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

²⁸ http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arenda_1_kv_2017.pdf