		сентябрю 2017г.	августу 2018г.	сентябрь 2018г.	
Грузооборот, тыс. т-км	498818.3	85.7	97.8	4590374.1	100.2
Пассажирооборот, тыс. пасс.-км	406285.7	87.5	97.8	4012838.5	103.2

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли в сентябре 2018 г. составил 408.6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100.4 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В августе 2018 г. оборот розничной торговли на 90.8% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 9.2% (в сентябре 2017 г. – соответственно 90.1% и 9.9%).

Цены и тарифы

Индексы цен и тарифов (на конец периода; в процентах)

Показатель	К предыдущему месяцу		Сентябрь 2018г. к декабрю 2017г.	Справочно: сентябрь 2017г. к декабрю 2016г.
	август 2018г.	сентябрь 2018г.		
Индекс потребительских цен	99.9	100.1	102.8	102.8
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	101.8	102.8	112.3	107.5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100.2	100.7	96.1	123.5
1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.				

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%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в сентябре 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5%, с начала года – 102.6% (в сентябре 2017г. – 100.7%, с начала года – 102.6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в сентябре 2018г. составила 21924.30 рубля в расчете на одного человека и за месяц уменьшилась на 0.1%, с начала года увеличилась на 2.5% (в сентябре 2017г. уменьшилась на 0.5%, с начала года увеличилась на 2.6%).

В сентябре 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0.4%, с начала года выросли на 2.0% (в сентябре 2017г. снизились на 0.9%, с начала года выросли на 0.9%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце сентября 2018 года составила 4718.07 рубля в расчете на месяц и снизилась по 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 Becar 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 Becar 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 57,50 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10;
- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, административные объекты, объекты торговли, жилые дома;
- здание, в котором расположен объект оценки: жилое многоэтажное здание 19171909 года постройки;
- этаж расположения: подвал;
- объект оценки имеет общий вход со двора;
- 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 аренднеыми 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 недвижимости[13]

№ 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 офисные 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%?

[13] 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 экспонировнаия ряда дорогих объектов - на ул.Сущевская (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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/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.[14]

[14] 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 несущественно 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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/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 недвижимости[15]

Торговые помещения					
Характеристика		Классы			
		A	B	C	D
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 неохраняемой наземной автопарковке	стесненность, неудобный подъезд

[15] http://www.ocenchik.ru/docs/163

Торговые помещения					
Характеристика		Классы			
		A	B	C	D
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 числеобъясняется 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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/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.[16]

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 отличии 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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/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 года[17]

[16] http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018
[17] Источник: данные сайта www.rrg.ru

8.4.4 Складская недвижимость

Классификация производственно-складских объектов

Класс	Характерные признаки
Класс A	▪ 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 B	▪ 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 C	▪ капитальные производственные здания, отапливаемые и неотапливаемые ангары; ▪ бетон или асфальт, без покрытия; ▪ потолки более 4 метров.
Класс D	▪ 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 Новохохловской 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. Основной 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 типу[18]

Высокую активность на протяжении года проявили ритейлеры, производственные компании и дистрибьюторы, 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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/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 года[19]

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

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/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 года[20]

[18] http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU
[19] http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018
[20] 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, приобретя 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. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/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 года[21]

[21] 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 – Пресненском и близлежащих районах ЦАО стоимость помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым находится в диапазоне 61 313 – 344 059 рублей за кв. м с НДС.

№ п/п	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м	Цена предложения / сделки, руб./кв.м с НДС	Источник информации
Результаты торгов					
1	ЦАО, город Москва, Большой Каретный переулок, дом 20, строение 2	2 этаж	186,6	145 076	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16981989
2	ЦАО, Страстной бульв., дом 13а	цоколь	101,0	112 535	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16947263
3	Российская Федерация, г. Москва, улица Жуковского, дом 2	подвал	53,1	83 071	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17162236
Рыночные предложения					
1	Российская Федерация, г. Москва, ул. Климашкина, 26С2	подвал	83,0	93 976	https://www.cian.ru/sale/commercial/192872056/
2	Российская Федерация, г. Москва, ул. Твардовского, 12к2	цоколь	184,3	61 313	https://www.cian.ru/sale/commercial/164836320/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Подсосенский пер., 13	подвал (уточнено в ходе тел. Переговоров)	111,0	153 153	https://www.cian.ru/sale/commercial/195325964/
4	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1	подвал (уточнено в ходе тел. переговоров)	135,0	111 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/168645313/
5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 23С5	1 этаж	74,0	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/194126584/
6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Кондратьевский пер., 10С1	1 этаж	40,4	344 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/163533706/

По данным открытых источников (сайты avito.ru, domofond.ru, cian.ru) в районе расположения объекта оценки – Пресненском 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 15 000 – 33 000 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 Басманный, ул. Покровка, 41С2	подвал	38,7	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/194656396/
2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Трубниковский пер., 11	подвал	64,2	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/195941312/
3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенский пер., 22/4	подвал	104,0	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195219147/
4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Оружейный пер., 25	цоколь	87	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/190813179/
5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 10	3 этаж	174,2	33 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190761081/
6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 18	1 этаж	56	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/173845421/

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 оцени 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.