

## Отчет № П709-20

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0002005:3095, общей площадью 21,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1

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

Дата оценки: 27.04.2020

Дата составления отчета: 28.04.2020



# 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: 77:06:0002005:3095, общей площадью 21,5 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1 .

Дата оценки: 27.04.2020

Срок проведения оценки: 22 апреля 2020 г. - 28 апреля 2020 г.

Дата составления отчета: 28.04.2020

Порядковый номер отчета: №П709-20

Предполагаемое использование результатов оценки: для продажи на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ. 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 П709 от 21.04.2020

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 учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 21,5 кв.м, кад.номер 77:06:0002005:3095, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1	<b>Без учета перепланировки:</b>			
	2 524 000	117 395	2 103 000	97 814
	<b>С учетом перепланировки:</b>			
	2 435 000	113 256	2 029 000	94 372

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

<b>Содержание .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>1. Основные факты и выводы .....</b>	<b>- 5 -</b>
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 -
<b>2. Задание на оценку .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>3. Заявление о соответствии .....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>4. Сделанные допущения и ограничительные условия .....</b>	<b>- 8 -</b>
<b>5. Термины и определения, использованные в Отчете .....</b>	<b>- 11 -</b>
<b>6. Перечень использованных при проведении оценки данных .....</b>	<b>- 13 -</b>
6.1. Источники рыночной информации .....	- 13 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	- 14 -
<b>7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....</b>	<b>- 15 -</b>
<b>8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>- 16 -</b>
8.1. Описание объекта оценки .....	- 16 -
8.2. Имущественные права и обременения .....	- 21 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ) -	21 -
<b>9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....</b>	<b>- 24 -</b>
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации на февраль-март 2020 г. ....	- 24 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020 г. ....	- 25 -
9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России .....	- 27 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости .....	- 28 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	- 29 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2020 года .....	- 33 -
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	- 40 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки .....	- 65 -
<b>10. Описание процесса оценки объекта оценки .....</b>	<b>- 69 -</b>
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ .....	- 69 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке .....	- 70 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки .....	- 70 -
10.4. Затратный подход .....	- 70 -
10.5. Сравнительный подход .....	- 71 -

10.6. Доходный подход .....	- 72 -
<b>11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом .....</b>	<b>- 74 -</b>
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом .....	- 74 -
11.2. Выбор объектов-аналогов .....	- 75 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения .....	- 81 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 81 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода..	- 84 -
<b>12. Расчет стоимости помещения доходным подходом .....</b>	<b>- 85 -</b>
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом .....	- 85 -
12.2. Выбор объектов-аналогов .....	- 85 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	- 92 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	- 94 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	- 95 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	- 97 -
12.7. Расчет ставки капитализации .....	- 97 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации .....	- 97 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода-	98 -
<b>13. Выводы и анализ результатов оценки .....</b>	<b>- 99 -</b>
<b>14. Приложения .....</b>	<b>- 105 -</b>
14.1. Аналоги по продаже помещений .....	- 105 -
14.2. Аналоги по аренде помещений .....	- 112 -
14.3. Скрины источников для расчета корректировок .....	- 118 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	- 159 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	- 167 -

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0002005:3095, общей площадью 21,5 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1 .

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

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

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

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	2 799 000	0,50	2 248 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	2 524 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	2 103 000			

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 21,5 кв.м, кад.номер 77:06:0002005:3095, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1	<b>Без учета перепланировки:</b>			
	2 524 000	117 395	2 103 000	97 814
	<b>С учетом перепланировки:</b>			
	2 435 000	113 256	2 029 000	94 372

### 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 в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ

- 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 № П709

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

г. Москва

21.04.2020

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Ферсмана, д.1, корп.1, общей площадью 21,5 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0002005:3095.
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 20.04.2020 № 33-6-99795/19-(5)-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.Ферсмана, д.1, корп.1	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 22.04.2020 по 28.04.2020.
13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.
14. **Приложения:** документация БТИ.



### 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-135 ст. 15
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «СФСО».			

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 подлежат.

18. Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

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

20. 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.

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. Вместе с тем необходимо отметить следующее:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки;
- условия, для которых выполнены расчеты, являются корректными с учетом текущих прогнозов (см. раздел 9). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев<sup>1</sup>.

22. Согласно экспликации к поэтажному плану от 16.03.2020 г. помещение переоборудовано без разрешения. Это обусловлено наличием несогласованных перепланировок. Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок.

23. Предполагаемым использованием результатов оценки является продажа на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

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

---

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

## 5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.7 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.8 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.6 ФСО-2).

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

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

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

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

## 6. Перечень использованных при проведении оценки данных

### 6.1. Источники рыночной информации

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

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) – <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы – <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.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](http://realty.yandex.ru), [apex-realty.ru](http://apex-realty.ru), [fortexgroup.ru](http://fortexgroup.ru), [bazametrov.ru](http://bazametrov.ru), [officevmoskve.ru](http://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;
2. Выписка из ЕГРН;
3. поэтажный план;
4. Экспликация;
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. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

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;

*Юридический адрес/местонахождение Исполнителя (Оценщика), номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика:* 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6/420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Фронт»), 8 этаж, офис 814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik\_kazan@list.ru , oik7@list.ru

*Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:* СРО «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** – 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.

**ОГРН** – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005 г.

*Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»:* Полис №20490В4000019 от 26.03.2020, срок действия полиса с 01.04.2020 г. по 31.03.2021 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

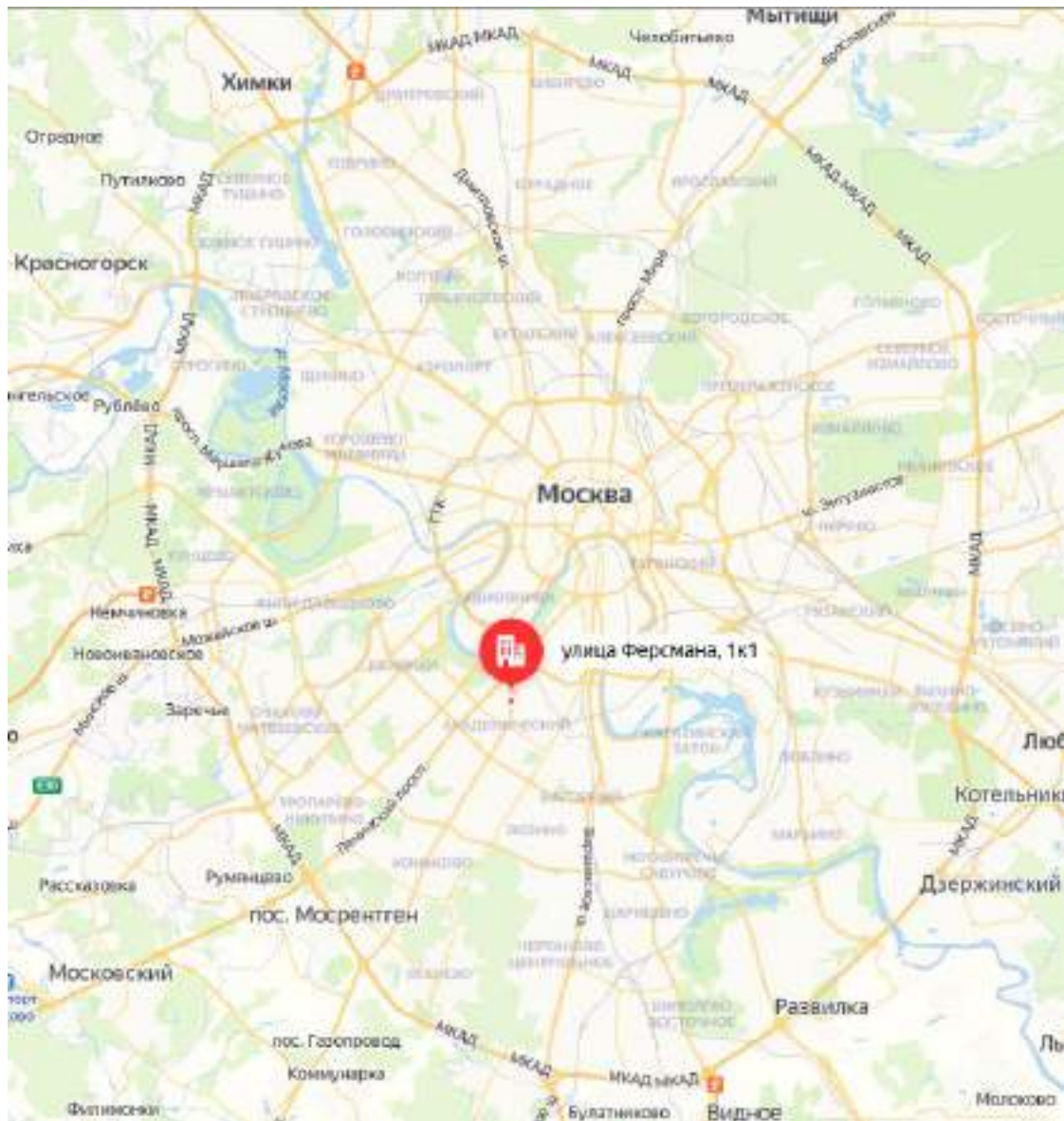
### 8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:06:0002005:3095,, общей площадью 21,5 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1 . В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

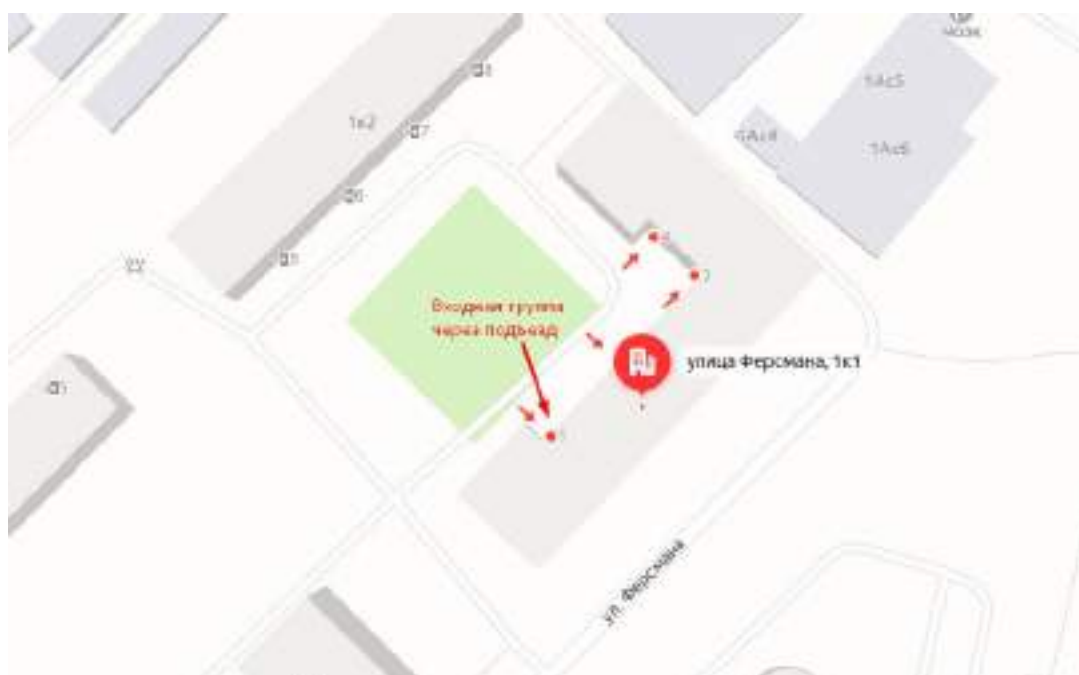
**Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта<sup>2</sup>**

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1
Округ города Москвы	ЮЗАО
Административный округ	Юго-Западный административный округ
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Муниципальный район	Академический
Станция Метро	Академическая
Расстояние до метро	900
Время до метро	11 мин
Время в пути до метро (диапазон)	10-15 минут пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	5
Подземных этажей	1
Год постройки	1958
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	кирпичные
Кадастровый номер объекта оценки	77:06:0002005:3095
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	21,50
Распределение площади по этажам:	
площадь подвала, кв. м	
площадь цокольного этажа, кв. м	21,50
площадь 1 этажа, кв. м	0,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	
Диапазон площади, кв. м	<50
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий
Наличие парковки	стихийная
Наличие витрин	Нет
Высота потолков, м	3,00
Этаж	Цокольный этаж №0
Наличие санузла	Нет
Состояние отделки	Стандартный ремонт
Коммуникации в помещении	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

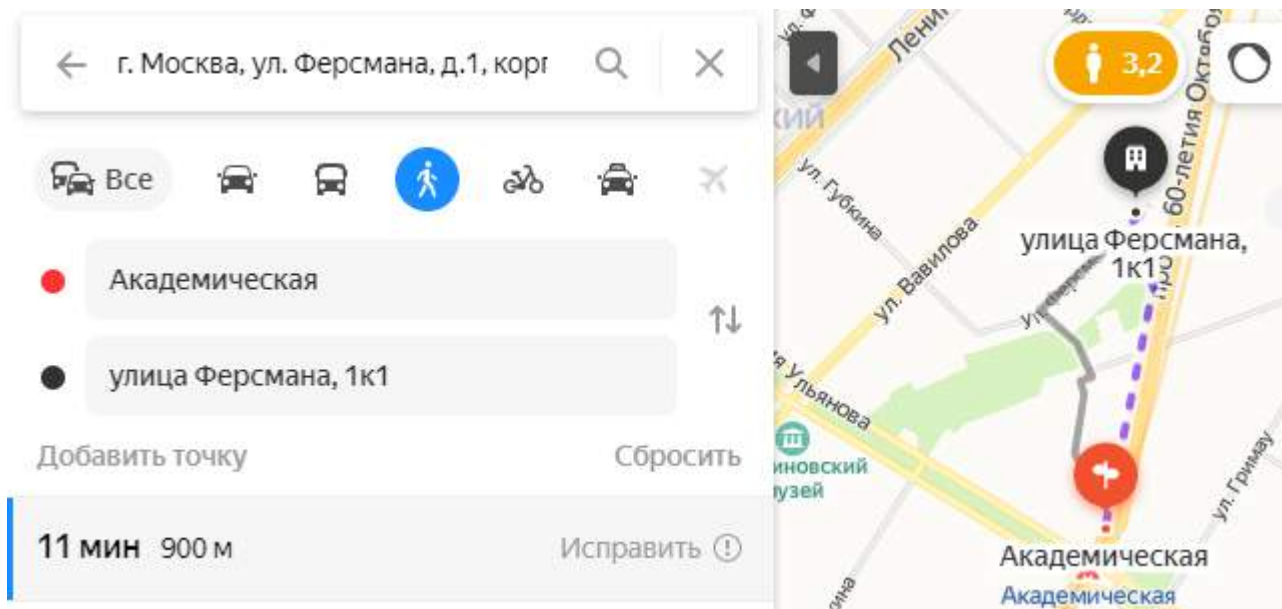
<sup>2</sup> На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.



**Рисунок 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**



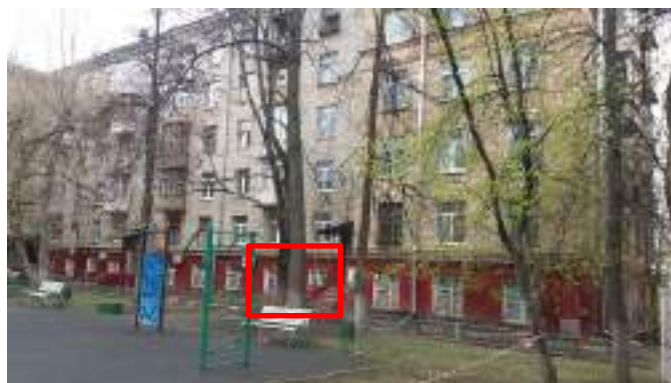
**Рисунок 7. Адресная табличка**



**Рисунок 8. Входная группа**



**Рисунок 9. Входная группа**



**Рисунок 10. Окна помещения**

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 21,5 кв.м, кад.номер 77:06:0002005:3095, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ферсмана, д.1, корп.1
Кадастровый номер	77:06:0002005:3095
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 максимальной.

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

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

### **Анализ земельного участка как условно свободного**

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

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

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

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

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

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

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

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

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

### **Правовая обоснованность**

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

### **Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

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	-	-	+	-
<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>			<b>НЭИ</b>	

**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 помещения свободного назначения.

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

### 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации на февраль-март 2020 г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 103,3%, с январем 2020 г. – 99,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 102,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 109,5%.

Индекс производства текстильных изделий в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 105,2%.

Индекс производства металлургического в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 98,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 89,4%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2020 г. по сравнению с февралем 2019 г. составил 101,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020 г., по расчетам, составил 244,6 млн рублей, или 99,4 % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимой оценке), в январе-феврале 2020 г. – 531,4 млн рублей (99,1 %).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2020 г., по предварительным данным, составил 165,7 млн рублей, или 45,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В феврале, январе-феврале 2020 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, по предварительным данным, составил 2,4 и 5,7 млн тонно-километров или 65,2 % и 60,9 % к соответствующим периодам 2019 г.

По данным Ростата оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 2 619,8 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. – 5 252,5 млрд рублей, или 103,7%.

По данным Федеральной таможенной службы (ФТС) РФ<sup>3</sup> положительное сальдо внешней торговли России в январе - феврале 2020 года составило 24,9 млрд долларов США, что на 25% (или на 9,3 млрд долларов США) меньше аналогичного показателя за 2019 год.

В марте 2020 г. по сравнению с мартом 2020 г. индекс потребительских цен составил 100,6%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 101,3%.

В 31 субъекте Российской Федерации в марте 2020 г. прирост потребительских цен составил 0,7% и более. В наибольшей степени в Республике Дагестан – 1,8% и Тульской области – 1,3%, в связи с удорожанием продуктов питания на 2,9% и 1,7% соответственно. В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге – на 0,8% (с начала года – прирост цен составил 1,0% и 1,7% соответственно).

По данным Росстата базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2020 г. составил 100,5% (в марте 2019 года - 100,3%), в годовом выражении - 102,6% (104,6%).

В марте 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в марте 2019 г. - на 0,5%). Непродовольственные товары в марте 2020 г. стали дороже на 0,5% (выросли на 0,1% в марте 2019 года). Услуги в марте подорожали на 0,1% (в марте 2019 года - также на 0,1%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек. Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в феврале 2020 г. составил 58,9%. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в феврале 2020 г. составил 4,6%.

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

## **9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020 г. <sup>4</sup>**

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в феврале-марте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС. При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2019 года составила 12 653,9 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2019 г. на 38,6 тыс. человек.

Численность рабочей силы в августе-октябре 2019 г. по итогам обследования рабочей силы составила 7 302,8 тыс. человек, в их числе 7 193,8 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 108,9 тыс.

---

<sup>3</sup> <https://tass.ru/ekonomika/8171569>

<sup>4</sup> <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2019 г. признано безработными 6,4 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2019 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,9 тыс. человек.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2019 года составил 91,8 % к октябрю 2018 года.

Индекс промышленного производства октябрь 2019 г. к сентябрю 2019 г. 103,9%.

Индекс потребительских цен в октябре 2019 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 99,9%. Индекс потребительских цен: октябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: октябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,0%).

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,78% к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,48%). В сегменте непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе оказался ниже прошлогодних значений – 0,12% и 0,05% к предыдущему месяцу (0,17% и 0,12% в августе 2018 года соответственно).

В целом за 8 месяцев 2019 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 102,74% (к декабрю 2018 года, 102,65% - за аналогичный период 2018 года).

В 2019 году предпринимательская активность остается на высоком уровне. Количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с начала 2019 года составило 50,2 тысяч ИП. Общее число действующих индивидуальных предпринимателей за 8 месяцев 2019 года увеличилось на 8,2% относительно конца 2018 года – до 346,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

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



### **9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.**

Распространение коронавируса нового типа, вспышка которого зафиксирована в Китае в декабре 2019 года, оказывает влияние на различные отрасли не только в КНР, но и других стран. Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) 11 марта 2020 года заявила, что заболевание приняло характер пандемии. По данным Bloomberg со ссылкой на аналитиков JPMorgan Chase & Co пандемия коронавируса лишит мировую экономику 5,5 трлн долларов США в ближайшие два года. Аналитики отмечают, что в развитых странах будет экономический спад, сравнимый с теми, которые имели место в 2008-2009 годах и 1974-1975 годах<sup>5</sup>.

На глобальных рынках к концу второго квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, второй квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну. За март стоимость нефти Брент (Brent) упала с 50 долларов за баррель до 30 и ниже.

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

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

По словам аналитиков<sup>6</sup>, общих негативных последствий для экономики России не избежать. Основной удар придется по поставкам энергоресурсов, металлов, а также по лесной промышленности, автопрому и туристическому рынку.

14 февраля 2020 года был представлен обновленный макропрогноз по ключевым параметрам российской экономике. В частности, пересмотрена оценка роста ВВП страны на 2020 год — с 1,9% до 1,7% (после 1,3% по итогам 2019 года). При этом ожидания по поводу экономического роста в последующие два года не изменились — 3,1% и 3,2% соответственно. Министерство сохранило на этот год прогноз по инфляции в 3%, а также не стало менять оценки на 2021-й и 2022 год — 4%. Вместе с тем, на фоне дальнейшего распространения пандемии

---

<sup>5</sup> <https://tass.ru/>

<sup>6</sup> <https://newdaynews.ru/economy/682612.html>

Минэкономки России планирует разработать до середины апреля 2020 года обновленную версию прогноза социально-экономического развития РФ на 2020–2022 годы, где в большой степени будет учтен фактор влияния пандемии коронавируса на мировую экономику.

#### **9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 1 квартала 2020 года на рынок недвижимости<sup>7</sup>**

**В целом ситуация с коронавирусом, снижением финансовых индексов, девальвацией рубля и политические изменения создают ситуацию неопределенности для инвесторов.** Предыдущая политика ЦБ по снижению ключевой ставки (до 6%) способствовала увеличению интереса инвесторов к объектам коммерческой недвижимости. Потенциально возможный рост ключевой ставки может значительно сократить маржу инвесторов и заставить крупных инвесторов занять выжидательную позицию.

Ожидания Forbes по росту объема сделок на рынке инвестиций в недвижимость на 20-25% относительно 2019 года (когда объем инвестиций составил 3,8 млрд долларов США) могут быть пересмотрены в сторону понижения, если станет понятно, что негативные тенденции имеют долгосрочный характер.

Участие иностранных игроков в инвестициях в недвижимость фрагментарно, поэтому текущие условия не повлияют значительно на долю иностранного капитала, которая и без того ожидалась ниже, чем в 2019 году, за счет отсутствия крупных сделок.

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах. Последнее — баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку.

Значительные колебания в экономике, повлиявшие на рынок недвижимости, наблюдались в 2009-м и в 2014 годах. В 2016 году были схожие колебания, нефть в январе опускалась до отметки 28 долларов за баррель (Brent), а доллар достиг пика в 82 рублей. Но при этом, если смотреть на ретроспективные данные по ставкам аренды и спросу, то они в этот период не снижались. Если экономические факторы и отразились на рынке, то это был лишь точечный эффект (понятно, что такие колебания — часть общей ситуации в экономике, которая не развивается высокими темпами, и это отражается на рынке).

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в

---

<sup>7</sup> <https://www.forbes.ru/biznes/394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, как считают многие экономисты, прогноз Forbes по росту ставок аренды может быть пересмотрен. Ранее ожидался ежегодный рост в офисном сегменте на 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%).

Экономическая ситуация может повлиять на динамику розничного товарооборота. На протяжении последних лет потребление было слабым, а предпосылки для хороших темпов роста товарооборота ритейла отсутствовали. Сегмент ритейла является достаточно уязвимым к валютным колебаниям, так как торговые операторы закупают товар в иностранной валюте, а продают в рублях. Спровоцированный девальвацией рубля рост цен в среднесрочной перспективе может замедлить темпы роста потребления, однако спрос на дешевые товары будет расти. Что касается ситуации с коронавирусом, возможно временное снижение посещаемости в торговых центрах, которое отразится на результатах ритейлеров за I-II квартал 2020 года.

В сложившихся стрессовых условиях может выиграть сегмент коворкингов. Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например, за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги). Важно, что аренда коворкинга позволяет достичь экономии за счет отсутствия капитальных затрат на отделку офисного помещения, наличия мебели и сопутствующих услуг.

**Если распространение вируса достигнет пика и пойдет на спад в ближайшие два месяца, то рынки несколько стабилизируются и восстановление начнется уже в третьем квартале. Вместе с тем, необходимо отметить, что коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.**

#### **9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;

- рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 6. Классификация рынков недвижимости<sup>8</sup>**

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**

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D<sup>9</sup>.

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.

<sup>8</sup> Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

<sup>9</sup> Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

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 помещения<sup>10</sup>**

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 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,

---

<sup>10</sup> 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.



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 недвижимость<sup>11</sup>**

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

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

### **Вывод:**

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

---

<sup>11</sup> Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group



## 9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 1 квартала 2020 года

### Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г.<sup>12</sup>

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

- В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).
- По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.
- Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.
- Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

\* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

\*\* Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового. Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть

<sup>12</sup> Источник: Knight Frank

производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.

Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения ожидаются во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например, МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

### **Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г.<sup>13</sup>**

Московский рынок офисной недвижимости приготовился к рецессии: снижается активность арендаторов, увеличивается доля перезаключенных контрактов и растет число сделок по сокращению избыточных площадей. В этих условиях девелоперы готовы существенно снизить инвестиционную активность, а вводить уже начатые объекты будут лишь при наличии выкупленных или арендованных площадей. Все эти факторы в совокупности могут привести к снижению в Москве на 40% по итогам 2020 года объема ввода офисных площадей.

Объем ввода офисов в Москве по итогам первого квартала составил 61 тыс. кв. м, увеличившись более чем в два раза относительно показателя аналогичного периода прошлого года (27,5 тыс. кв. м). Такие данные приводятся в исследовании Knight Frank. Но на фоне резкого снижения деловой активности, по прогнозам консультантов, объем ввода офисов начнет резко сокращаться уже во втором квартале.

В общей сложности, как ожидают в Knight Frank, по итогам этого года в Москве будет сдано 320–330 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти на 40% ниже изначально заявленного объема — 522 тыс. кв. м.

Сокращение ввода офисной недвижимости произойдет на фоне снижения объема ее поглощения. Как следует из расчетов Knight Frank, в первом квартале этого года в Москве было суммарно арендовано и продано 199,7 тыс. кв. м, что на 11% выше, чем за тот же период прошлого года. Одновременно по итогам всего 2020 года поглощение может достигнуть 500–600 тыс. кв. м против изначально прогнозируемых 700–750 тыс. кв. м. Отмечается снижение активности уже по

---

<sup>13</sup> Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4317207>

итогах первого квартала. По его прогнозам, по итогам текущего года объем поглощения достигнет 1,2 млн кв.м против изначально прогнозируемых 1,5 млн кв.м.

Замедление деловой жизни уже привело к росту доли вакантных площадей на офисном рынке Москвы. Согласно оценкам JLL, по итогам первого квартала показатель увеличился на 0,9 процентного пункта, до 10,5%. Меняется и общий характер заключаемых сделок. По наблюдениям аналитиков Knight Frank, по итогам первого квартала доля сделок, предполагавших пересмотр коммерческих условий, достигла 24% от их общего объема. По итогам года возможно увеличение этого показателя до 40–50%. Сейчас избыток площадей может наблюдаться у компаний, которые будут значительно сокращать штат. Этот сценарий возможен, если текущая ситуация с распространением коронавируса и ограничительных мер продлится больше двух месяцев». По прогнозам Cushman & Wakefield ожидается краткосрочная активизация спроса в сегменте коворкингов.

Аналитики Knight Frank Мария предполагают, что в текущих условиях выходить на рынок будут в основном проекты, построенные по схеме полного или частичного built-to-suit (для конкретного заказчика), либо те, на площади которых еще до ввода заключались договоры аренды или купли-продажи. Возможно, что карантинные меры приведут рынок в состояние инвестиционной паузы на два-три месяца. На этом фоне, по ее оценкам, объем нового строительства может составить 1,7 млн кв. м — это на 20% ниже прогноза, сформулированного в начале года.

#### Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 квартала 2020 г. (основные торговые коридоры)<sup>14</sup>

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА				
		I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
	Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м <sup>2</sup>	562,1	562,5	563,0
	Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 074	3 110	3 129
	Средняя площадь арендуемых помещений, м <sup>2</sup>	143	180	181
	Уровень вакантности, %	7,9	6,0	6,4

\* На основе анализа 66 улиц в центре Москвы.

В I кв. 2020 г., в связи с ротацией арендаторов на центральных улицах Москвы, уровень вакантности в этих районах столицы увеличился на 0,3 п.п по сравнению с предыдущим кварталом.

Стоит отметить также, что помещения освобождаются за счет устаревшей концепции и пересмотра некоторыми владельцами сетей магазинов или общепита своей стратегии развития.

<sup>14</sup> Источник: Colliers International

### Центральные торговые улицы

Возросшая доля свободных помещений в I квартале 2020 г. была зафиксирована на пешеходных улицах (3,9% против 3,1% в IV квартале 2019 г.), на центральных торговых коридорах (7,4% против 6,9% в IV квартале 2019 г.) и на Патриарших прудах (6,1% против 4,4 в IV квартале 2019 г.).

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



Источник: Colliers International

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Так, в I квартале 2020 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (на 3%), на Петровке (на 4%) и на Большой Никитской (на 14%) по сравнению с показателями в I квартале 2019 г. Такое увеличение связано в первую очередь с дефицитом качественных площадей в данных локациях и появлением новых дорогостоящих лотов. На других улицах арендная ставка снизилась в среднем на 10–15% в связи с увеличением вакансии и выходом менее качественных помещений на рынок.

### Магистральи

На основе исследования 567 объектов (85,7 тыс. кв.м) на магистральных коридорах доля вакантности за год на Кутузовском (16%) и Ломоносовском (4%) проспектах выросла в среднем на 2 п.п. Исключением стал Мичуринский проспект (9%), где показатель, наоборот, снизился на 2 п.п. Увеличение уровня вакантности на магистралях произошло за счет закрытия точек общественного питания, продуктовых магазинов, отделения банков и магазинов профессиональной косметики.

### Прогноз

Вероятнее всего, будет наблюдаться временное увеличение вакансии во II квартале 2020 г. в связи с последними событиями — COVID-19, девальвация рубля, сокращение числа туристов в столице, снижение торговых оборотов и дефицит клиентов.

Стоит отметить, что арендаторы торговых помещений, бизнес которых ориентирован на потребительские (продуктовые) товарные группы и их продажу, уже извлекали выгоду из краткосрочного увеличения денежного потока, равно как и аптечный бизнес.

Снижение ставок все равно последует, в некоторых случаях от 30% до 50%, но это временное снижение.

Сегодняшнее положение может носить также и положительный эффект для покупки и аренды торгового помещения. Для покупателей, имеющих заработок в долларах, настало хорошее время для активного вложения в «готовый арендный бизнес», а для арендатора со стабильным финансовым положением — для получения торгового помещения на более выгодных коммерческих условиях.

### **Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы<sup>15</sup>**

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

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

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

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

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

---

<sup>15</sup> <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>



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 спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов<sup>16</sup>.

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 потоков<sup>17</sup>.

### **Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2019 года<sup>18</sup>**

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (примерно в 10 км от МКАД) по итогам 1 квартала 2020 года.

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	52 200	153 800	95 300	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	31 100	241 200	108 600	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный
Восток	32 500	257 700	112 700	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	38 000	286 100	121 300	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	50 000	284 500	130 300	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	107 300	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
Запад	43 800	249 800	133 200	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	40 000	272 700	120 000	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	41 900	252 600	116 100	-

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

<sup>16</sup> Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

<sup>17</sup> Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

<sup>18</sup> <http://pfagroup.ru/>



### Помещения свободного назначения (рынок продажи):

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	77 800	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	37 100	182 200	97 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 900	165 900	81 400	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	112 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	54 400	160 700	106 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	54 700	186 700	105 300	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	40 000	190 600	108 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	192 500	103 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	43 100	176 500	99 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### 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 ЭЗ
Север	57 800	96 600	72 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	39 100	122 600	82 200	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	42 600	125 000	79 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	90 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	42 300	125 000	91 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	62 200	150 000	104 600	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	52 900	115 400	78 900	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	35 000	122 600	86 400	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	45 300	124 100	85 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### 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	57 500	19 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 400	60 000	18 600	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 500	58 600	18 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 400	54 000	20 900	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	7 200	65 000	22 400	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	60 000	21 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	5 600	60 000	22 500	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	6 100	59 400	20 800	-

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	6 000	24 000	12 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	4 500	24 000	13 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 300	26 000	13 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 100	33 300	14 100	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	33 400	14 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 400	31 800	15 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	6 000	27 000	13 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 700	27 900	13 800	-

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	6 600	14 400	10 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	6 000	15 000	10 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 200	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	5 000	15 400	9 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 900	18 000	11 200	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	4 800	31 200	13 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 600	21 000	13 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	4 800	22 800	12 000	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 500	19 100	11 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

### **Передаваемые права**

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

### **Финансовые условия**

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

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

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

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



## Условия продажи

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

## Дата продажи/предложения

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

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zdanie.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-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. [www.crsra.ru](http://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-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 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)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	7,00%	11,50%	9,30%

Среднее значение поправки на торг принятое для расчета		
	Продажа	Аренда
Офисы	9,8%	7,8%
Торговые	9,0%	7,6%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%	7,7%
Производственно-складские	10,5%	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 БРН (RWAY) по итогам 1 квартала 2019 г., средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

**Таблица 8.**

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
ММДЦ "Москва-Сити"	34 778	393 656	44 670	390 603	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	24 431	269 453	35 261	329 996	17 758	80 445
Бульварное Кольцо	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
Бульварное Кольцо–Садовое	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
Садовое Кольцо–ТТК	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
ТТК–ЧТК	13 815	132 819	18 162	140 660	14 501	77 877
Северный АО	18 589	141 953	22 254	184 110	10 709	58 467
Садовое Кольцо–ТТК	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
ТТК–ЧТК	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
ЧТК–МКАД	13 706	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
Вне МКАД	12 731	н/д	17 586	64 374	8 738	н/д
<b>Западный АО</b>	<b>17 263</b>	<b>180 308</b>	<b>23 244</b>	<b>214 344</b>	<b>11 705</b>	<b>76 084</b>
Садовое Кольцо–ТТК	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
ТТК–ЧТК	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
ЧТК–МКАД	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
Вне МКАД	12 534	70 773	16 863	158 884	8 263	68 410
<b>Юго-Западный АО</b>	<b>16 082</b>	<b>137 708</b>	<b>21 762</b>	<b>138 657</b>	<b>10 239</b>	<b>69 339</b>
ТТК–ЧТК	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
ЧТК–МКАД	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
Вне МКАД	12 767	95 776	20 551	127 819	9 849	56 337
<b>Южный АО</b>	<b>15 026</b>	<b>115 534</b>	<b>20 291</b>	<b>116 304</b>	<b>10 411</b>	<b>59 702</b>
Садовое Кольцо–ТТК	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
ТТК–ЧТК	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347
ЧТК–МКАД	12 965	90 791	18 044	144 782	8 753	45 434
<b>Северо-Восточный АО</b>	<b>14 577</b>	<b>122 472</b>	<b>22 923</b>	<b>174 720</b>	<b>9 805</b>	<b>61 476</b>
Садовое Кольцо–ТТК	19 215	154 430	26 877	127 993	13 178	75 831
ТТК–ЧТК	14 345	131 413	22 187	188 228	10 737	73 142
ЧТК–МКАД	10 777	91 616	23 299	174 814	8 298	49 138
Вне МКАД	11 370	н/д	17 049	88 206	9 541	н/д
<b>Восточный АО</b>	<b>13 720</b>	<b>93 617</b>	<b>20 419</b>	<b>165 263</b>	<b>9 265</b>	<b>57 281</b>
Садовое Кольцо–ТТК	11 637	н/д	21 338	219 615	12 578	н/д
ТТК–ЧТК	15 458	95 743	21 820	157 489	9 631	64 702
ЧТК–МКАД	8 492	91 177	19 664	192 459	8 979	53 463
Вне МКАД	10 659	89 135	20 321	100 409	8 959	52 117
<b>Северо-Западный АО</b>	<b>13 686</b>	<b>102 944</b>	<b>21 134</b>	<b>122 845</b>	<b>9 329</b>	<b>43 379</b>
ТТК–ЧТК	15 125	143 066	24 073	143 267	10 697	75 415
ЧТК–МКАД	13 463	98 044	20 011	111 722	9 224	72 718
Вне МКАД	13 411	95 621	21 244	136 011	9 663	21 163
<b>Юго-Восточный АО</b>	<b>11 795</b>	<b>95 431</b>	<b>17 631</b>	<b>138 579</b>	<b>9 096</b>	<b>51 411</b>
Садовое Кольцо–ТТК	12 490	107 842	14 330	137 093	10 617	54 193
ТТК–ЧТК	11 714	93 087	17 897	144 155	8 856	64 532
ЧТК–МКАД	10 927	85 493	19 331	140 267	8 639	50 942
Вне МКАД	11 539	100 946	15 922	127 286	8 827	32 448
<b>Зеленоградский АО</b>	<b>11 668</b>	<b>90 713</b>	<b>14 517</b>	<b>123 839</b>	<b>8 152</b>	<b>36 904</b>
<b>Новомосковский АО</b>	<b>10 408</b>	<b>89 198</b>	<b>14 225</b>	<b>113 961</b>	<b>7 920</b>	<b>43 806</b>
<b>Троицкий АО</b>	<b>9 096</b>	<b>93 260</b>	<b>12 145</b>	<b>65 935</b>	<b>6 718</b>	<b>45 312</b>

Источник: БРП (RWAY)

**Таблица 9. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (за 1,00 принята ценовая зона Бульварное Кольцо-Садовое)**

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
<b>ММДЦ "Москва-Сити"</b>	<b>1,32</b>	<b>1,16</b>	<b>1,09</b>	<b>1,06</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>
<b>Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")</b>	<b>0,93</b>	<b>0,80</b>	<b>0,86</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,83</b>
Бульварное Кольцо	1,08	0,90	1,61	1,20	0,86	н/д
Бульварное Кольцо–Садовое	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Садовое Кольцо–ТТК	0,91	0,67	0,76	0,81	0,86	0,83
ТТК–ЧТК	0,52	0,39	0,44	0,38	0,74	0,81
<b>Северный АО</b>	<b>0,71</b>	<b>0,42</b>	<b>0,54</b>	<b>0,50</b>	<b>0,54</b>	<b>0,61</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,77	0,54	0,72	0,66	0,74	0,84
ТТК–ЧТК	0,75	0,49	0,60	0,58	0,61	0,80
ЧТК–МКАД	0,52	0,32	0,49	0,43	0,49	0,55
Вне МКАД	0,48	н/д	0,43	0,18	0,44	н/д
<b>Западный АО</b>	<b>0,66</b>	<b>0,53</b>	<b>0,57</b>	<b>0,58</b>	<b>0,59</b>	<b>0,79</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,84	0,59	0,65	1,06	0,71	1,28
ТТК–ЧТК	0,82	0,61	0,57	0,59	0,74	0,81
ЧТК–МКАД	0,53	0,43	0,56	0,44	0,60	0,77
Вне МКАД	0,48	0,21	0,41	0,43	0,42	0,71
<b>Юго-Западный АО</b>	<b>0,61</b>	<b>0,41</b>	<b>0,53</b>	<b>0,38</b>	<b>0,52</b>	<b>0,72</b>



Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ТТК-ЧТК	0,64	0,44	0,60	0,41	0,52	0,75
ЧТК-МКАД	0,58	0,40	0,45	0,36	0,52	0,74
Вне МКАД	0,48	0,28	0,50	0,35	0,50	0,58
<b>Южный АО</b>	<b>0,57</b>	<b>0,34</b>	<b>0,50</b>	<b>0,32</b>	<b>0,53</b>	<b>0,62</b>
Садовое Кольцо-ТТК	0,63	0,41	0,59	0,60	0,70	0,83
ТТК-ЧТК	0,52	0,33	0,48	0,20	0,50	0,63
ЧТК-МКАД	0,49	0,27	0,44	0,39	0,44	0,47
<b>Северо-Восточный АО</b>	<b>0,55</b>	<b>0,36</b>	<b>0,56</b>	<b>0,48</b>	<b>0,50</b>	<b>0,64</b>
Садовое Кольцо-ТТК	0,73	0,46	0,66	0,35	0,67	0,79
ТТК-ЧТК	0,54	0,39	0,54	0,51	0,55	0,76
ЧТК-МКАД	0,41	0,27	0,57	0,48	0,42	0,51
Вне МКАД	0,43	н/д	0,42	0,24	0,48	н/д
<b>Восточный АО</b>	<b>0,52</b>	<b>0,28</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>	<b>0,47</b>	<b>0,59</b>
Садовое Кольцо-ТТК	0,44	н/д	0,52	0,60	0,64	н/д
ТТК-ЧТК	0,59	0,28	0,53	0,43	0,49	0,67
ЧТК-МКАД	0,32	0,27	0,48	0,52	0,46	0,55
Вне МКАД	0,40	0,26	0,50	0,27	0,46	0,54
<b>Северо-Западный АО</b>	<b>0,52</b>	<b>0,30</b>	<b>0,52</b>	<b>0,33</b>	<b>0,47</b>	<b>0,45</b>
ТТК-ЧТК	0,57	0,42	0,59	0,39	0,54	0,78
ЧТК-МКАД	0,51	0,29	0,49	0,30	0,47	0,75
Вне МКАД	0,51	0,28	0,52	0,37	0,49	0,22
<b>Юго-Восточный АО</b>	<b>0,45</b>	<b>0,28</b>	<b>0,43</b>	<b>0,38</b>	<b>0,46</b>	<b>0,53</b>
Садовое Кольцо-ТТК	0,47	0,32	0,35	0,37	0,54	0,56
ТТК-ЧТК	0,44	0,28	0,44	0,39	0,45	0,67
ЧТК-МКАД	0,41	0,25	0,47	0,38	0,44	0,53
Вне МКАД	0,44	0,30	0,39	0,35	0,45	0,34
<b>Зеленоградский АО</b>	<b>0,44</b>	<b>0,27</b>	<b>0,35</b>	<b>0,34</b>	<b>0,41</b>	<b>0,38</b>
<b>Новомосковский АО</b>	<b>0,39</b>	<b>0,26</b>	<b>0,35</b>	<b>0,31</b>	<b>0,40</b>	<b>0,45</b>
<b>Троицкий АО</b>	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>	<b>0,30</b>	<b>0,18</b>	<b>0,34</b>	<b>0,47</b>

Источник: БРН (RWAY), расчеты Оценщика

Корректировка рассчитывалась путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

### Расположение относительно экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно экономических зон за МКАД существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывают размещенные ниже данные, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной зоне:

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МКБ (А-108);
- за пределами МКБ (А-108).

Согласно сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 г.<sup>19</sup>, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

<sup>19</sup> [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

**Таблица 10. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	70 400	99 600	81 200	35 900
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	90 000	100 000	94 000	45 600
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	78 800	121 000	82 400	43 000
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	83 400	118 700	106 100	39 100
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	92 000	131 300	99 800	44 300
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	104 100	109 000	100 600	49 200
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	84 300	123 800	112 700	51 800
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	87 200	127 200	100 700	46 600
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	57 200	77 600	68 100	28 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	51 200	67 400	64 000	27 400
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	50 500	68 400	62 900	25 200
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	65 700	83 900	68 800	29 600
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	66 400	83 000	78 400	36 600
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	59 400	80 000	70 100	37 800
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	47 500	72 500	59 300	27 400
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	73 500	99 000	87 800	35 100
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	46 300	63 900	45 300	21 000
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	4 600	65 900	47 600	19 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	31 200	53 000	48 800	14 500
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	48 600	62 500	57 800	11 900
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	43 400	63 500	46 600	20 500
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	40 500	58 600	57 400	23 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	36 200	58 900	48 800	23 300
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	52 300	61 000	59 400	19 900
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	42 000	56 700	47 800	15 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	27 800	45 800	44 400	99 100
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	41 300	52 300	51 900	10 100
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	40 900	53 100	52 000	11 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 400	54 300	39 500	13 200
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	30 900	41 700	39 800	13 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-

**Таблица 11. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м/год.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	11 200	17 700	12 000	5 400
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	10 300	17 800	13 600	5 200
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	10 100	19 900	12 300	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	9 700	18 900	13 400	4 900
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	11 300	20 300	13 200	5 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	14 000	21 100	14 400	5 400
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	12 300	22 000	14 500	5 600
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	12 100	22 600	14 000	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	9 100	14 200	10 300	4 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивanteevka, г. Щелково, г. Фрязино	8 900	13 200	9 900	3 800
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	6 800	11 500	9 800	3 100
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	8 200	12 500	10 000	3 300
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	9 100	15 500	11 000	4 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	8 800	15 400	9 800	4 600
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	8 400	13 600	9 800	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	10 800	16 200	12 700	4 800
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	7 000	9 200	7 700	2 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	6 900	11 700	8 900	3 100
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 500	9 400	8 100	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	6 500	9 600	9 300	2 100
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	7 200	10 000	8 900	2 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	8 500	11 700	8 900	2 800
	Запад	г. Истра, г. Руза	7 700	12 200	8 700	3 000
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	7 500	12 100	9 100	3 000
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	4 500	8 500	7 100	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	5 400	8 900	6 900	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	7 000	10 800	7 800	2 400
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	8 400	10 700	9 200	2 300
	Юго-запад	г. Можайск	7 200	9 800	7 800	3 000
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 400	7 900	6 600	2 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-

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

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

**Таблица 12. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости**

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

*Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров*

### **Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)**

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Согласно проведенному исследованию НОК «Основа»<sup>20</sup>, зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

<sup>20</sup> <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Таблица 13. Значения корректировок на удаленность от метро<sup>21</sup>**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: НОК «Основа»

**Расположение выхода на красную линию**

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

**Таблица 14. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов**

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Необходимо отметить, что в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости. Исходя из необходимости разграничения корректировки по данному фактору, Оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города,

<sup>21</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ( $0,75 - 1 = -0,25$ );

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере  $25\%/2 = 12,5\%$ , так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

**Таблица 15. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной улицы	0,875	1,000	1,167
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

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

**Таблица 16. Корректировка на местоположение относительно красной линии**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

### **Площадь объекта**

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:



**Таблица 17. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов**

Цена продажи									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50 – 100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100 – 250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250 -500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500 - 1000	0,77	0,8	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000 - 1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500 -3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,67	0,7	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

**Таблица 18. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов**

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,5	1,55
	50 – 100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100 – 250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250 -500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500 - 1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000 - 1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,1
	1500 -3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

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

Цен продаж									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
	50 – 100	-4%	0%	9%	17%	25%	28%	39%	43%
	100 – 250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
	250 -500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
	500 - 1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
	1000 - 1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
	1500 -3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
	> 3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

**Таблица 20. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов**

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000

<b>Объект оценки</b>	≤50	0%	4%	14%	24%	34%	41%	50%	55%
	50 – 100	-4%	0%	9%	19%	28%	35%	44%	48%
	100 – 250	-13%	-9%	0%	8%	17%	23%	31%	36%
	250 -500	-19%	-16%	-8%	0%	8%	14%	21%	25%
	500 - 1000	-25%	-22%	-14%	-7%	0%	6%	12%	16%
	1000 - 1500	-29%	-26%	-19%	-12%	-5%	0%	6%	10%
	1500 -3000	-33%	-31%	-24%	-17%	-11%	-6%	0%	3%
	> 3000	-35%	-33%	-26%	-20%	-14%	-9%	-3%	0%

### Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018», которые приведены ниже:

**Таблица 21. Значения корректировки на этаж для цен продаж и арендных ставок офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
<b>Объект оценки</b>	1 этаж	1	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1	1,04	1,1
	Цоколь	0,75	0,96	1	1,05
	Подвал	0,71	0,91	0,95	1

**Таблица 22. Корректировка на этаж расположения для цен продаж и арендных ставок офисно-торговых объектов**

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
<b>Объект оценки</b>	1 этаж	0,00%	29,00%	34,00%	41,00%
	2 этаж и выше	-22,00%	0,00%	4,00%	10,00%
	Цоколь	-25,00%	-4,00%	0,00%	5,00%
	Подвал	-29,00%	-9,00%	-5,00%	0,00%

### Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.223), которые приведены ниже.

**Таблица 23. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91

**Таблица 24. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	15%
Вход из общего коридора	-13%	0%

### **Наличие витринных окон<sup>22</sup>**

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) корректировка составляет от 15 до 20%. К расчету была принята корректировка в размере 15%.

**Таблица 25. Значение корректировки на наличие витринных окон**

Объект оценки	Объект аналог	
	Есть	Нет
Наличие витрин		
Есть	0,00%	18,00%
Нет	-15,00%	0,00%

### **Тип объекта**

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

**Таблица 26. Значение корректировки на тип объекта**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,84	0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,96

**Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта, %**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-12%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	14%	0%

### **Наличие (тип) парковки**

<sup>22</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.<sup>23</sup>

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.<sup>24</sup>

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

**Таблица 28. Значение корректировки на тип парковки**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставки) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.173):

**Таблица 29. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки**

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,91	0,82
стихийная	1,10	1	0,9
организованная	1,22	1,11	1

23 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

24 Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

**Таблица 30. Корректировка на тип парковки**

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-9%	-18%
Стихийная	10%	0%	-10%
Организованная	22%	11%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### **Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки**

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

**Таблица 31. Описание физического состояния**

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.)

**Таблица 32. Корректировка на состояние**

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20



### Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru>, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

**Таблица 33. Корректировка на наличие санузла**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

### Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требуется ремонт» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.