

Отчет № П714-20

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0023005:3523, общей площадью 364,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1

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

Дата оценки: 27.04.2020

Дата составления отчета: 29.04.2020



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: 77:02:0023005:3523, общей площадью 364,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1.

Дата оценки: 27.04.2020

Срок проведения оценки: 23 апреля 2020 г. - 29 апреля 2020 г.

Дата составления отчета: 29.04.2020

Порядковый номер отчета: №П714-20

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 П714 от 22.04.2020 г.

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

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

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с 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 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Без учета перепланировки:			
	30 761 000	84 439	25 634 000	70 365
	С учетом перепланировки:			
	30 561 000	83 890	25 468 000	69 909

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии	- 7 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия.....	- 8 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 11 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 13 -
6.1. Источники рыночной информации	- 13 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 14 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 15 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	- 16 -
8.1. Описание объекта оценки.....	- 16 -
8.2. Имущественные права и обременения	- 23 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ) -	23 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 26 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации на февраль 2020 г. -	26 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 2020 г.	- 27 -
9.3. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.....	- 28 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации на рынок недвижимости	- 29 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 31 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 2019 года-	35 -
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	- 46 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 70 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 74 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 74 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 75 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 75 -
10.4. Затратный подход	- 75 -
10.5. Сравнительный подход.....	- 76 -
10.6. Доходный подход.....	- 77 -

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом.....	- 79 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 79 -
11.2. Выбор объектов-аналогов	- 80 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 85 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 85 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода..	- 88 -
12. Расчет стоимости помещения доходным подходом	- 89 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	- 89 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	- 89 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	- 95 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	- 97 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	- 98 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	- 98 -
12.7. Расчет ставки капитализации	- 100 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	- 100 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода-	101 -
13. Выводы и анализ результатов оценки	- 102 -
14. Приложения	- 108 -
14.1. Аналоги по продаже помещений	- 108 -
14.2. Аналоги по аренде помещений	- 116 -
14.3. Скрины источников для расчета корректировок	- 123 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	- 164 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	- 175 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0023005:3523, общей площадью 364,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1.

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.	32 676 000	0,50	28 846 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	30 761 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	25 634 000			

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 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Без учета перепланировки:			
	30 761 000	84 439	25 634 000	70 365
	С учетом перепланировки:			
	30 561 000	83 890	25 468 000	69 909

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 № П714

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

г. Москва

22.04.2020

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1, общей площадью 364,3 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0023005:3523.
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 22.04.2020 № 33-6-138336/17-(3)-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 Павла Корчагина, д. 2/1	17 771,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 17771 (семнадцать тысяч семьсот семьдесят один) рубль 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** с 23.04.2020 по 29.04.2020.

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 наименов. 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 «ДСО».			

Оценщик

Муталлапова А.А

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

10. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

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

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

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

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

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

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

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

18. 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 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.

22. 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 месяцев¹.

23. Согласно выписке из ЕГРН от 23.01.2020 г. № 99/2020/308390138 площадь объекта оценки составляет 364,3 кв.м. Согласно экспликации к поэтажному плану от 30.09.2019 г. площадь объекта оценки составляет 360,2 кв.м. Различие в площадях обусловлено наличием несогласованных перепланировок.

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

24. 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".

25. 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.

¹ 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://statrealt.ru>;

▪ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY». – и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

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

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. Выписка из ЕГРП;
4. поэтажный план;
5. Экспликация;
6. Справка БТИ о состоянии здания.
7. Информация о торгах

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: Муталлапова Айсылу Азаматовна;

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 «ДСО», рег. №1105, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24 апреля 2019 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 937 от 29.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016470-1 от 25 января 2019 г. Действителен до 25 января 2022 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 2049В4000021 от 06.04.2020, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 05.04.2020 по 04.04.2021 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с сентября 2015 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

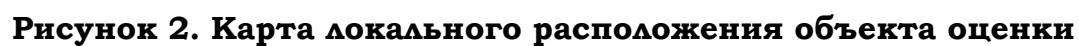
8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:02:0023005:3523, общей площадью 364,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта²

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1
Округ города Москвы	СВАО
Административный округ	Северо-Восточный административный округ
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Муниципальный район	Алексеевский
Станция Метро	Алексеевская
Расстояние до метро	1300м
Время до метро	15 мин
Время в пути до метро (диапазон)	10-15 минут пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	8
Подземных этажей	подвал
Год постройки	1956
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	кирпичные
Кадастровый номер объекта оценки	77:02:0023005:3523
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	не установлены
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	364,30
Распределение площади по этажам:	
<i>площадь 1 этажа, кв. м</i>	<i>364,30</i>
Диапазон площади, кв. м	250-500
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный
Наличие парковки	стихийная
Наличие витрин	Нет
Высота потолков, м	2,7
Этаж	1 этаж
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Коммуникации в помещении	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

² На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.



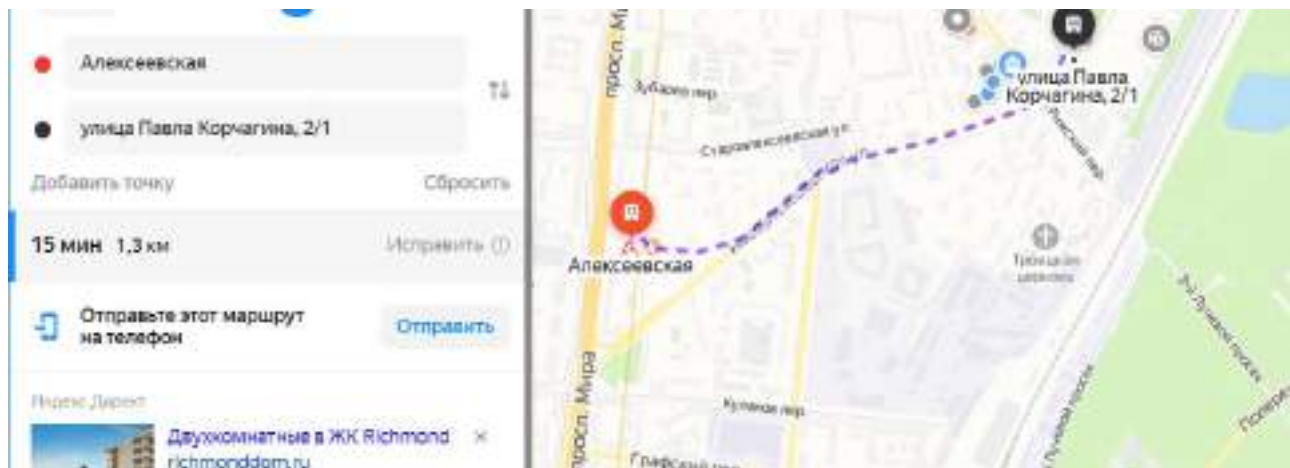


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро



Рисунок 4. поэтажный план объекта оценки

Фото объекта оценки



Рисунок 5. Вид с улицы



Рисунок 6. Вид с улицы



Рисунок 7. Адресная табличка

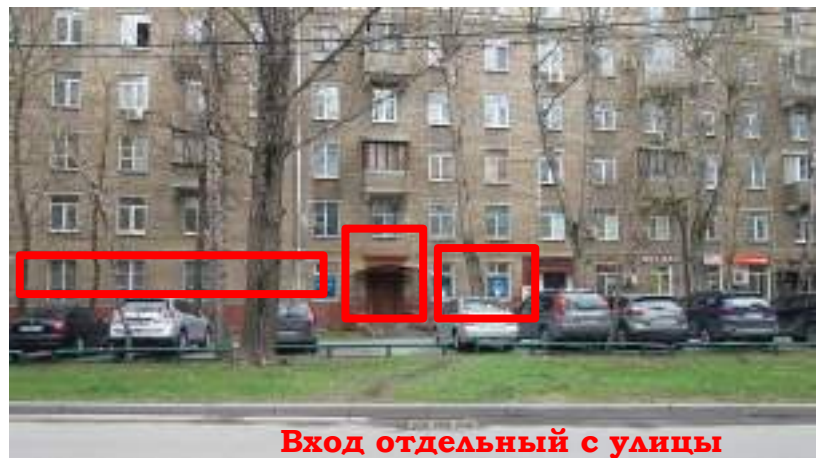


Рисунок 8. Входная группа



Рисунок 9. Входная группа

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 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1
Кадастровый номер	77:02:0023005:3523
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	Не установлены

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	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			НЭИ	

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под 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 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) РФ³ 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 феврале 2020 г. по сравнению с январем 2020 г. индекс потребительских цен составил 100,3%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 100,7% (в феврале 2019 г. – 100,4%, по сравнению с декабрем 2018 г. – 101,5%).

В 26 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав областей) прирост потребительских цен составил 0,5% и более. В наибольшей степени в Республике Коми – на 0,8%, в связи с удорожанием продовольственных товаров на 1,2% и услуг – на 0,9%.

В Москве и Санкт-Петербурге цены за месяц выросли на 0,2% (с начала года – прирост цен составил 0,6% и 0,9% соответственно).

В феврале 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в феврале 2019 г. – на 0,8%). Непродовольственные товары в феврале 2020 г. не подорожали в сравнении с январем 2020 г. (выросли на 0,3% в феврале 2019 года). Услуги в феврале 2020 г. подорожали на 0,4% (в феврале 2019 года – также на 0,2%).

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. ⁴

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. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с

³ <https://tass.ru/ekonomika/8171569>

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

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 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. Аналитики ожидают экономический спад, который коснется большинства стран.

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.

По словам аналитиков⁵, 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 экономике⁶. 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 Минэкономики 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 на рынок недвижимости⁷

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

⁵ <https://newdaynews.ru/economy/682612.html>

⁶ <https://www.rosbalt.ru/business/2020/02/14/1827979.html>

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

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 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 недвижимости⁸

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

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

Признак классификации	Виды рынков
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, D⁹.

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

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

Торговые помещения¹⁰

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а

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

¹⁰ 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.

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, 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 недвижимость¹¹

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: помещения свободного назначения.

¹¹ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 2019 г.¹²

	2017	2018	2019
Общее количество площадей, тыс. м ²	6 942	7 135	7 361
Новое предложение за период, м ²	247,1	192,3	225,8
Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7
Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1

Источник: Colliers International

За последние три месяца 2019 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Акварель Пушкино», «Ангара» и Novaya Riga Outlet Village. Всего по итогам 2019 г. было введено семь торговых центров общей арендопригодной площадью 225,8 тыс. кв.м, что на 15% выше показателя 2018 г. При этом более половины нового предложения было сформировано тремя объектами – «Саларис», «Акварель Пушкино» и Novaya Riga Outlet Village. Также в IV квартале 2019 г. состоялось открытие первого реконструированного кинотеатра от компании ADG Group – «Ангара» в московском районе Нагорный. Ранее ожидалось, что 2019 год станет рекордным по вводу нового предложения за последние два года, но в связи с задержками проектов многие открытия перенеслись на 2020 г.

Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 361 тыс. кв.м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 584 кв.м на 1 000 жителей.

В Москве увеличивается средняя арендопригодная площадь вновь вводимых объектов. Это свидетельствует о тренде укрупнения торговых центров в формате «суперрегиональные», на которые приходится все большая доля совокупного объема ввода. В 2019 г. на такие объекты пришлось 45% объема ввода в Москве, и эта доля сохранится на аналогичном уровне в 2020 г.

В 2019 г. по географическому распределению большинство торговых объектов было открыто за пределами МКАД (87%), остальные 13% расположились между ТТК и МКАД.

Также стоит отметить, что Московский регион по-прежнему является актуальным для строительства девелоперами специализированных торговых объектов, в частности аутлетов. Так, например, девелоперская компания «Диона» открыла в IV квартале 2019 г. торговый центр на Новой Риге Novaya Riga Outlet Village (28,0 тыс. кв.м), также планируются к открытию в 2020 г. два новых

¹² Источник: Colliers International

аутлета – The Outlet Moscow (19,4 тыс. кв.м) и Vnukovo Premium Outlet (12,0 тыс. кв.м).

С точки зрения географического распределения объектов в 2020 г. лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, запланированных к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 85% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 12%.

В 2020 г. в связи с переносом ряда открытий ожидается более высокие показатели ввода в Москве и городах-спутниках. По прогнозам, объем ввода увеличится до 424 тыс. кв.м, что превышает показатель 2019 г. на 44% и вдвое выше объема, введенного в 2018 г. (192 тыс. кв.м). Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются «Остров Мечты» (190 тыс. кв.м) и МФК KVARTAL WEST (68 тыс. кв.м), а также ТПУ «Селигерская» (торговая часть) (48 тыс. кв.м).

Кроме того, стоит отметить активное развитие торговых комплексов районного формата. Только на I квартал 2020 г. запланировано к открытию 5 реконструированных кинотеатров суммарной площадью 28,7 тыс. кв.м (GLA). Программа реконструкции 39 советских кинотеатров реализуется девелоперской компанией ADG Group при поддержке правительства Москвы. Один обновленный проект Москва уже увидела в IV квартале 2019 г. – «Ангара» с площадью 6,2 тыс. кв.м (GLA).

Увеличение объемов ввода торговых площадей (+18% по сравнению с 2018 г.) привело к незначительному росту вакантности на московском рынке – ее уровень на конец 2019 г. составил 9,1% (против 8,6% в 2018 г.). Ожидается, что в 2020 г. ситуация стабилизируется на текущем уровне. Локальные всплески в момент открытия новых торговых центров возможны, однако будут нивелированы по мере сдачи в аренду площадей после открытия проектов.

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 2019 г.¹³

	2018	2019	2020H1
Объем ввода, тыс. м ²	125,4	388,1	410
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	1 530	1 621	1 500
Доля вакантных площадей, %	8,7	5,6	4,3
Класс А	12,3	8,7	8,0
Класс B+/–	7,6	4,6	4,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м ² /год	17 987	18 707	19 000
Класс А	26 333	25 510	26 200
Класс B+/–	13 693	14 602	15 300

* Не включая операционные расходы и НДС (20%). Источник: Colliers International

¹³ Источник: Colliers International

По итогам 2019 г. объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы составил 18,7 млн кв.м, из которых 4,4 млн кв.м, или 23%, относятся к классу А и 14,3 млн кв.м, или 77%, — к классу В+/- . В 2019 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 388 105 кв.м, превысив показатель предыдущего года в три раза. При этом часть объектов, заявленных к вводу до конца 2019 г., были перенесены на следующий, 2020 год.

Несмотря на ускорение роста объемов нового строительства, показатель ввода офисных площадей остается на низком уровне по сравнению с 2014-2015 гг., когда в предкризисный период объем годового ввода офисных площадей составлял в среднем 700–800 тыс. кв.м/год.

В свою очередь, спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Высокий спрос на фоне ограниченного предложения существенно влияет на динамику свободного предложения в Москве. Так, например, введенные в 2019 г. бизнес-центры реализованы уже более чем на 60%.

По итогам 2019 г. доля вакантных площадей на офисном рынке сократилась на 3 п.п.

В бизнес-центрах класса А на конец года было свободно 8,7%, что в абсолютном значении соответствует 382 тыс. кв.м. В офисах класса В+/- уровень вакантности составил 4,6%, что соответствует 664 тыс. кв.м. Это минимальные значения долей свободных площадей за всю историю рынка как в классе А, так и в классе В+/-.

Снижение уровня вакансии было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ЦДР доля свободных площадей в классе А снизилась с 9,1% в 2018 г. до 3,1% по итогам 2019 г., а в районе ММДЦ «Москва-Сити» к концу анализируемого периода свободными оставалось 5,5% площадей — рекордно низкое значение для данного офисного субрынка. Рост объема свободных площадей наблюдался только за границей МКАД — за счет ввода в эксплуатацию новых крупных объектов в Сколково и Новой Москве.

Офисный рынок Москвы активизируется с точки зрения строительства новых объектов. Снижение доли вакантных площадей, стабильный спрос и ограниченный выбор площадей для крупных арендаторов стали положительным сигналом для запуска новых проектов. При этом рынок переходит от моноформатов к комплексному развитию — все больше проектов становятся многофункциональными.

В 2019 г. совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 1 621 тыс. кв.м, что на 6% превышает показатель предыдущего года.

Продолжилась тенденция конца 2018 г. по увеличению спроса на офисные здания, находящиеся на стадии строительства. По итогам года доля сделок по предварительной аренде и продаже зданий составила 10% от общего объема сделок против 8% в 2018 г. Наибольшую активность по-прежнему демонстрируют компании, которым необходимо для размещения своего офиса от 1 000 кв.м до 5 000 м², — доля таких сделок составляет 40% от общего количества. В сравнении с прошлым годом кардинального изменения структуры отмечено не было. Однако

средний размер сделки вырос, составив 2 398 кв.м, что на 9% выше показателя 2018 г.

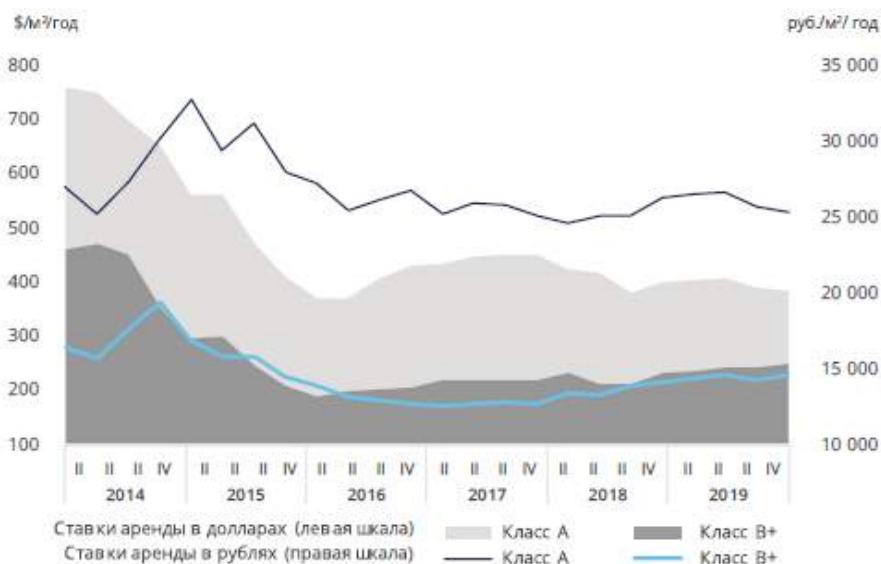
На фоне постепенной децентрализации офисного рынка и выхода новых проектов за пределы ТТК и МКАД наблюдаются и соответствующие изменения в географии закрываемых сделок. Так, доля сделок по аренде новых площадей в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, сократилась по сравнению с 2018 г. на 14 п.п. и составила 50%. При этом растет объем сделок по продлению аренды и пересогласованию условий аренды в бизнес-центрах внутри ТТК.

Ставки аренды

В 2019 г. продолжила наблюдаться смена направления развития рынка с «рынка арендатора/покупателя» на «рынок арендодателя/продавца». Все большее количество собственников пересматривают коммерческие условия в сторону повышения ставок аренды. По итогам 2019 г. в офисах класса В+/-средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 14 602 руб./кв.м/год, что на 6,6% выше показателя прошлого года. В офисах класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 25 510 руб./кв.м/год, снизившись за год на 3,1%. Подобная корректировка обусловлена появлением большого объема предложения в бизнес-центрах класса А на территории Новой Москвы и вымыванием дорогого предложения в центральной части города. В границах «старой» Москвы ставка класса А по итогам прошедшего года достигла 29 367 руб./кв.м/год. Подавляющее большинство субрынков продемонстрировали рост ставки в бизнес-центрах класса А. Так, в ЦДР средневзвешенная ставка аренды выросла на 7%, а в границах между ТТК и ЧТК — на 14%.

ГРАФИК 5:
ДИНАМИКА ПРИВЕДЕННЫХ
БАЗОВЫХ СТАВОК АРЕНДЫ*

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



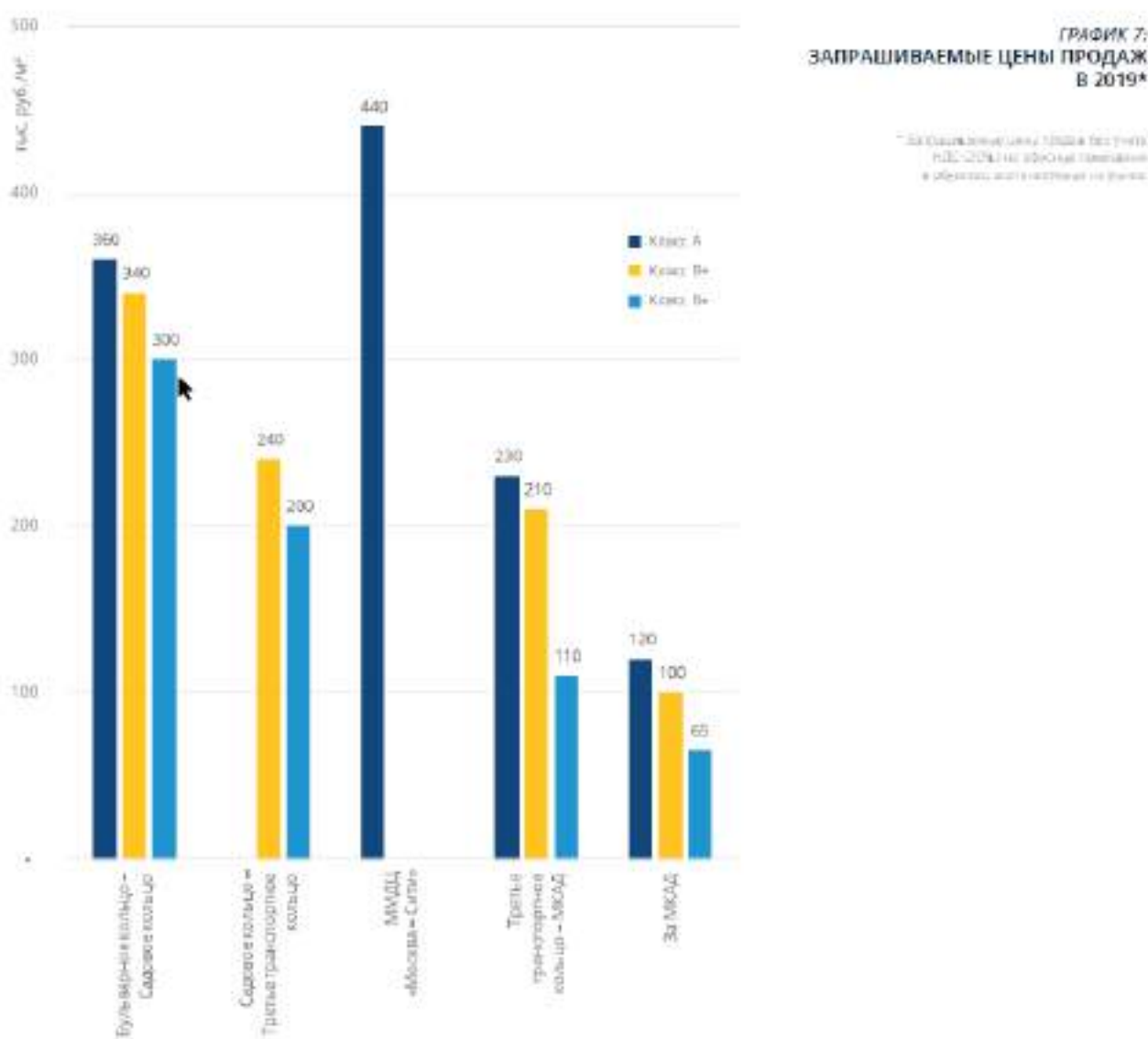
Продажа офисных помещений

По итогам 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 197 тыс. кв.м, что сократило объем свободного предложения за прошедший год на 40%.

Наибольшим спросом у покупателей в этом году пользовались крупные офисные блоки, а средний размер сделки продажи в 2019 г. составил 4 927 кв.м. Компании, ввиду ограниченного предложения, активно рассматривают покупку еще на стадии проекта офисного здания или его строительства.

Крупнейшей сделкой 2019 г. в сегменте продажи является подписание договора (built-to-suit) на строительство офисного здания для компании «Райффайзенбанк» в «Нагатино i-Land».

Уровень цен продажи офисов, который не менялся на протяжении пяти лет, стал демонстрировать положительную динамику ввиду сокращающегося предложения и стабильного спроса. В 2020 году стоимость продажи офисных площадей увеличится на 5–10%.



Прогноз

По оценкам Colliers International, в 2020 г. совокупный объем ввода офисных площадей составит около 410 тыс. кв.м. При этом более 50% нового предложения будет сосредоточено за границами ТТК, в том числе за счет реализации проектов транспортно-пересадочных узлов и многофункциональных комплексов, которые

преимущественно будут локализованы на территории бывших промышленных зон.

Ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Относительно небольшой объем заявленных к запуску площадей в следующем году не сможет компенсировать высокие объемы поглощения, учитывая тот факт, что большинство новых бизнес-центров выйдут на рынок уже заполненными. Мы ожидаем, что к концу 2020 г. уровень доли свободных площадей будет находиться на отметке 4,2–4,4%.

Что касается коммерческих условий, все активнее будет наблюдаться влияние «рынка арендодателя». Несмотря на активный рост ставок в текущем периоде, в следующем году ожидается замедление роста: большинство собственников уже пересмотрели экспонируемые ставки аренды офисов, а продолжение столь быстрого роста вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. Однако в наиболее развитых деловых районах положительная динамика будет продолжаться.

Согласно прогнозу Oxford Economics, темпы роста российской экономики в 2020 г. будут немного выше относительно уровня 2019 г. В 2020 г. продолжится тренд заключения на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных компаний сохранится ситуация ограниченности выбора предложения.

Краткий обзор рынка street retail по итогам 2019 г. (основные торговые коридоры)¹⁴

Предложение

К концу 2019 г. доля вакантных площадей помещений на 90 центральных улицах Москвы увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с I полугодием 2019 г. Средний объем пустующих помещений II полугодия 2019 г. (6,1%) оказался выше показателя аналогичного полугодия 2018 г. (5,7%), но заметно ниже уровня 2017 г. (7,1%) и 2016 г. (9,0%). В основном вакантность формируется за счет ротации арендаторов и окончания договоров аренды.

	2П 2017	2П 2018	2П 2019
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	560,1	562,5	562,9
Количество торговых помещений из центральных коридоров, штук	3 125	3 110	3 129
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	154	163	162
Уровень вакантности, %	7,0	5,7	6,1

* На основе данных 90 улиц в центре Москвы

¹⁴ Источник: Colliers International

ГРАФИК
ДИНАМИКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ
ВАКАНТНОСТИ ЦЕНТРАЛЬНЫХ УЛИЦ
МОСКВЫ, %



Источник: Colliers International

Спрос

Динамика среднего уровня вакантности на торговых коридорах столицы разнонаправлена. Так, за прошедший 2019 год средний показатель на трех торговых коридорах стрит-ритейла снизился в среднем на 2 п.п.: на пешеходных улицах уровень вакантности снизился на 2,1 п.п., на Садовом кольце – 2,0 п.п., на Патриарших прудах – 2,4 п.п. Исключением стали Бульварное кольцо и центральные торговые улицы, показатели вакантности которых выросли на 2,4 п.п. и 2,7 п.п. соответственно. Важно отметить, что разные отрезки улиц отличаются разной проходимостью и привлекательностью для ритейла, а значит, и разным уровнем вакантности. На некоторых улицах уровень вакантности держится на рекордно низких показателях – от 0% до 3%.

К числу наиболее востребованных арендаторами улиц относят Рождественку, Петровку, Кузнецкий Мост, Никольскую и Столешников переулок, а также ликвидные отрезки Пятницкой.

Коммерческие условия

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2018 г. В среднем верхний диапазон ставок снизился на 16%, а нижний на 18%. Такое снижение связано в первую очередь с ротацией арендаторов и выходом на рынок стрит-ритейла помещений вдали от станций метро или на участках улиц с низкими пешеходными потоками.



Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы¹⁵

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

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

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

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

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

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.

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов E3 Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальных районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹⁶.

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 потоков¹⁷.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2019 года¹⁸

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (примерно в 10 км от МКАД) по итогам 2019 года.

¹⁶ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁷ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁸ <http://pfagroup.ru/>

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. Королев; 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»

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	54 600	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»