

зачем строить новые, если рынок предлагает сотни тысяч пустых метров? Нельзя сказать, что рынок офисной недвижимости находится в стагнации. Скорее, он проходит посткризисные стадии. Главное, что есть пусть и умеренный, но стабильный спрос, что ведет к снижению объема свободных площадей по итогам этого полугодия, особенно в классе «В», который наиболее востребован в кризисные времена. И сейчас в сегменте значение доли вакантных площадей приближается к традиционным для рынков Европы уровням в 8-12%. В офисах класса «А» пока этот показатель высок – около 20%.

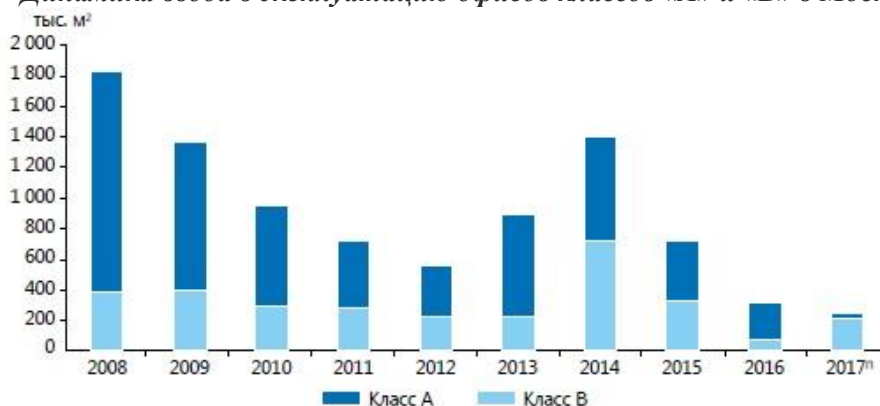
При нынешних темпах строительства бизнес-центров и объемах спроса еще 2-3 года может уйти на преодоление последствий кризиса. Если же появятся новые позитивные факторы для роста экономики, такие как рост цен на нефть, укрепление рубля, снятие санкций, тогда процесс восстановления рынка пойдет быстрее».

Предложение на офисном рынке Москвы

По итогам I полугодия 2017 года общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн кв.м, из которых 25%, или 3,9 млн кв.м, соответствует классу «А» и 75%, или 11,9 млн кв.м, – классу «В».

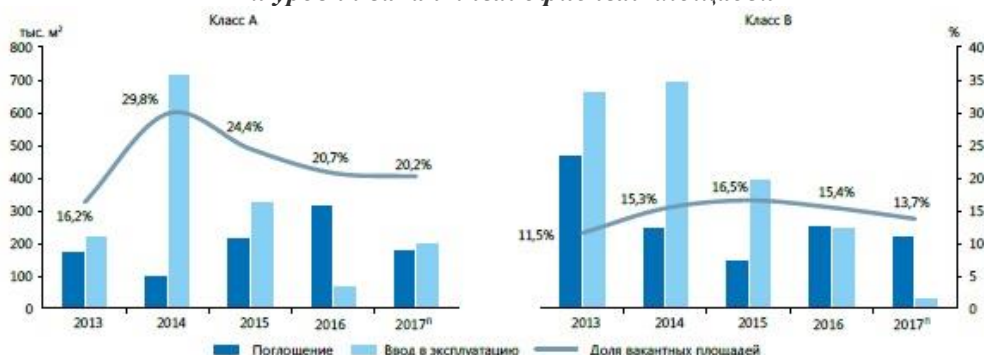
В I полугодии 2017 года продолжилась тенденция снижения объемов ввода в эксплуатацию новых объектов. За рассматриваемый период была введена 21 000 кв.м, что в 8 раз меньше аналогичного показателя 2016 года. Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В» в Москве



По итогам I полугодия 2017 года доля свободных площадей в офисах класса «А» составила 19,1%, что эквивалентно 760 000 кв.м в абсолютных значениях. В офисах класса «В» свободно 1,27 млн кв.м, что составляет 14,1% от всего объема предложения. Благодаря низкому объему ввода в эксплуатацию новых объектов и наличию небольшого, но стабильного спроса доля свободных площадей медленно, но снижается. В офисах класса «А» наблюдалось снижение на 1,6 п. п. в сравнении с концом 2016, а в офисах класса «В» – на 1,4 п. п.

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных офисных площадей



До конца 2017 года ожидается небольшой рост доли вакантных площадей в офисах класса «А» по сравнению с I полугодием 2017 за счет ввода в эксплуатацию новых офисных центров. В офисах класса «В» значение доли вакантных площадей продолжит снижаться.

Спрос на офисные помещения в Москве

II квартал 2017 года продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды.

По итогам I полугодия 2017 объем сделок с офисами классов «А» и «В» в Москве составил 185 000 кв.м, что меньше чем за аналогичный период 2016 года более чем 2 раза.

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший совокупный объем сделок за I полугодие 2017 года заключен производственными компаниями.

В отличие от прошлых лет, когда на один из секторов могло приходиться более 30% от всего объема сделок, в I полугодии 2017 спрос со стороны компаний из различных секторов более равномерный, и доля каждого из них не превышает 18%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Товары повседневного спроса.

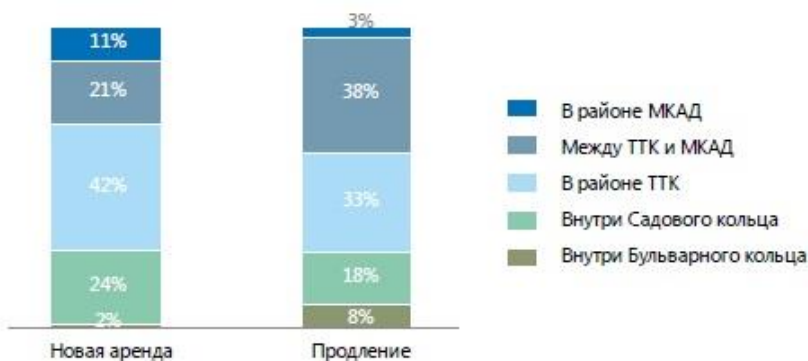
** Технологии/Медиа/Телекоммуникации.

*** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации.

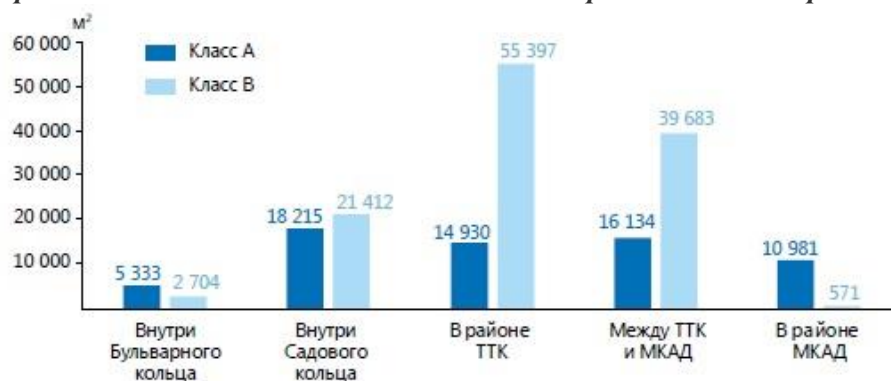
Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами Садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе Третьего транспортного кольца. Доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 года составила более 40%. Также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД.

Смещение спроса в районы между Третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в Северо-западном деловом районе Москвы.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

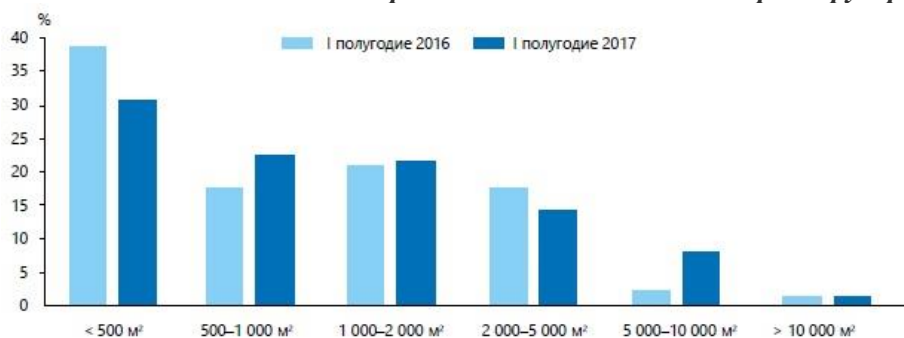


Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



В I полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 кв.м. Доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



В течение I полугодия 2017 года ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. Однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017, большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. Таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000 – 30 000 кв.м, которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2017 года

Компания	Площадь (кв.м)	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
BBDO	11030	«Новоспаский Двор»	«В+»	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
Россельхозбанк	9200	«Инком Сити»	«В+»	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5500	«Атлантик»	«А»	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда
ЛОКО-Банк	4467	«Скайлайт»	«А»	Ленинградский пр-т, д. 39	Покупка
Московский Исследовательский Центр Самсунг	4375	«Двинцев»	«А»	Двинцев ул., д. 12, корп. 1	Аренда
Panasonic	3122	Офисный центр на ул. Шаболовка, д. 31	«В+»	Шаболовка ул., д. 31	Аренда
Тойота Банк	3030	«Серебряный Город»	«А»	Серебряническая наб., д. 29	Аренда
Солнечные продукты	3018	White Stone	«А»	4-й Лесной пер., д. 4	Аренда
DPD	2821	«ЛеФОРТ»	«В+»	Электровзаводская ул., д. 27	Аренда
Regus	2594	«Воздвиженка Центр»	«А»	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
«Глаксосмитклайн»	2576	«Крылатские холмы»	«А»	Крылатская ул., д. 17	Аренда
«Инград Недвижимость»	2523	«Эрмитаж Плаза»	«А»	Краснопролетарская ул., д. 2, стр. 13/4	Аренда
Workki	2500	Neo Geo	«В+»	Бутлерова ул., д. 17	Аренда
Haус	2500	«Павелецкая Плаза»	«А»	Павелецкая пл., д. 2	Аренда
ФГУП ВО «Безопасность»	2428	Офисный центр на ул. Александра Солженицына, д. 7	«В+»	Александра Солженицына ул., д. 7	Аренда
Shire	2402	«Демидов»	«А»	Тимура Фрунзе ул., д. 15	Аренда
X5 («Перекресток»)	2400	«РТС Таганский»	«В+»	Средняя Калитниковская ул., д. 26/27	Аренда
Hogan Lovells	2212	«Саммит»	«А»	Тверская ул., д. 22	Аренда

Компания	Площадь (кв.м)	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Komatsu	2125	«Диапазон»	«B+»	1-й Волоколамский пр-д, д. 10	Аренда
CARCADE	2123	«Фабрика Станиславского»	«B+»	Станиславского ул., д. 21	Аренда

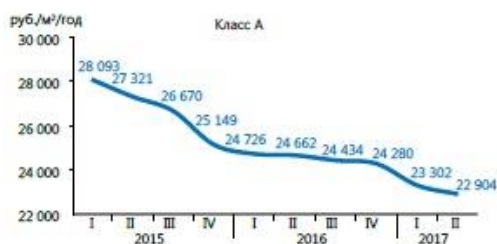
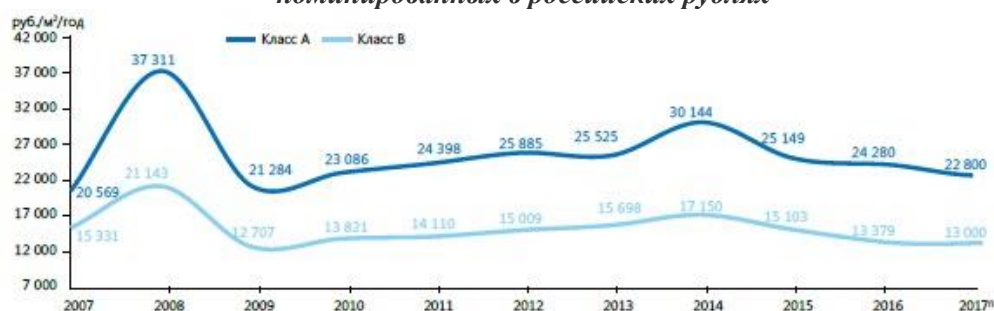
Коммерческие условия аренды офисов в столице

Небольшой рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в офисах класса «B», который был отмечен по итогам I квартала 2017 года, не получил своего продолжения во II квартале 2017 года: ставки снова начали снижаться. По итогам I полугодия 2017 года падение составило 0,7%, а сам показатель достиг значения 13 289 руб./кв.м/год.

По итогам I полугодия 2017 показатель средневзвешенной ставки аренды в офисах класса «A» продолжил свое снижение и достиг значения 22 904 руб./кв.м/год, уменьшившись почти на 6% с начала года.

Стоит отметить, что в офисах класса «B» можно наблюдать некоторую стабилизацию средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. После драматичного падения ставок, которое наблюдалось с конца 2014 года до середины 2016 с ежеквартальными темпами снижения на 3-6%, в конце 2016 – I половине 2017 годов значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды стабилизировалось, и ежеквартальные колебания находятся в пределах 1%.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «A» и «B», номинированных в российских рублях



Прогноз развития рынка офисной недвижимости Москвы

Эксперты Knight Frank ожидают, что до конца 2017 года будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 года, а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 000 кв.м, что является новым «антирекордом».

Основные показатели деловых районов Москвы

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8		
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1		
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2	21 002	9,8
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ММДЦ «Москва-Сити»	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5		
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8	14 643	11,4
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4		
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	Итого	913	523	28 748	16,0	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0	12 563	15,9
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Итого	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3		
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0	8 196	22,4
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

* Без учета операционных расходов и НДС (18%).

По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2017 доля вакантных площадей в офисах класса «В» продолжит снижаться и составит около 13,7%. В то же время доля вакантных площадей в офисах класса «А» за счет ввода в эксплуатацию новых объектов незначительно вырастет – до 20,2%.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2-3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 года.

В целом, до конца года не ожидается значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

Обзор подготовлен специалистами Knight Frank

5.2.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 5.2.2.1

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделки между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения Метро, расстояние от метро (минут пешком)	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
	Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.	

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока - срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к объекту оценки.

6.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения аренды обычно предпринимаются следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на аренды, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен аренды или запрашиваемые ставки аренды по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированной ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – назначения помещения, расположенные в этом же районе. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже. В ходе анализа к ставке аренды были внесены поправки на различия, существующие между сравниваемыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников - «Из рук в руки» - газета, «КДО» - газета «Квартира, дача, офис», «НиЦ» - журнал «Недвижимость и цены», а также информационной базы Интернет.

Описание объектов-аналогов для расчета годовой арендной платы за пользование за 1 кв. м нежилым помещением

Таблица 6.2.1

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Ноябрь, 2017	Ноябрь, 2017 г.	Ноябрь, 2017 г.	Ноябрь, 2017 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	г. Москва, ул. Сергея Макеева, 1	г. Москва, Звенигородское ш., 7	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., 13С37
	Метро	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года
	Расстояние от метро	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком
Физические характеристики	Площадь, кв. м	136,5	360,0	72,0	81,0
	Диапазон площади	100 - 300	250-500	< 100	< 100
	Этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
	Состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Включены	Включены
Использование	Наиболее эффективное использование	Офис	Офис	Офис	Офис
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимость	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		15 000	15 000	14 760
	НДС	Без учета НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/155408819/	https://www.cian.ru/rent/commercial/165393422/	https://www.cian.ru/rent/commercial/162788856/
	Контактный телефон		8 910 405-50-23	8 903 153-03-52	8 969 014-04-17

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Текст объявления			<p>Сдается офисное помещение от СОБСТВЕННИКА. Площадью 360 кв.м. Состоит из 17 комнат от 14-20 кв.м ,серверная, кухня,четыре сан.узла.Высота потолка 2,7 м.Отдельный вход со стороны улицы. Рядом ст.м. Улица 1905 года, ст.м. Выставочная, ст.м. Международная.</p>	<p>Сдается офисное помещение на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Вход через подъезд. Оборудована кухонная зона. Помещение состоит из четырех комнат, укомплектованных мебелью. Есть возможность закрепления во дворе двух парковочных мест.</p>	<p>Пресненский машиностроительный завод - это уникальное предложение аренды офисов от собственника. Предлагается помещение класса С в шаговой доступности от метро, более 600 парковочных мест, спа-салон, кафетерии, рестораны, фитнес-клуб и многое другое. Бизнес-центр работает круглосуточно. НДС не включена в стоимость. 24754 Адрес: Москва г, Москва г, Звенигородская 2-я ул</p>
Дополнительная информация из переговоров с продавцом			<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы и коммунальные включены в ставку, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы и коммунальные включены в ставку, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы и коммунальные включены в ставку, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>

**Расчет стоимости годовой арендной платы за пользование за 1 кв. м нежилым встроенным помещением, расположенным на 1-ом этаже,
расположенным по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д.5 строен.2
сравнительным подходом**

Таблица 6.2.2

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права					
Площадь	кв. м	136,50	81,00	58,00	81,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		15 000	15 000	14 760
НДС		Без учета НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 712	12 712	12 508
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 712	12 712	12 508
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		-2 034	-2 034	-2 034
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		10 678	10 678	10 474
Коммунальные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		-930	-930	-930
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 748	9 748	9 544
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 748	9 748	9 544
Условия продажи					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 748	9 748	9 544
Условия рынка					
Время продажи		Ноябрь, 2017	Ноябрь, 2017 г.	Ноябрь, 2017 г.	Ноябрь, 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 748	9 748	9 544
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-7,90%	-7,90%	-7,90%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 978	8 978	8 790
Местоположение					

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения		г. Москва, Мантулинская улица, д.5 стр.2	г. Москва, ул. Сергея Макеева, 1	г. Москва, Звенигородское ш., 7	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., 13С37
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 978	8 978	8 790
Метро		Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года	Выставочная/Улица 1905 года
Расстояние от метро		8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком	8 – 15 мин. пешком
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 978	8 978	8 790
Физические характеристики					
Площадь	кв.м.	136,50	360,00	72,00	81,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	100 - 300	250-500	< 100	< 100
Корректировка	%		9,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 786	8 439	8 263
Этаж		1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка	%		16,28%	0,00%	16,28%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		11 379	8 439	9 608
Отдельный вход		Отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
Величина поправки	%		21,0%	21,0%	21,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		13 769	10 211	11 626
Состояние		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость ремонта	руб./кв. м		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 769	10 211	11 626
Использование					
Наиболее эффективное использование		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		13 769	10 211	11 626
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		13 769	10 211	11 626
Общая валовая коррекция			60,8438	15,6398	23,5164
Весовой коэффициент			0,6084	0,1564	0,2352
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС	руб./кв. м/год			12 708	

Описание корректировок

Экономические характеристики

Корректировка проведена на основании сборника рыночных корректировок (СРК) / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с.

Величина операционных и эксплуатационных расходов

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 043	4 910	3 180
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 670	5 366	4 200
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 970	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 570	1 270	810
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 490 – 2 010	1 180 - 1 905	880 – 1 490
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260	1020	900

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-17, ноябрь 2016 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)»

Средняя годовая величина операционных расходов класса В, составляет 5 224 руб./кв. в год.

Средняя годовая

Структура операционных расходов

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

Процент коммунальных расходов для БЦ класс В, составляет 21%.

Структура расходов по типам недвижимости

Таблица 6.2.3

Наименование	Помещение офисного назначения
Операционные расходы с НДС	5224
Операционные расходы без НДС	4427
Процент коммунальных расходов	21,00%
Коммунальные расходы, руб. без НДС	930
Эксплуатационные (в т. ч. коммунальные расходы), руб. без НДС	2964
Эксплуатационные (в т. ч. коммунальные расходы), руб. с НДС	3498
Эксплуатационные без НДС (без коммунальных расходов, без НДС)	2034

Коммунальные расходы, корректировка вводилась для всех объектов аналогов в размере 930 руб./кв. м в год.

Эксплуатационные расходы, корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере 2 034 руб./кв.м.

Объем передаваемых прав на помещения

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают право аренды на объект недвижимости.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке коммерческой недвижимости в Москве, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере -7,9%.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, в районах со схожими социально-экономическими условиями развития.

Удаленность от метро

Профессиональные участники рынка недвижимости выделяют так называемую границу удаленности от метро в размере 7 минут пешком. До этого значения по удаленности помещения считаются наиболее востребованными. Далее следует диапазон верхней границы пешей доступности (8 – 15 мин.). После 15 минут пешком начинается так называемая транспортная доступность. Каждая минута пешком, начиная с 7 минуты, снижает рыночную стоимость и арендную плату.

Корректировка не вводится, все объекты расположены в аналогичной доступности от метро.

Физические характеристики

Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка взята на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Матрица вводимых корректировок³

Таблица 6.2.4

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,76	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Корректировка вводилась в размере +9% для 1-го объекта аналога и -6% для 2-го и 3-го объектов аналогов.

Этаж

Корректировка рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Корректирующий коэффициент по арендной ставке низкоклассных торгово-офисных объектов

Таблица 6.2.5

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет корректировки на этаж для объекта, расположенного на 1 этаже

Таблица 6.2.6

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
1 этаж	1,00	0,00	1,00	0,00
Подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	1,00	0,00	1,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	0,8600	1,0000	0,8600
Корректировка, %		16,28%	0,00%	16,28%

Корректировка вводилась для 2-го и 3-го объектов аналогов, в размере +16,28%.

Наличие отдельного входа

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Корректировка рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

³ Справочник оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016