

Отчет № А1259-19

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды
объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 480,9 кв.м,
расположенным по адресу: г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 20.12.2019

Дата составления отчета: 25.12.2019



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 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 480,9 кв.м, расположенным по адресу: г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33.

Дата оценки: 20.12.2019

Срок проведения оценки: 19 декабря 2019 года - 25 декабря 2019 года.

Дата составления отчета: 25.12.2019.

Порядковый номер отчета: № А1259-19.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для заключения договора аренды.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1259 от 18.12.2019 г..

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

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

Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться исключительно согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33	480,9	3 011,67	3 614,00	1 448 312,10	1 737 972,60

*** Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.**

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	- 7 -
3. Заявление о соответствии	- 8 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия.....	- 9 -
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.	- 13 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 14 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	- 15 -
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 15 -
8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки	- 19 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 20 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)-	20 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 23 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2019г. -	23 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 1 квартал 2019г.....	- 25 -
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 26 -
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на январь 2019 г.	- 29 -
9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.	- 35 -
9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2019 г.	- 41 -
9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы 1 квартал 2019 г.	- 46 -
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	- 51 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 77 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 77 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 78 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 78 -
10.4. Затратный подход	- 78 -
10.5. Сравнительный подход	- 79 -
10.6. Доходный подход.....	- 80 -
11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом -	81 -

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	81 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов.....	81 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	83 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	84 -
12. Выводы и анализ результатов оценки	91 -
13. Приложения	92 -
13.1. Аналоги по аренде помещений	93 -
13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки - 100 -	
13.3. Копии документов Заказчика.....	119 -
13.4. Копии документов Оценщика.....	126 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 480,9 кв.м, расположенным по адресу: г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)

№ п п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	480,90	не применялся	0,00	3 011,67	1,00	не применялся	0,00	3 011,67

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

№ п п	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33	480,9	3 011,67	3 614,00	1 448 312,10	1 737 972,60

*** Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.**

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1259 от 18.12.2019 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:

- Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком), указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для заключения договора аренды и не может быть использована иначе, чем в соответствии с целью оценки.

- 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 № А1259

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

г. Москва

18.12.2019

1. **Объект оценки:** право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 480,9 кв.м, расположенным по адресу: г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33 (свободного назначения).
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 пользования на условиях договора аренды, обременения - не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 12.12.2019 № 33-6-348777/19-(6)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):** определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п.1.
9. **Дата(ы) оценки:** на дату осмотра.
10. **Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания:** расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта нежилого фонда	Количество объектов оценки	Стоимость единицы, руб.	Стоимость услуг всего, руб.
1	г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33, общей площадью 480,9 кв. м	1	17 771,00	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.

11. Срок проведения оценки: с 19.12.2019 по 25.12.2019.

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

13. Приложения: пакет документов.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки

м.п.

В.В. Васильев

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

м.п.

Е.В. Евсеев

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-35 ст. 15
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».			

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

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

3. 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.

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

5. 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.

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

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

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

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. 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.

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

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

18. 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.

19. Предполагаемое использование отчета об оценке – определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для заключения договора аренды, в соответствии с этим, Оценщик не приводит в отчете вероятный диапазон рыночной стоимости, ограничиваясь указанием в отчете итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

20. При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из того, что у владельца объекта оценки имелись права собственности на объект оценки.

21. 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.

22. Объектом обложения НДС выступают операции, то есть налог удерживается с дохода, а рыночная стоимость по своей сути не является ни операцией, ни доходом, ни выручкой. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки — это уже следующий этап после оценки рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. В свою очередь, стороны сделки могут либо быть плательщиками НДС, либо не быть. С этой точки зрения не может быть двух разных стоимостей — для плательщиков НДС и для неплательщиков НДС. **Рыночная стоимость для всех одина.**

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона №135-ФЗ под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается **наиболее вероятная цена**, по которой этот объект оценки может быть отчужден 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.

Это означает, что эта сумма будет включать все возможные расходы и платежи, которые могут возникнуть у сторон при ее заключении.

Таким образом, оценщик производит оценку, исходя из допущения, что стоимость предложения во всех объявлениях, а продаже и аренде указана с учетом НДС.

5. Термины и определения, использованные в Отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6.7 ФСО-2);

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

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

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

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

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

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

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

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономического развития и политики - <http://depr.mos.ru>;
- Мосгостат - <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 Отчёту приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчёте.

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

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

- Задание на оценку;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Справка БТИ о состоянии здания(строения);
- Выписка из ЕГРП

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

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

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №19490В4000037 от 28 июня 2019г. в Казанском филиале СОАО «ВСК», действителен с 01.07.2019г. по 30.06.2020г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

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

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

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

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

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

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

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 480,9 кв.м, расположенным по адресу: г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

Объект оценки	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения
Адрес	г.Москва, шоссе Щёлковское, д.33
Кадастровый номер	77:03:0002007:2020
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	480,90
- основная площадь, кв.м	480,90
- вспомогательная площадь, кв.м	0,0
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Существующие обременения или ограничения	не установлены
Округ	ВАО
Район	Гольяново
Ценовая зона	между ЧТК и МКАД;
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Щелковская
Удаленность от станции метро, м	1000м, 12 минут пешком
Удаленность от станции метро, диапазон	10-15 минут пешком
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора
Тип доступа	Свободный доступ
Тип входа	Отдельный вход
Этаж расположения объекта нежилого фонда	Подвал
Высота потолков, м	Подвал - 2,6 м.
Состояние помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие санузла	Нет
Наличие витринных окон	Нет витринных окон
Тип парковки	Стихийная
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки.
Тип здания	Жилое здание
Год постройки здания	1966
Общая площадь здания, кв. м	3451,4

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	9
Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда	Подвал
Материал стен	Панельные
Техническое состояние здания	Хорошее, по данным https://flatinfo.ru/
Дополнительная информация	Нет информации

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

Фото объекта оценки

Рисунок 1. Вид с улицы



Рисунок 2. Вид с улицы



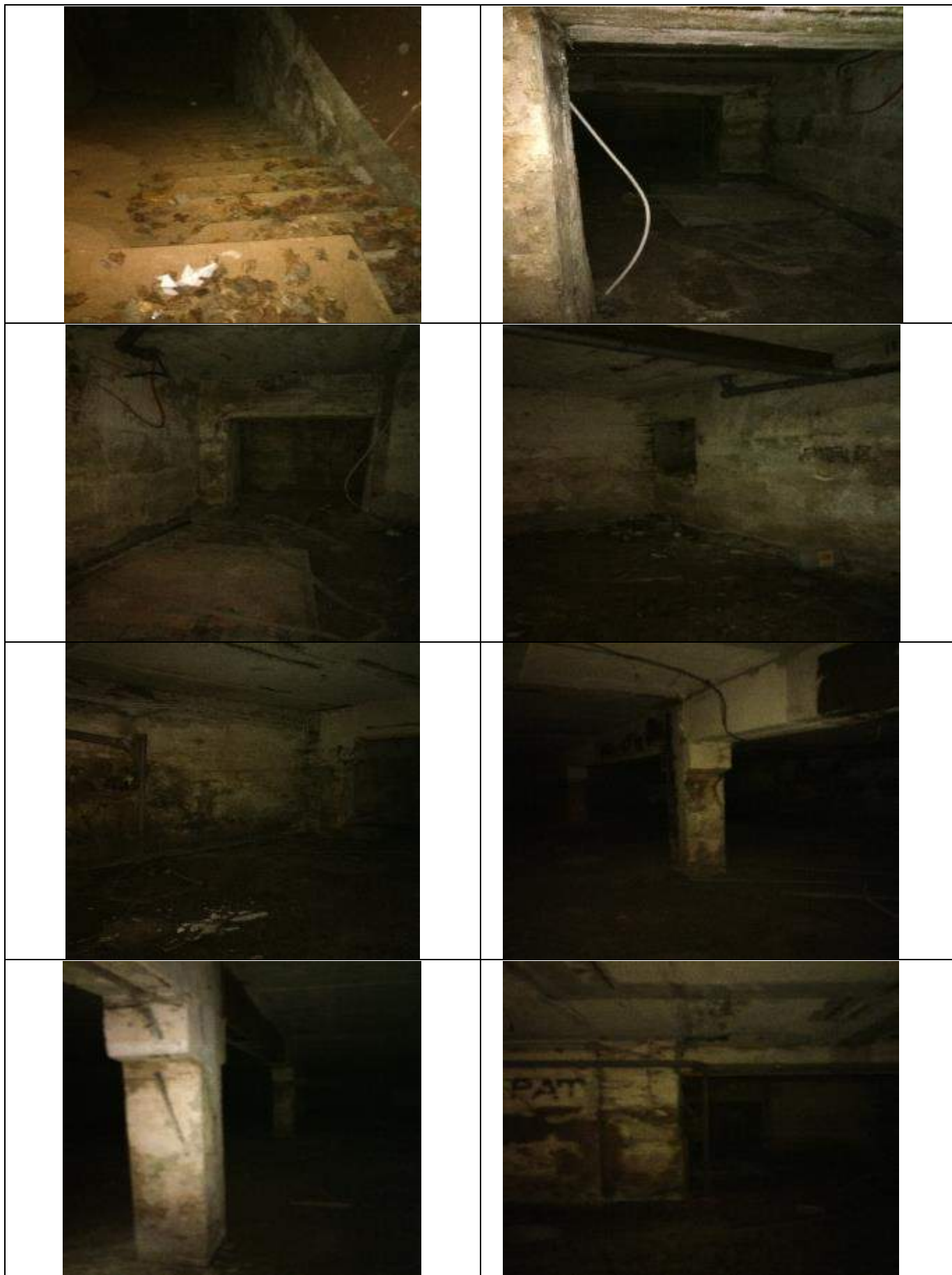
Рисунок 3. Адресная табличка

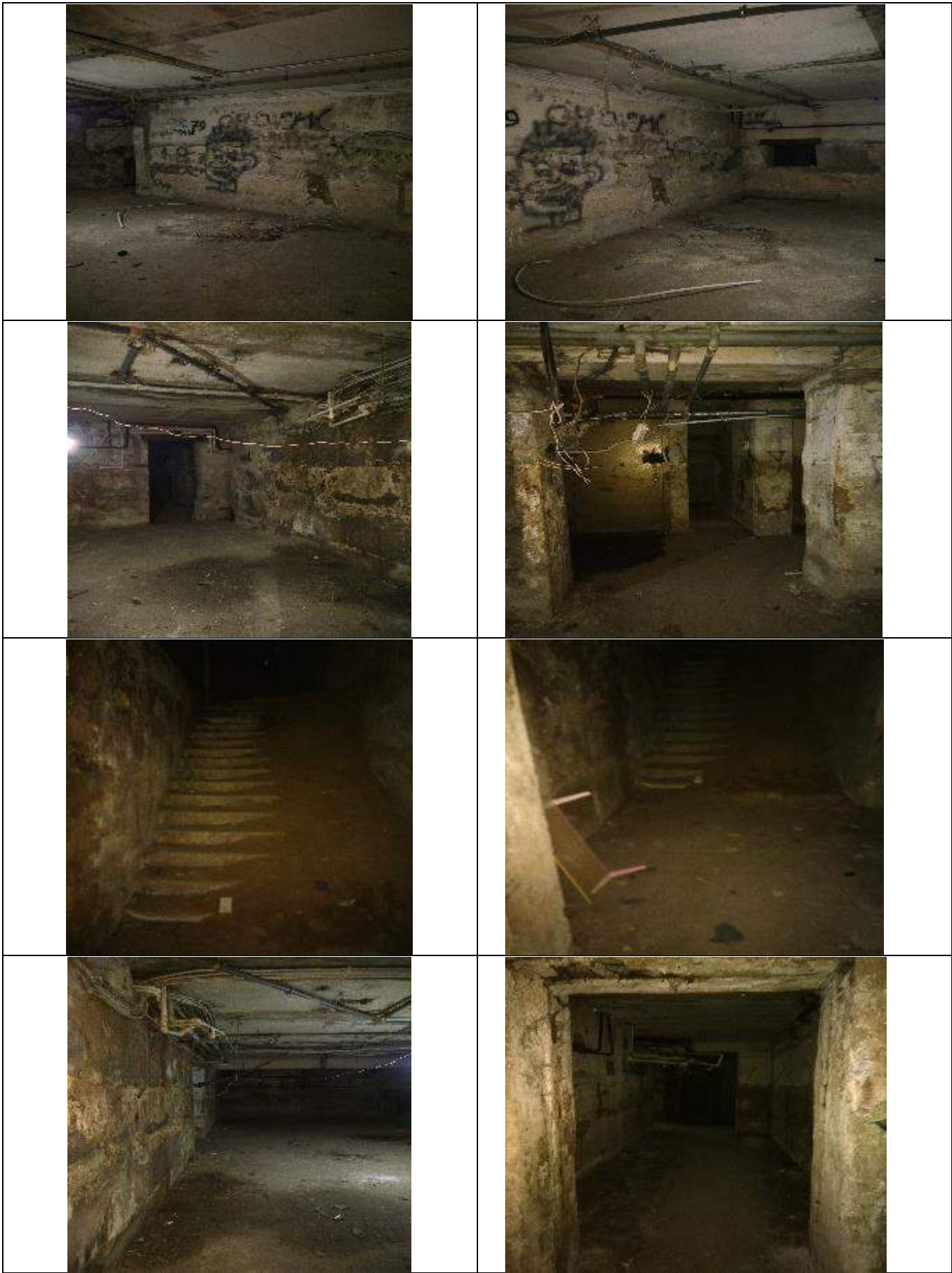


Рисунок 4. Входная группа



Внутренние помещения:





8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

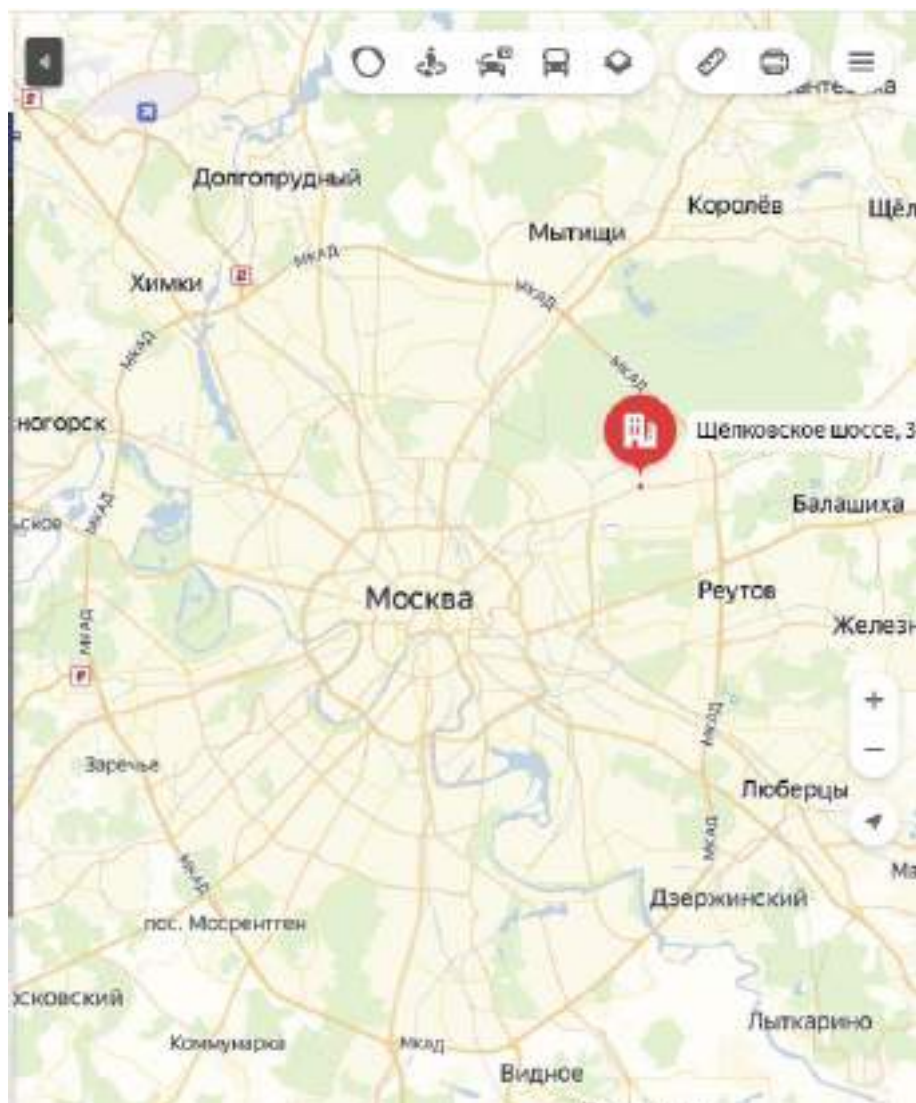


Рисунок 5. Карта района расположения объекта оценки



Рисунок 6. Карта локального расположения объекта оценки

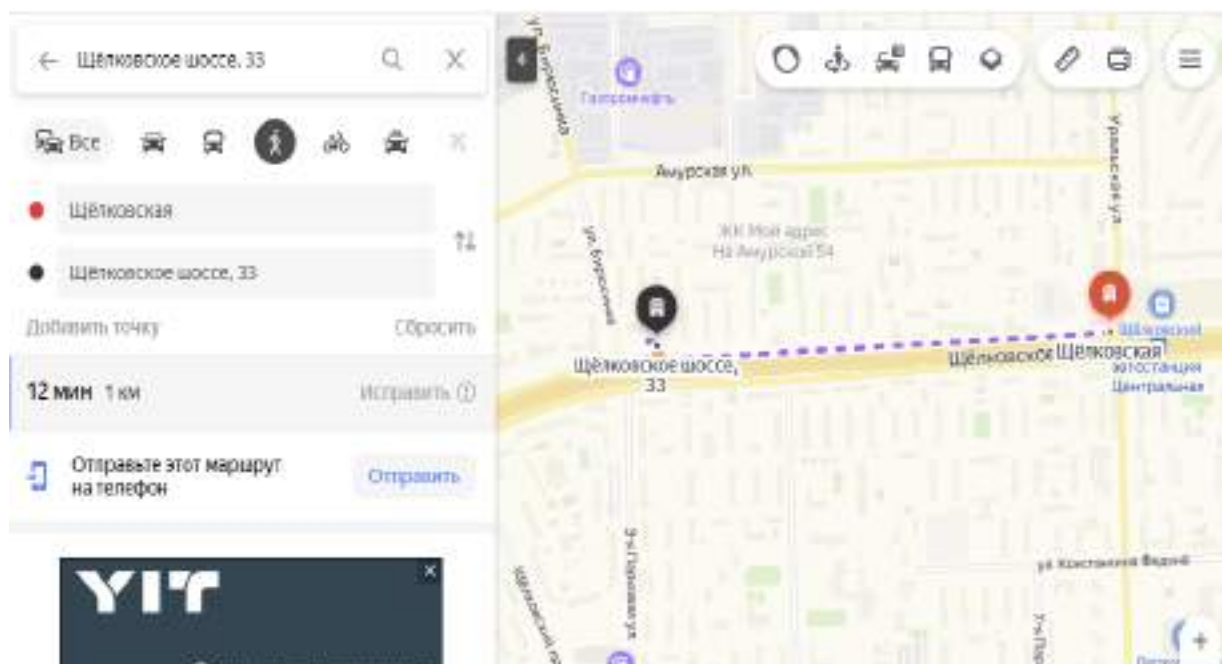


Рисунок 7. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно

оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

Правовая обоснованность

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

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

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

Максимальная эффективность

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

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

Таблица 4. 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 за 1 квартал 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), ВВП составил к марту 2019 года 103875,8 млрд. руб., что на 2,3% больше чем в марте 2018 года.

Индекс промышленного производства в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-апреле 2019 г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-апреле 2019 г. - 104,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-апреле 2019 г. - 102,2%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2019 г. - 102,6%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в январе-апреле 2019 г. - 103,3%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 146,1%, в январе-апреле 2019 г. - 121,4%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,2%, в январе-апреле 2019 г. - 98,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-апреле 2019 г. - 103,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 316,5 млрд рублей, в январе-апреле 2019 г. - 962,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2019 г. составил 635,2 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 2086,5 млрд рублей, или 100,1%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-феврале 2019г. - 101,8%.

В январе-апреле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1891,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 876,1 млрд, автомобильного - 82,3 млрд, морского - 11,9 млрд, внутреннего водного - 9,3 млрд, воздушного - 2,2 млрд, трубопроводного - 909,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в апреле 2019 г. составил 2636,4 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2019 г. - 10251,1 млрд рублей, или 101,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в марте 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,5 млрд долларов США (3742,7 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд долларов (2377,4 млрд рублей), импорт - 21,0 млрд долларов (1365,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в марте 2019 г. сложилось положительное, 15,5 млрд долларов (в марте 2018 г. - положительное, 15,0 млрд долларов).

В апреле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в апреле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 100,7%). В апреле 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в апреле 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2019 г. составила 15956,1 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 2,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2019 г. составила 15956,1 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 2,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в апреле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2019 г., по оценке, составила 47020 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,9%, в январе-апреле 2019 г. - на 6,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2019 г. составила 2901 млн рублей и по сравнению с 1 апреля 2019 г. снизилась на 19 млн рублей (0,7%).

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за апрель 2019 г. увеличилась на 56 млн рублей (2,0%) и на 1 мая 2019 г. составила 2870 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в апреле 2019 г. составила 74,9 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В апреле 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7%

рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн человек, в том числе 0,7 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 32,9 тыс. человек, или на 0,02% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 40,6 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 69,2% компенсировал естественную убыль населения.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на 1 квартал 2019г.

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-апреле 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108.8%, в апреле 2019 г. по сравнению с апрелем 2018г. - 118.2%, по сравнению с мартом 2019 г. - 104.0%.

Производство отдельных видов пищевых продуктов, напитков¹) и табачных изделий (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек).

Животноводство. На конец апреля 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.3 тыс. голов (на 6.5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 3.3 (на 3.5% меньше), поголовье свиней - 0.3 (на 15.9% меньше), овец и коз - 15 (на 6.1% меньше), птицы - 15.5 тыс. голов (на 5.1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-апреле 2019 г. составил 238321.2 млн. рублей, или 104.8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В апреле 2019 г. организациями всех форм собственности построено 5051 квартира, в январе-апреле 2019г. - 26806 квартир.

Оборот розничной торговли в апреле 2019 г. составил 408.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100.3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в апреле 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары - 100.5%, непродовольственные товары - 100.3%, услуги - 100.2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, с начала года - 101.7% (в апреле 2018г. - 100.3%, с начала года - 100.8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в апреле 2019г. составила 22900.51 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.4%, с начала года - на 2.9% (в апреле 2018г. - на 0.4%, с начала года - на 1.5%). В апреле 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 0.5%, с начала года - на 3.7% (в апреле 2018г. - на 0.7%, с начала года - на 2.5%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце апреля 2019 года составила 5211.65 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 1.6%, с начала года – на 6.6% (в апреле 2018г. – на 1.7%, с начала года – на 6.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2019г. относительно марта 2019г. составил 99.7 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.9%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2019г., по оценке, составила 95179 рублей и по сравнению с февралем 2019г. увеличилась на 11.5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 10.8%.

Численность рабочей силы в феврале – апреле 2019г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7256.5 тыс. человек, в их числе 7166 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 90.5 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В феврале – апреле 2019г. по итогам обследования рабочей силы 90.5 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

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

9.3. 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 5. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

Признак классификации	Виды рынков
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

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

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 помещения

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

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

Производственно-складская недвижимость

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: помещение свободного назначения.

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на январь 2019 г.

Продажа

Объем предложения

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼ -58%	▼ -54%	▼ -54%	▲ +11%	0%
К январю 2018	▼ -48%	▼ -41%	▼ -44%	▲ +8%	▲ +5%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких-либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений

за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼ -54%	▼ -51%	▼ -49%	▲ +10%	▼ -4%
К январю 2018	▼ -69%	▼ -62%	▼ -55%	▲ +41%	▼ -16%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри ОК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значения	39	27 233	53	0,9	516 472
К декабрю 2018	▼ -65%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2019	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +22%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне ОК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значения	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
К январю 2019	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значения	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼ -47%	▼ -48%	▼ -46%	▲ +3%	▼ -5%
К январю 2019	▼ -19%	▼ -38%	▼ -45%	▼ -32%	▲ +13%

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значения	85	23 211	126	1,48	183 951
К декабрю 2018	▼ -60%	▼ -58%	▼ -58%	▲ +6%	-0%
К январю 2019	▼ -36%	▼ -33%	▼ -31%	▲ +8%	▼ -3%

(Источник <https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019>)

Аренда

Объем предложения

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
К декабрю 2018	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%
К январю 2018	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади - на 41%. Объем

предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. , Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	527	3 610	584,499	1,109	6 322
К декабрю 2018	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
К январю 2018	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%

(Источник <https://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2019>)

9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на январь 2019 г.²

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	16 332 тыс. кв. м Из них: 15 105 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 936 тыс.кв.м	7 433 тыс.кв.м	2 737 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	27,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2018 г., GLA	27,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г.	-22% ↓	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г., %	14,9	12,3	8,9	7,7
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-2,1 п.п. (-12,4%) ↓	-0,5 п.п. (-3,9%) ↓	+0,1 п.п. (+1,1%) ↑	-0,7 п.п. (-8,3%) ↓
Арендные ставки на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 180	1 350	1 130	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2018 г. - в RUB	+4,6% ↑	+0,7% ↑	+2,7% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 306 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	395 кв.м	594 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	0,6% ↑	0%	0%	0%

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.
По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объему на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.



² https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69749_1.pdf

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Предложение

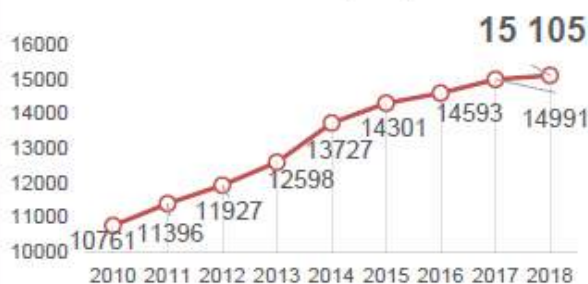


Объем ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс.кв.м за квартал. Это в 10 раз меньше объема ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

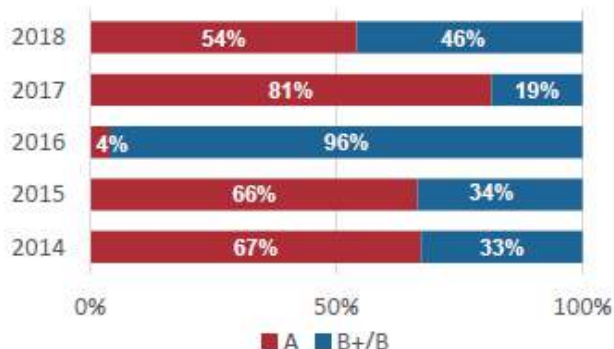
Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).

2018 г характеризуется рекордно низкими объемами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс.кв.м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объем рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объеме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

Объем предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



Структура ввода по классам 2014-2018 гг.



В 4 квартале 2018 г. были анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
Бизнес-парк «Ростех-Сити», 13 корпусов	БП	СЗАО	Волоколамское шоссе, вл. 75А	2021	262 тыс.кв.м	ООО «Ви Холдинг Девелопмент»
БЦ Central Park (в составе КОТ)	БЦ	ЮАО	Автозаводская, 23, стр. 184	2024	100 тыс.кв.м	«Лидер-Инвест»
Бизнес-центр	БЦ	ЦАО	ул. Большая Почтовая, вл. 24, стр. 2, 3	2020-2021	24	н/д