

Отчет № П369-19

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:09:0004021:5684, общей площадью 44,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы
Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 24.10.2019 г.

Дата составления отчета: 29 октября 2019 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

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

В Департамент экономической
политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом № ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта - объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:09:0004021:5684, общей площадью 44,5 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А.

Дата оценки: 24.10.2019 г.

Срок проведения оценки: 23 октября 2019 г. - 29 октября 2019 г.

Дата составления отчета: 29 октября 2019 г.

Порядковый номер отчета: № П369-19

Предполагаемое использование результатов оценки: для продажи на аукционе. Результат оценки не может быть использован по иному назначению.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П369 от 22.10.2019 г.

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

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

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А	Без учета перепланировки:			
	7 104 000	159 640	5 920 000	133 034
	С учетом перепланировки:			
	7 047 000	158 360	5 873 000	131 978

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 8 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 11 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 13 -
6.1. Источники рыночной информации	- 13 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 14 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 15 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 16 -
8.1. Описание объекта оценки	- 16 -
8.2. Имущественные права и обременения	- 23 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)	- 23 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 26 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2019г.	- 26 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь- июнь 2019г. .-	- 28 -
9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости	- 30 -
9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 31 -
9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на март 2019 года ..-	- 35 -
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	- 42 -
9.7. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 72 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 76 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 76 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 77 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки	- 77 -
10.4. Затратный подход	- 77 -
10.5. Сравнительный подход	- 78 -
10.6. Доходный подход	- 79 -
11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом	- 81 -

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	81 -
11.2. Выбор объектов-аналогов	81 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	87 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	87 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода ..	90 -
12. Расчет стоимости помещения доходным подходом	91 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	91 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	91 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	97 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	99 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	100 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	100 -
12.7. Расчет ставки капитализации	100 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	100 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода-	100 -
13. Выводы и анализ результатов оценки	101 -
14. Приложения	107 -
14.1. Аналоги по продаже помещений	107 -
14.2. Аналоги по аренде помещений	118 -
14.3. Скрины источников для расчета корректировок	127 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	143 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	151 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:09:0004021:5684, общей площадью 44,5 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А.

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

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

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

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	8 071 000	0,50	6 137 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	7 104 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	5 920 000			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А	Без учета перепланировки:			
	7 104 000	159 640	5 920 000	133 034
	С учетом перепланировки:			
	7 047 000	158 360	5 873 000	131 978

1.4. Основание для проведения оценки

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

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

- Рыночная стоимость определяется для продажи на аукционе.
- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П369

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

г. Москва

22.10.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А, общей площадью 44,5 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0004021:5684.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 18.10.2019 № ВП-24040/16-(4)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для продажи на аукционе.
10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г.Москва, ул.Правды, д.2А	11 848,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11848 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 00 копеек. НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** с 23.10.2019 по 29.10.2019.

13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

14. **Приложения:** документация БТИ.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки



В.В. Васильев

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

Е.В. Евсеев
М.П.



3. Заявление о соответствии

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

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

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-35 ст. 15
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «ФСО».			

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

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

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

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

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

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

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

9. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

10. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие

указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок.

22. Предполагаемым использованием результатов оценки является продажа на аукционе.

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

5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.8 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.9 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.10 ФСО-2).

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

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

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

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

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

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

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

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

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

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

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Служебная записка о проведении оценочных мероприятий;
2. Выписка из ЕГРН;
3. Экспликация к поэтажному плану помещения;
4. Поэтажный план;
5. Справка БТИ о состоянии здания.

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

Согласно п. 11 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Предоставленные Заказчиком документы не заверены.

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

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

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

Место нахождения Оценщика/Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "СФСО", рег. №628, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 29.06.2018 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ПП 310496 НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» (г. Казань) по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", рег. номер 1402 от 20.05.2010 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 013080-1 от 13 июня 2018 г. Действителен до 13 июня 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 19490В4000037 от 28.06.2019, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 01.07.2019 по 30.06.2020 г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

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

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

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

Месторасположение – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №19490В4000018 от 01.04.2019, срок действия полиса с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.)

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:09:0004021:5684, , общей площадью 44,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г.Москва, ул.Правды, д.2А
Округ города Москвы	САО
Административный округ	Северный административный округ
Зона расположения	СК-ТТК
Муниципальный район	Беговой
Станция Метро	Белорусская
Расстояние до метро	980
Время до метро	12 мин
Время в пути до метро (диапазон)	10-15 минут пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	7
Подземных этажей	1
Год постройки	1936
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	кирпичные
Кадастровый номер объекта оценки	77:09:0004021:5684
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Офисное
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	44,50
<i>в том числе вспомогательная площадь, кв. м</i>	
Распределение площади по этажам:	
<i>площадь подвала, кв. м</i>	0,00
<i>площадь цокольного этажа, кв. м</i>	0,00
<i>площадь 1 этажа, кв. м</i>	44,50
<i>площадь 2 этажа (антресоли), кв. м</i>	0,00
Диапазон площади, кв. м	<50
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Общий
Наличие парковки	стихийная
Наличие витрин	Нет
Высота потолков, м	3,05
Этаж	Этаж №1
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Коммуникации в помещении	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

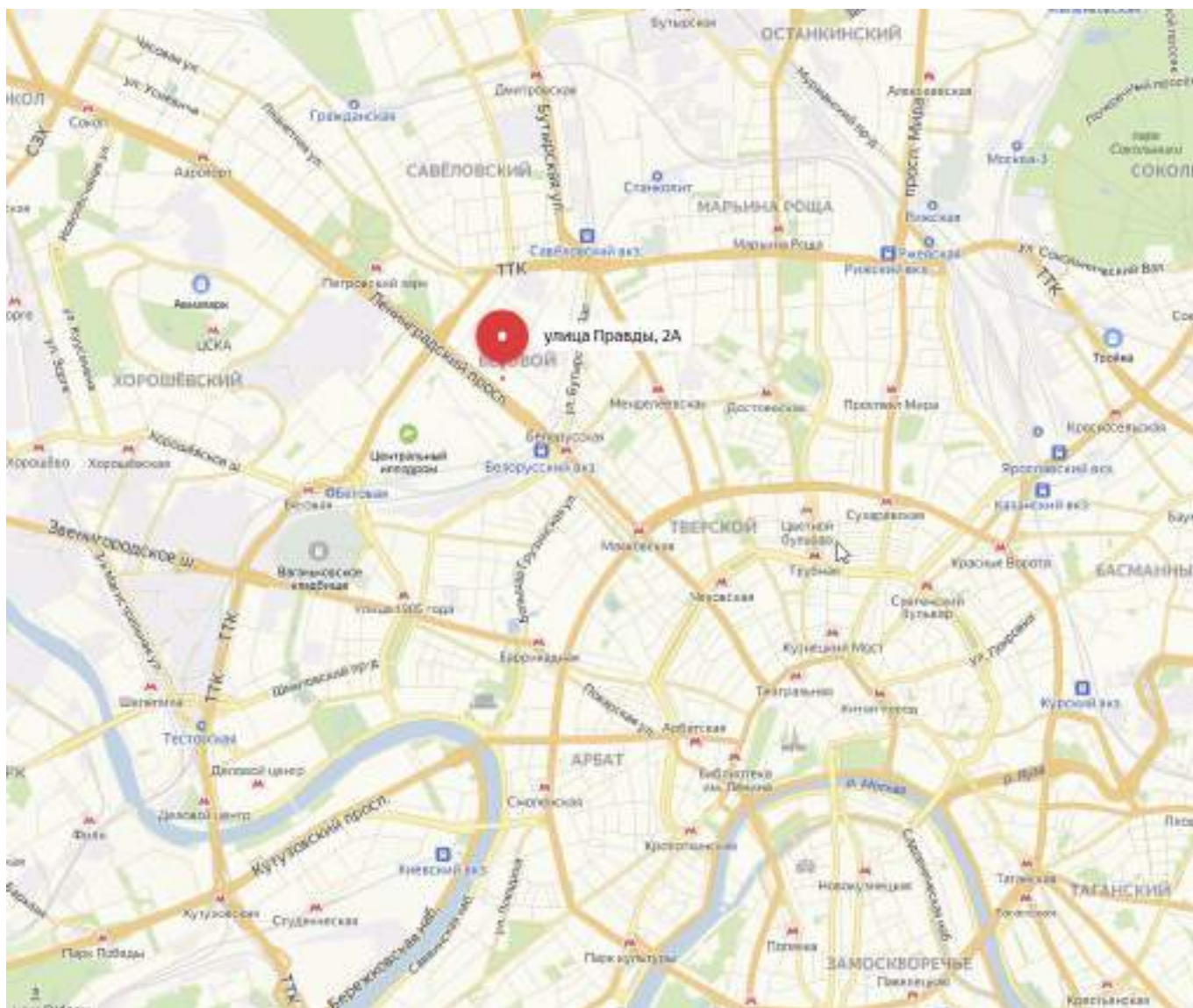


Рис. 1. Карта района расположения объекта оценки



Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки



Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро



Рисунок 4. поэтажный план объекта оценки

Фото объекта оценки



Рисунок 5. Вид с улицы



Рисунок 6. Вид с улицы



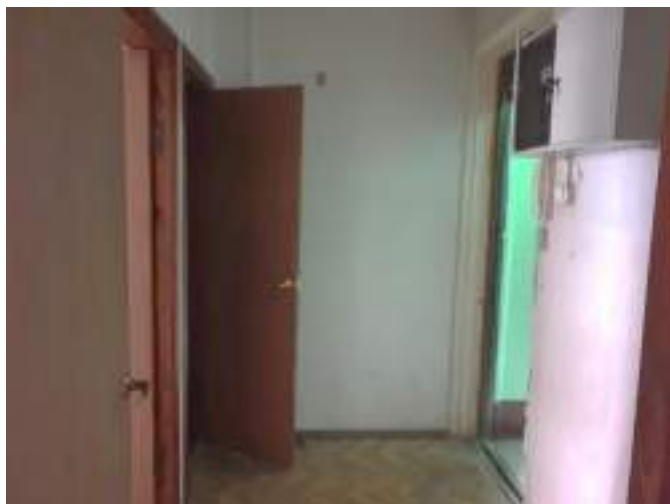
Рисунок 7. Адресная табличка



Рисунок 8. Входная группа

Помещения внутри:





8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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

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

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

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А
Кадастровый номер	77:09:0004021:5684
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

Правовая обоснованность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта нежилого фонда: передача помещений в аренду.

Максимальная эффективность

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

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

Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	+	-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-	-
Вывод о наиболее эффективном использовании	НЭИ			

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

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

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2019 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-июле 2019 г. - 104,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-июле 2019 г. - 96,5%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2019 г. - 100,1%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-июле 2019 г. - 101,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-июле 2019 г. - 101,9%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-июле 2019 г. - 82,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 536,5 млрд рублей, в январе-июле 2019 г. - 2182,4 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2019 г. составил 813,2 млрд рублей, или 100,2% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 4356,0 млрд рублей, или 100,1%.

В январе-июле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3292,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,5 млрд, автомобильного - 151,7 млрд, морского - 20,7 млрд, внутреннего водного - 35,4 млрд, воздушного - 4,1 млрд, трубопроводного - 1559,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 18480,5 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июне 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,4 млрд долларов США (3368,0 млрд рублей), в том числе экспорт - 32,5 млрд долларов (2085,6 млрд рублей), импорт - 20,0 млрд долларов (1282,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в июне 2019 г. сложилось положительное, 12,5 млрд долларов (в июне 2018 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

В июле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,9%.

В июле 2019 г. в 18 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,4% и более, самый заметный - в Республике Саха (Якутия) и Рязанской области (0,7%) в результате увеличения цен на услуги на 2,5% и 1,7% соответственно.

Вместе с тем в 12 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены снизились по сравнению с предыдущим месяцем на 0,1% и более, заметнее всего - в республиках Калмыкия (на 1,0%) и Ингушетия (на 0,5%) в результате удешевления продовольственных товаров в среднем на 2,4% и 1,3% соответственно.

В Москве цены выросли за месяц на 0,2%, в Санкт-Петербурге - на 0,3% (с начала года в обоих городах - на 3,0%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,3% (в июле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,5%).

В июле 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,3% (в июле 2018 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2019 г. составила 16121,9 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 3,6%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июля 2019 г. составила 23130,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,2% (с начала года - на 3,9%), в Санкт-Петербурге - 17625,2 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 3,3%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2019 г. составила 4311,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,3% (с начала года - увеличилась на 8,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в июле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,3%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец июня 2019 г. составил, по предварительным данным, 3429,3 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2019 г., по оценке, составила 45900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,2%, в январе-июле 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2019 г. составила 2753 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2019 г. увеличилась на 183 млн рублей (7,1%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 августа 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2019 г. составила 75,6 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В июне 2019 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн человек, или 44,3% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июне 2019 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в июне 2018 г., на 251 тыс. человек, или на 0,8%.

Безработица. В июле 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-июнь 2019г.

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), Индекс промышленного производства в январе-июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом

предыдущего года составил 107.1%, в июне 2019 г. по сравнению с июнем 2018 г. – 100.2%, по сравнению с маем 2019 г. – 104.8%.

На конец июня 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.2 тыс. голов (на 10.2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.0(на 10.5% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 16.0% меньше), овец и коз – 11.4 (на 37.1% меньше).

В июне 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.1 тыс. тонн, молока – 2.2 тыс. тонн

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-июне 2019 г. Составил 373175.1 млн. рублей, или 103.1 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2019 г. организациями всех форм собственности построено 8026 квартир, в январе-июне 2019 г. - 36385 квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 393.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в июне 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.9%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.3% (в июне 2018г. – 100.5%, с начала года – 101.6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2019г. составила 23077.70 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.2%, с начала года – на 3.6% (в июне 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 2.5%).

В июне 2019г. цены на продовольственные товары снизились на 0.1%, с начала года выросли на 4.1% (в июне 2018г. выросли на 0.7%, с начала года – на 3.4%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце июня 2019 года составила 5398.21 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 1.0%, с начала года – на 10.5% (в июне 2018г. – на 2.7%, с начала года – на 10.1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 2.2% (в июне 2018г. – на 0.5%, с начала года – на 2.6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2019г. выросли на 0.5%, с начала года – на 2.0% (в июне 2018г. – на 1.0%, с начала года – 1.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019г. относительно мая 2019г. составил 99.5%, в том числе индекс цен на продукцию

обрабатывающих производств – 99.5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99.2%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2019г. по оценке составила 89045 рублей и по сравнению с апрелем 2019г. уменьшилась на 13.5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 5.5%.

Численность рабочей силы в апреле–июне 2019г. составила по итогам обследования рабочей силы 7251,1 тыс. человек, в их числе 7156,7 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 94,4 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В апреле–июне 2019г. по итогам обследования рабочей силы 94.4 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости¹

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего не наблюдалось в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создает основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

¹ По данным исследований СтатРиелт на 2 кв. 2019 г.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 6. Классификация рынков недвижимости²

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

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

² Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D³.

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

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

Торговые помещения⁴

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

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

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

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

³ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

⁴ Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость⁵

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

⁵ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

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

Вывод:

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: офисная недвижимость.

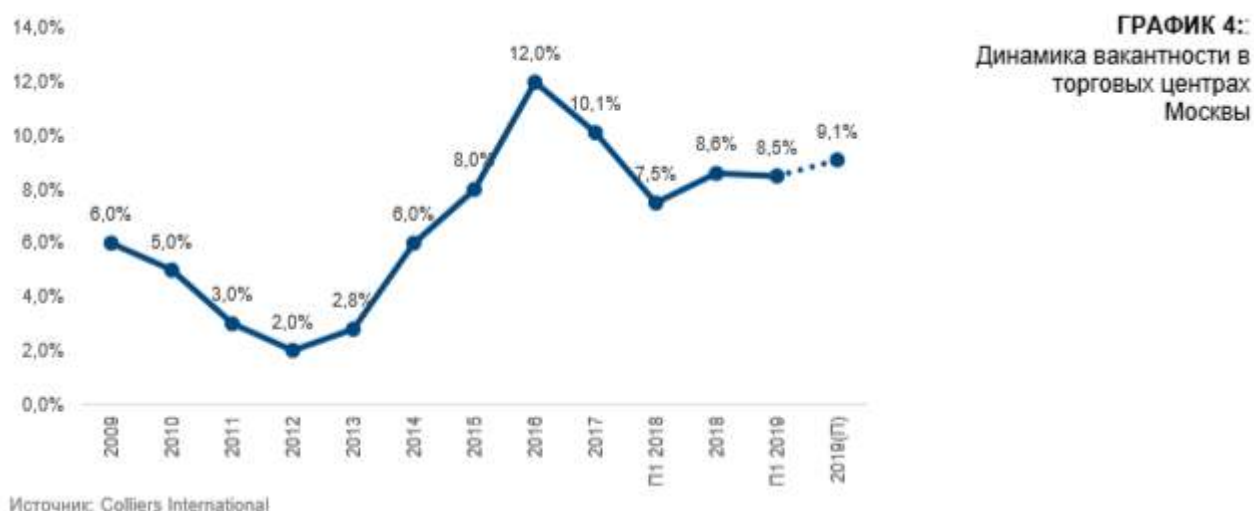
9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 полугодия 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2019 г.⁶

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общее предложение торговых площадей, тыс.м ²	6 811 000	7 041 000	7 240 000
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс.м ²	116 100	98 500	105 000
Уровень вакантности, %	10,0%	7,5%	8,5%

В 1 полугодии 2019 г ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и ее городах-спутниках) составил 105,0 тыс. кв.м, что на 6,6% выше показателя за аналогичный период предыдущего года, но на 41% уступает среднему показателю за последние 10 лет.

Весь объем нового предложения качественных торговых центров в 1 полугодии 2019 г. сформирован одним объектом – ТРЦ «Саларис».



Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 полугодия 2019 г.⁷

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Объем ввода, тыс.м ²	21,1	39,4	119,7
Объем купленных и арендованных площадей, тыс.м ²	390,8	661,1	710,0
Доля вакантных площадей, %	11,3	9,0	7,4
Класс А	15,8	12,5	11,5
Класс В+/-	9,9	7,9	6,2
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год	17 085	16 803	18 822
Класс А	25 920	25 056	26 635
Класс В+/-	12 655	12 810	13 989

По итогам 1 полугодия 2019 г. на рынке качественной офисной недвижимости Москвы было введено в эксплуатацию 119,7 тыс. кв.м офисных площадей, что в три раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

Доля свободных площадей в 1 полугодии 2019 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей упала на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным показателем прошлого года составила 11,5%, а в офисах класса В+/- снизилась на 1,4 п.п. – до 6,2%.

⁶ Источник: Colliers International

⁷ Источник: Colliers International

Ставки аренды

В 1 полугодии 2019 г. ставки аренды в офисных центрах А и В+/- продолжили свой рост

В офисах класса А средневзвешенная ставка аренды изменилась на 1,2%, и ее значение составило 26 635 руб./кв.м/год. В классе В+/- ставка увеличилась на 2,2%, составив в абсолютном выражении 13 989 руб./кв.м/год.

До конца 2019 г. активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

ГРАФИК 5:
Динамика
приведенных базовых
ставок аренды*

*Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены: НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



Источник: Colliers International

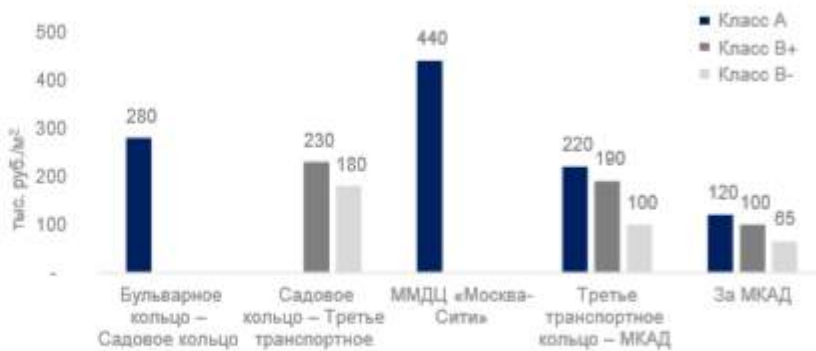
Продажа офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается. По итогам 1 полугодия 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 89,8 тыс.кв.м, что на 15% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в 1 полугодии 2019 г. остались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2018 г.

ГРАФИК 6:
Запрашиваемые
цены продаж во II
квартале 2019**

**Запрашиваемые цены продаж без учета НДС (20%) на офисные помещения в объектах, экспонируемых на рынке.



Источник: Colliers International

Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 полугодия 2019 г. (основные торговые коридоры)⁸

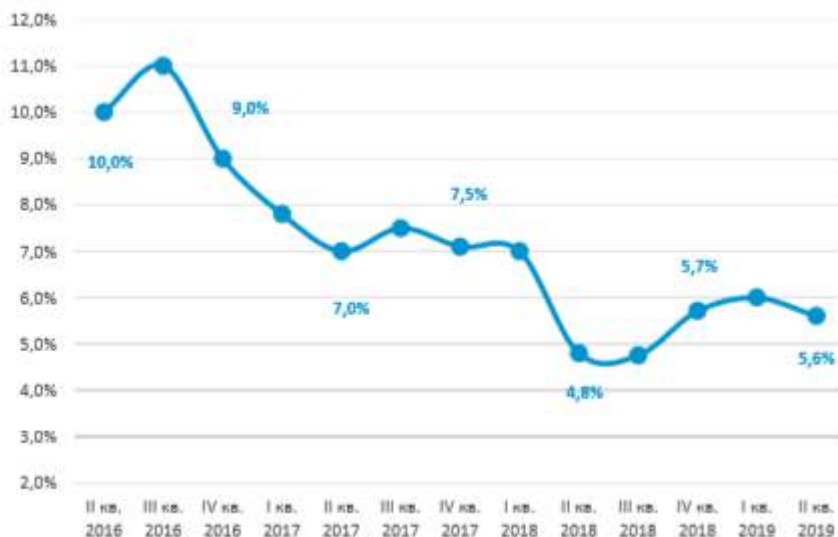
Предложение

Относительно низкий уровень вакантности во 2 квартале 2019 г. (5,6% против 6,0% в 1 квартале 2019 г.) говорит о постепенном снижении количества свободных помещений на улицах московского рынка стрит-ритейла.

⁸ Источник: Colliers International

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общий объем площадей объектов в центре Москвы* street retail, тыс.м ²	665,0	560,1	562,7
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 094	3 116	3 142
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	200	206	180
Уровень вакантности, %	7,0%	4,8%	5,6%
*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы			

ГРАФИК 1:
Динамика среднего
уровня вакантности
центральных улиц
Москвы, %



Динамика среднего уровня
вакантности центральных улиц
Москвы, %
Источник: Colliers International



Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 72% от общего объема предложения. Стоит отметить развитие продуктовых ритейлеров в 1 полугодии 2019 г. – их доля среди арендаторов выросла до 6% против 5% в 1 полугодии 2018 г.). В лидерах по арендуемым площадям на всех исследуемых коридорах Москвы так же входят fashion-операторы (10% от общего числа всех арендуемых помещений) и банковские структуры (10% от общего числа всех арендуемых помещений).

Коммерческие условия

В июне 2019 г. небольшой рост ставок был зафиксирован на Столешниковом переулке – 2 п.п. Снижение ставок аренды произошло на Пятницкой и на Новом Арбат, на 16 п.п. и 5 п.п. соответственно. Наблюдаемые изменения обусловлены в первую очередь долгим экспонированием предлагаемых помещений и в целом не являются общерыночной тенденцией и появлением на рынке новых предложений.

Арендные ставки на других исследуемых улицах не претерпели сильных изменений, несмотря на перемены в структуре предложения коммерческих площадей.



Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы⁹

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

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

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

⁹ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

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

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

- ✓ более лояльные арендные ставки;
- ✓ широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- ✓ большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

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

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов ЕЗ Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальных районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/ 1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹⁰.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков¹¹.

¹⁰ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹¹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 1 полугодия 2019 г.¹²

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (в пределах 10 км от МКАД) по итогам 2 квартала 2019 г.

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	52 200	155 400	95 300	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	31 100	257 100	107 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	32 500	273 300	116 000	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	285 100	126 000	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	50 000	283 500	142 300	г. Видное; г. Москва, района Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	116 400	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	43 800	269 800	122 500	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	40 000	280 000	127 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	41 900	260 000	119 200	-

Источник информации: составлено ООО «ИПК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	42 000	133 300	89 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	37 100	182 200	95 500	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 900	165 900	87 300	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	105 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	52 000	174 000	105 400	г. Видное; г. Москва, района Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	53 000	192 300	104 800	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	40 000	198 600	108 700	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	198 600	104 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	42 500	180 600	100 100	-

Источник информации: составлено ООО «ИПК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	54 000	96 600	66 300	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	38 900	130 000	83 900	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	42 500	125 000	79 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	82 600	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	42 300	126 400	85 800	г. Видное; г. Москва, района Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	40 000	150 000	98 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	56 500	115 000	84 000	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	35 000	123 300	89 100	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	44 900	125 300	83 800	-

Источник информации: составлено ООО «ИПК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	44 400	18 100	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	60 000	18 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	60 000	18 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	7 000	58 100	19 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	8 000	60 000	19 900	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	55 000	19 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 800	52 900	20 200	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	60 000	21 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	6 100	56 300	19 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 200	18 000	11 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	24 000	12 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 000	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	28 000	13 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	27 600	13 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 400	32 400	14 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	27 500	14 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	26 200	12 900	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 700	26 000	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 500	14 400	10 600	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	14 200	10 400	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	15 600	10 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	15 300	10 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	22 800	13 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	19 800	12 600	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	4 800	18 000	11 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 400	16 900	11 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Прогноз на 2019 год¹³

Рынок коммерческой недвижимости также неоднороден, как и жилой, поэтому и спрос не нее меняется в зависимости от экономических показателей. Так, по мнению экспертов, 2019 год мало чем будет отличаться от 2018.

Помещения свободного назначения

Небольшие помещения свободного назначения, в том числе первые этажи новостроек, будет продолжать незначительно расти в цене. Это касается не только средней цены продажи, но и аренды. Традиционный спрос на такую недвижимость у аптечного бизнеса и медицинских центров, салонов красоты и сотовой связи, у мини-пекарен и прочее. В среднем, прогнозируемый рост спроса составит около 10%.

Рынок офисной недвижимости

Что касается офисных центров и офисной недвижимости в целом, то пользоваться спросом будут, как и в 2018 году, помещения с небольшой площадью, при этом, наиболее заинтересованы в такой недвижимости крупный и средний бизнес.

Торговая недвижимость

Для торговли, особенно для сетевых маркетов и магазинов сохранится стабильный спрос на помещения в формате Street Retail. Наиболее востребованными останутся площади 50-80 м. кв. Что касается торговых центров, то традиционно как для арендаторов, так и для инвесторов будут пользоваться спросом площади в торговых центрах, функционирующих более 2 лет и имеющих стабильный трафик.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

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

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

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

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

Условия продажи

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

Дата продажи/предложения

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

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-24 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г. www.crsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	9,00%	7,00%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,75%	7,00%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	11,00%	7,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	10,3%		8,3%	
Торговые	9,5%		8,3%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,9%		8,3%	
Производственно-складские	11,3%		8,2%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

Согласно исследованию RWAY, средние цены и арендные ставки за 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 8.

Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Бульварное Кольцо	726 770	337 030	-
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	494 670	310 350	-
Садовое Кольцо - ТТК, в т.ч. по районам:	352 340	255 970	55 800
Беговой, Тверской	332 350	275 380	-
Пресненский	432 250	383 060	-
Дорогомилово	537 050	276 280	-
Арбат, Хамовники	325 240	325 750	-
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	261 690	196 650	-
Лесфортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	255 560	191 780	53 260
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	301 320	211 380	57 800
Марьяна роца, Мещанский	323 710	262 830	-
ТТК - МКАД	190 740	150 300	49 590
ТТК - ЧТК¹	208 200	167 040	49 180
Восточный АО (вкл. ЦАО) ²	190 110	119 160	40 990
Западный АО (вкл. ЦАО) ²	243 850	213 070	-
Северный АО	229 960	198 840	64 670
Северо-Восточный АО	199 090	152 730	48 330
Северо-Западный АО	-	188 180	-
Юго-Восточный АО	190 120	128 350	42 090
Юго-Западный АО	233 770	179 700	62 520
Южный АО	176 550	142 530	57 990
ЧТК - МКАД	175 690	126 180	49 730
Восточный АО	160 040	81 660	46 050
Западный АО	223 200	155 430	48 300
Северный АО	172 740	138 860	44 770
Северо-Восточный АО	176 430	133 620	50 280
Северо-Западный АО	208 020	148 630	53 910
Юго-Восточный АО	162 420	126 010	54 210
Юго-Западный АО	182 910	143 350	53 140
Южный АО	147 550	102 880	50 570
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	136 800	102 200	28 600