

Отчет № А1714-20

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды
объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 114,8 кв.м,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Полянка Б., 4/10

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 25.02.2020 г.

Дата составления отчета: 26.02.2020 г.



ООО "Оценка и Консалтинг"

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

В Департамент экономической политики и
развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 114,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Полянка Б., 4/10.

Дата оценки: 25.02.2020 г.

Срок проведения оценки: 19 февраля 2020 года - 26 февраля 2020 года.

Дата составления отчета: 26.02.2020 г.

Порядковый номер отчета: № А1714-20.

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 использования в качестве начальной цены торгов.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1714 от 18.02.2020 г.

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

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

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:

№пп	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, ул. Полянка Б., 4/10	114,8	13 229,17	15 875,00	1 518 708,72	1 822 450,00

*** 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	- 24 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 25 -
8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НинЭИ) - 25 -	- 25 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 28 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь- ноябрь 2019г.	- 28 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г.	- 30 -
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 33 -
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года	- 36 -
9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.	- 44 -
9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.	- 51 -
9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.	- 57 -
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	- 62 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 88 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 88 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 89 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки	- 89 -
10.4. Затратный подход	- 89 -
10.5. Сравнительный подход	- 90 -
10.6. Доходный подход	- 91 -

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом	- 92 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 92 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов	- 92 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 94 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 94 -
12. Выводы и анализ результатов оценки	- 101 -
13. Приложения	- 102 -
13.1. Аналоги по аренде помещений	- 103 -
13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки - 111 -	
13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов	- 122 -
13.2. Копии документов Заказчика.....	- 130 -
13.3. Копии документов Оценщика.....	- 137 -

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 114,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Полянка Б., 4/10.

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)

№пп	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	114,80	не применялся	0,00	13 229,17	1,00	не применялся	0,00	13 229,17

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

№пп	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, ул. Полянка Б., 4/10	114,8	13 229,17	15 875,00	1 518 708,72	1 822 450,00

*** 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 №А1714 от 18.02.2020 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 использования в качестве начальной цены торгов 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 № А1714

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

г. Москва

18.02.2020

1. **Объект оценки:** право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 114,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Полянка Б., д. 4/10 (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 13.02.2020 № 33-6-162955/18-(8)-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, ул. Полянка Б., д. 4/10, общей площадью 114,8 кв. м	1	11 847,40	11 847,40

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11847 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 40 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 19.02.2020 по 26.02.2020.

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

В.В. Васильев



От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

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 использования в качестве начальной цены торгов, 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 едина.

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 (ФСГС) - <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>;
- Мосгосстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

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

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

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

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

- Задание на оценку;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Справка об изменении площади и нумерации;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

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: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.19, офис 6 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 – 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.19, офис 6.

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 114,8 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Полянка Б., 4/10. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения¹

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения
Адрес	г. Москва, ул. Полянка Б., 4/10
Кадастровый номер	77:01:0002004:2607
Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.	114,80
- основная площадь, кв.м	114,80
- вспомогательная площадь, кв.м	0,0
Тип помещений	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Помещение не используется
Существующие обременения или ограничения	Не установлены
Округ	ЦАО
Район	Якиманка
Ценовая зона	между Бульварным и Садовым кольцом
Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро	Полянка
Удаленность от станции метро, м	590 м, 7 минут пешком
Удаленность от станции метро, диапазон	5-10 минут пешком
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы
Тип доступа	Свободный доступ
Тип входа	Отдельный вход
Этаж расположения объекта нежилого фонда	Подвал
Высота потолков, м	2,5
Состояние помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие санузла	Есть
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	1940
Общая площадь здания, кв. м	7293,6
Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей)	6
Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда	1
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Хорошее, по данным https://flatinfo.ru/
Дополнительная информация	Нет информации

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

¹ Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

Фото объекта оценки



Рисунок 1. Вид с улицы

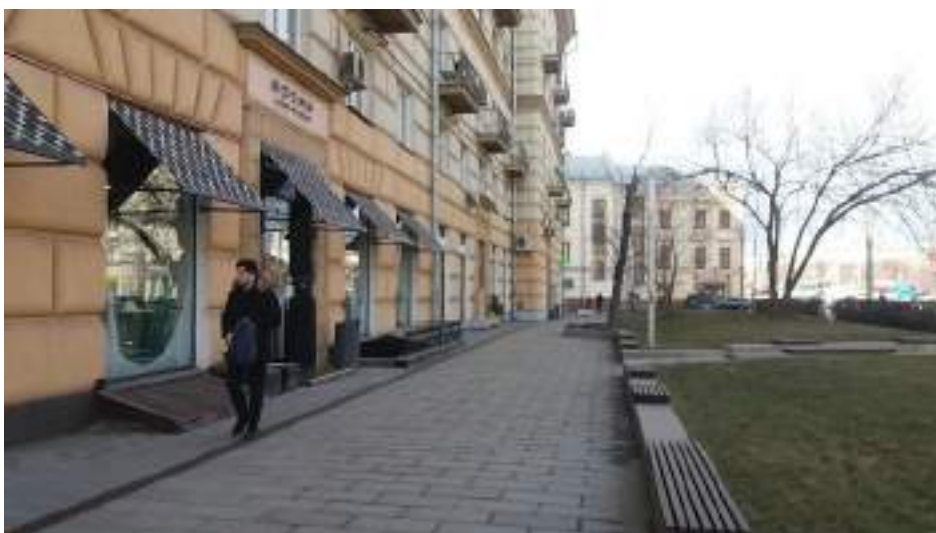


Рисунок 2. Вид с улицы

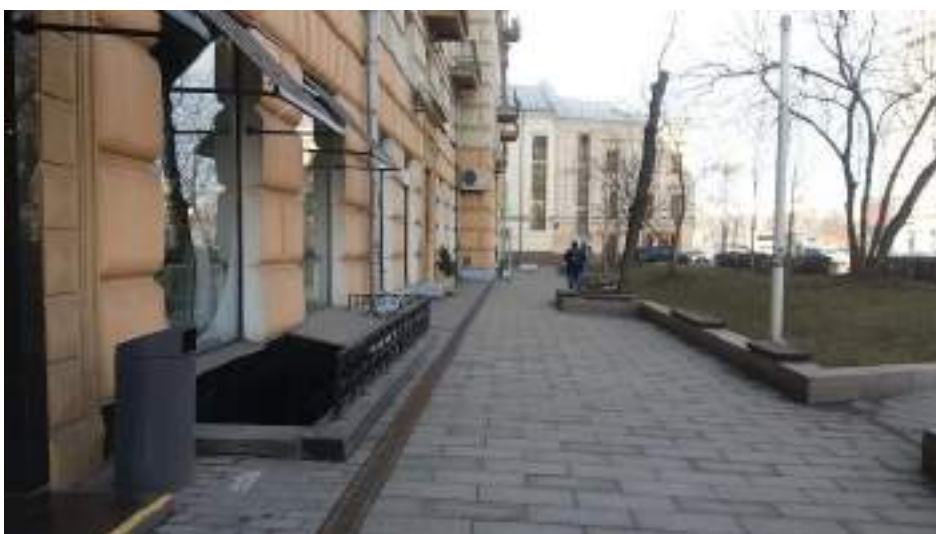


Рисунок 3. Вид с улицы



Рисунок 4. Адресная табличка



Рисунок 5. Входная группа

Внутренние помещения:















8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

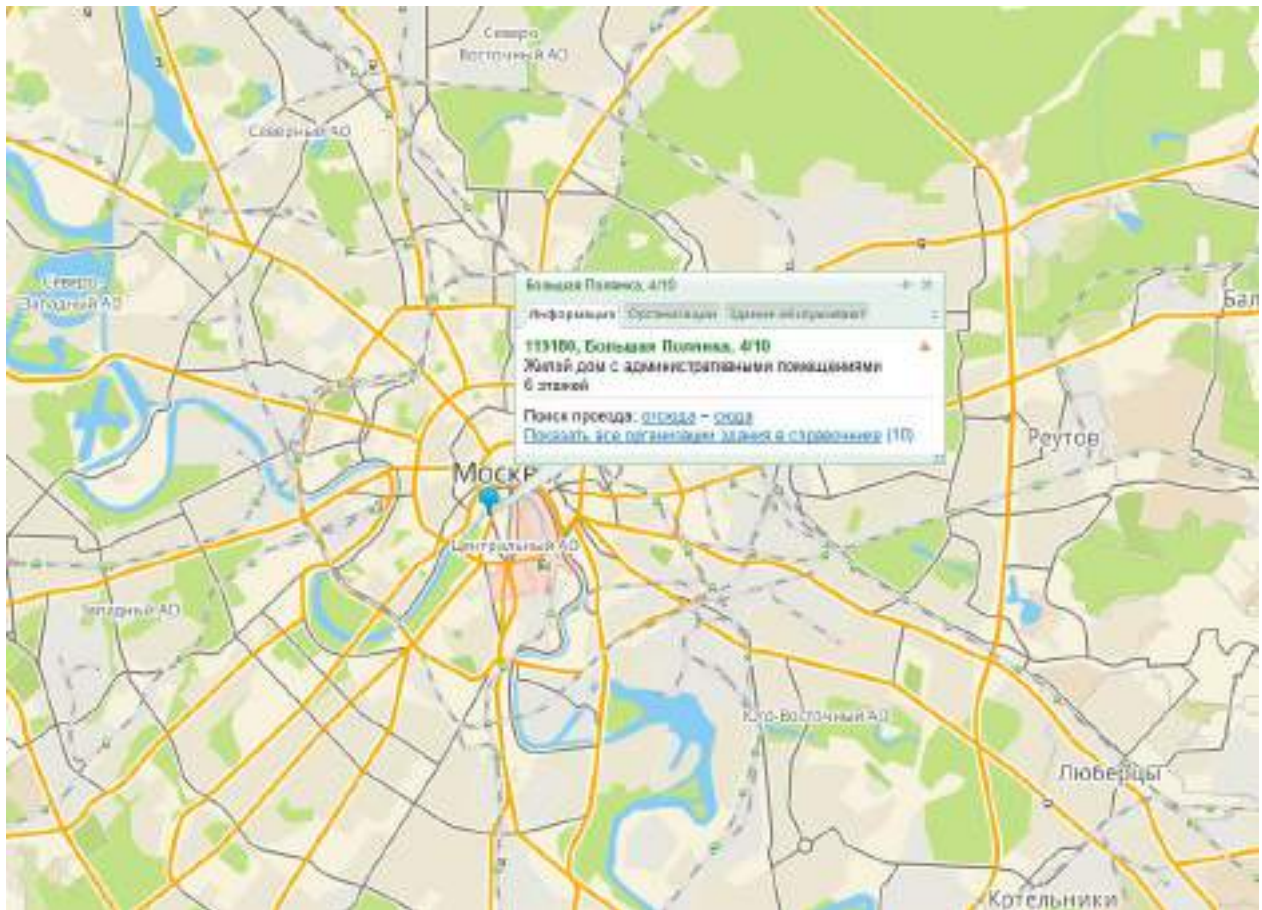


Рисунок 6. Карта района расположения объекта оценки

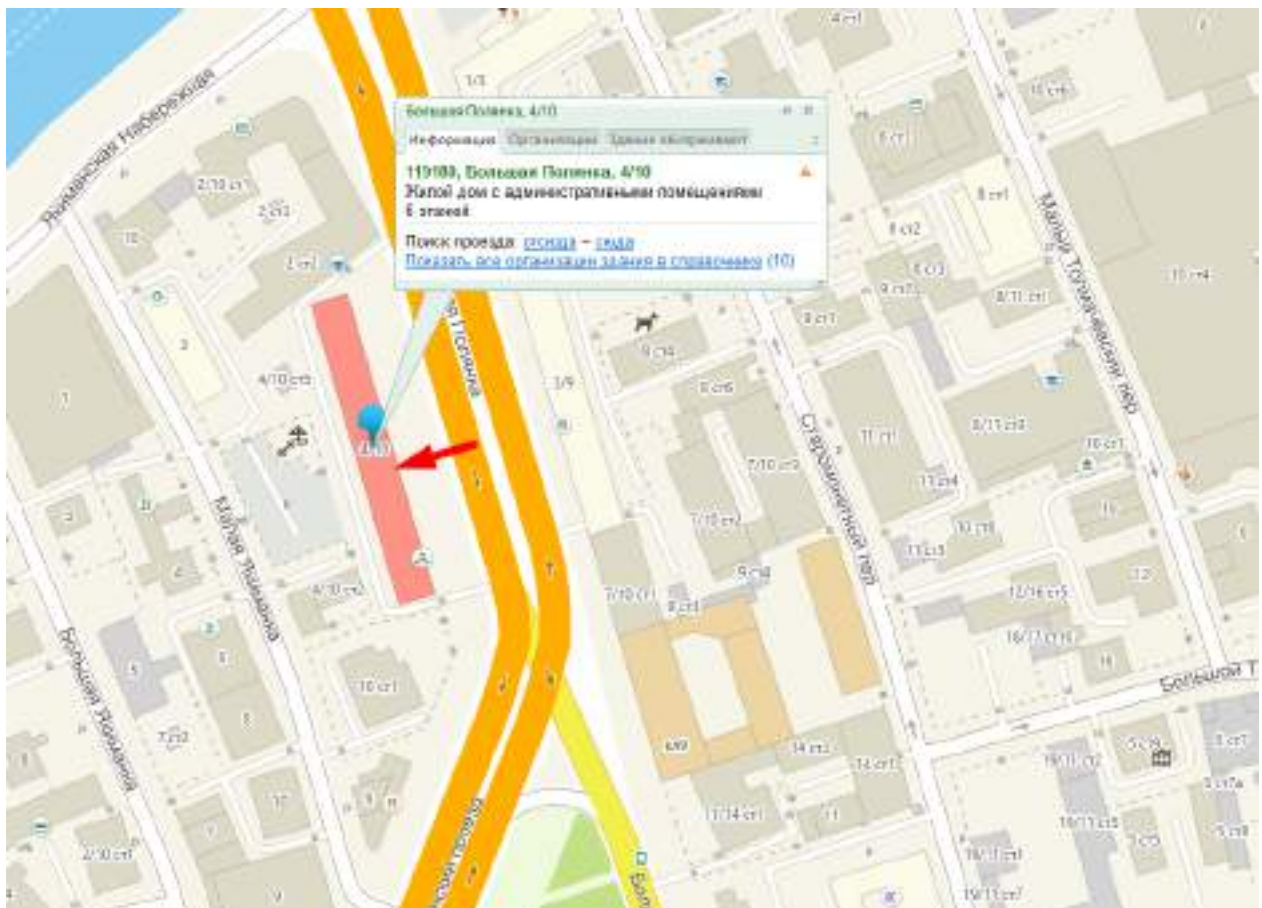


Рисунок 7. Карта локального расположения объекта оценки

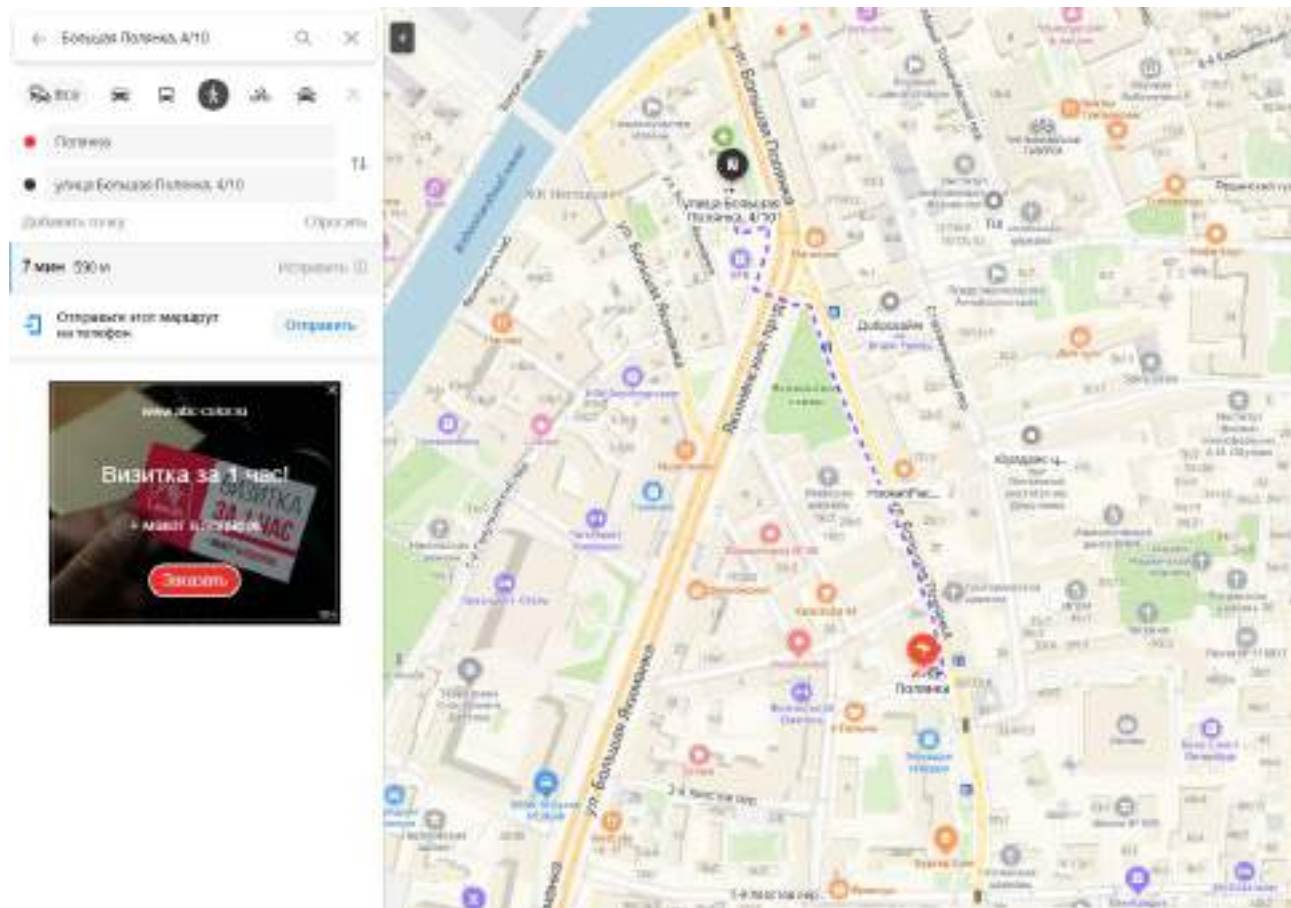


Рисунок 8. Расстояние до ближайшей станции метро

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

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

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 январь-ноябрь 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январеноябре 2019 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 104,4%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 101,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,7%, в январе-ноябре 2019 г. - 100,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-ноябре 2019 г. - 86,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.

В январе-ноябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5184,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2383,1 млрд, автомобильного - 250,5 млрд, морского - 33,9 млрд, внутреннего водного - 60,4 млрд, воздушного - 6,7 млрд, трубопроводного - 2450,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2924,5 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январеноябре 2019 г. - 30057,7 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России) (по методологии платежного баланса), в октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,8 млрд долларов США (3846,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,1 млрд долларов (2323,1 млрд рублей), импорт - 23,7 млрд долларов (1523,7 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2019 г. сложилось положительное, 12,4 млрд долларов (в октябре 2018 г. - положительное, 19,8 млрд долларов).

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2019 г. в 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия - Алания - на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%).

В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 16028,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2019 г. составила 22978,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,1% (с начала года - увеличилась на 3,2%), в Санкт-Петербурге - 17425,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,1% (с начала года - увеличилась на 2,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 4031,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 1,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец октября 2019 г. составил, по предварительным данным, 3954,0 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%.

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 декабря 2019 г. составила 2908 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 269,3 млн рублей (10,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2019 г. составила 76,2 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В октябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 44,1% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было больше, чем в октябре 2018 г., на 40 тыс. человек, или на 0,1%

Безработица. В ноябре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г. ²

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

² <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2019 года составила 12653,9 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2019 на 38,6 тыс. человек.

Численность рабочей силы в августе-октябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7302,8 тыс. человек, в их числе 7193,8 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 108,9 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2019 года признано безработными 6,4 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,9 тыс. человек.

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

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

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

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

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

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

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

Прогноз на 2020 год ³

Устойчивый характер роста городской экономики в 2020-2022 годах (в среднем на 3% ежегодно по базовому варианту) будет обеспечен положительной динамикой развития реального сектора экономики, высокой инвестиционной активностью на фоне стабильного финансирования развития объектов городской инфраструктуры и реализации программы реновации жилья, расширением потребительского спроса на фоне роста реальной заработной платы и поддержания высокого социального стандарта.

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

Наиболее высокий вклад в росте инвестиций приходится на вложения в машины, оборудование и транспортные средства, доля которых в структуре инвестиций в основной капитал возросла в 1-м полугодии 2019 года до 45,5% (с 39,8% в 2018 году).

С момента старта Программы реновации жилищного фонда введено 47 жилых домов общей площадью 604 тыс. кв.м, начато отселение 70 домов, почти 10 тысяч москвичей переехали в новые квартиры. Всего в Программу реновации вошли 5 173 дома, подлежащие переселению. В указанных домах проживают около 1 млн москвичей. Программа принята на срок до 2032 года.

С учетом текущей динамики реализации ключевых инвестиционных и инфраструктурных проектов, а также высокой инвестиционной активности в ключевых секторах городской экономики в 2019 году ожидается прирост инвестиций в основной капитал в Москве на 10,0% в сопоставимых ценах относительно уровня предыдущего года.

На фоне стабильного финансирования АИП, реализации Программы реновации жилья в среднесрочной перспективе в Москве ожидается устойчивый рост инвестиций в основной капитал – на уровне 5,5-6,8% (в сопоставимых ценах) в 2020–2022 годах.

Потребительский рынок. В 2019 году на фоне ускорения инфляции в начале года из-за повышения НДС, а также высокой базы предыдущего года наблюдается замедление динамики роста потребительского рынка – за 8 месяцев оборот розничной торговли увеличился на 0,8% к аналогичному периоду 2018 года (в сопоставимых ценах).

В среднесрочной перспективе (2020-2022 года) темпы роста сектора платных услуг составят 102,5-102,7% (в сопоставимых ценах).

³ <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

Рынок труда и занятость. В среднесрочной перспективе рынок труда в городе Москве будет подвержен влиянию демографического фактора - снижению численности и доли трудоспособного населения, и увеличению численности и доли старших возрастов. Однако эти демографические тренды в некоторой степени компенсируются более активным участием московских пенсионеров в рабочей силе и стабильным положительным миграционным приростом населения трудоспособного возраста. Темп роста численности занятых в экономике Москвы составит в среднесрочной перспективе 0,1-0,2% в год.

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
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 использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, 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: помещения свободного назначения.

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г.⁴

	III КВ. 2017	III КВ. 2018	III КВ. 2019
Общее количество площадей, м ²	6 879 000	7 065 000	7 255 000
Новое предложение за квартал, м ²	119 400	27 500	23 600
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	5	1	3
Новое предложение с начала года (I-III кв.), м ²	235 500	122 900	128 600
Количество открытых ТЦ с начала года (I-III кв.), штук	6	4	4
Уровень вакантности, %	10,0%	6,9%	8,6%

В 3 квартале 2019 г в Московском регионе (Москве и ее городах-спутниках) были открыты три торговых центра - ТЦ «Багратионовский» (GLA 4,700 м2), ТЦ «Моя ветка» (GLA 3,900 м2), а также состоялось техническое открытие ТЦ «Галеон» (GLA 15,000 м2); ввод снизился на 14%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ввод за первые III кв. текущего года составил GLA 128,6 тыс.м2 и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%). В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелоперов ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс.м2.

В 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в III кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с II кв. 2019г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в III кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. м2; новый объем предложения, поступивший на рынок, привёл к небольшому росту вакантности.



Источник: Colliers International

⁴ Источник: Colliers International

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г.⁵

	I-III кв. 2017	I-III кв. 2018	I-III кв. 2019
 Объем ввода, тыс. м²	95,7	94,5	226,6
 Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	789	973	1 359
 Доля вакантных площадей, %	11,2	9,2	6,5
Класс А	15,9	13,0	9,4
Класс В+/-	9,7	8,1	5,6
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	17 587	17 494	18 426
Класс А	26 470	25 058	25 683
Класс В+/-	12 867	13 478	14 277

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

Объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам III квартала 2019 г. составил 18,5 млн м², из которых 4,3 млн м², или 23%, относятся к классу А и 14,2 млн м², или 77%, к классу В+/- . В III квартале 2019 г. рынок пополнился на 106,9 тыс. м² офисных площадей, из которых 35% площадей соответствует классу А.

Доля вакантных площадей в офисных зданиях класса А по итогам III квартала 2019 г. составила 9,4%, что в абсолютном значении соответствует 406 тыс. м². С начала года доля свободных площадей сократилась на 2,9 п.п. В офисах класса В+/- доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,1 п.п. и по итогам III квартала 2018 г. составила 5,6%, что соответствует 790 тыс. м². Это минимальные значения показателей доли свободных площадей с 2008 г. как в классе А, так и в классе В+/-.

Ставки аренды

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по итогам девяти месяцев 2019 г. снизилась на 2,5% и составила 25 683 руб./м²/год.

В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по-прежнему демонстрирует активный рост. По итогам III квартала 2019 г. ее значение составило 14 277 руб./м²/год, изменение с начала года – 4,3%.

До конца 2019 г. динамика средневзвешенной ставки аренды в классе А будет зависеть от изменения структуры предложения в определенных субрынках; в классе В+/- активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

⁵ Источник: Colliers International

ГРАФИК 5:
**Динамика
приведенных базовых
ставок аренды***

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



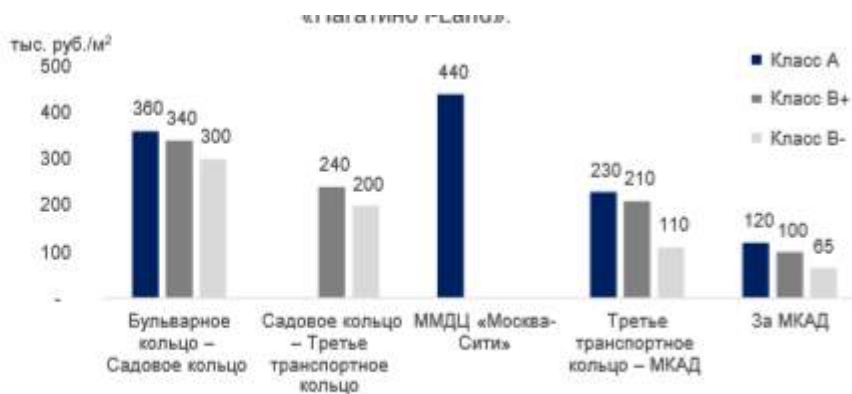
Источник: Colliers International

Продажа офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается. По итогам трех кварталов 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 163 тыс. м², что на 20% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года.

ГРАФИК 6:
**Запрашиваемые
цены продаж в III
квартале 2019****

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



Источник: Colliers International

Краткий обзор рынка street retail по итогам 3 квартала 2019 г. (основные торговые коридоры)⁶

Предложение

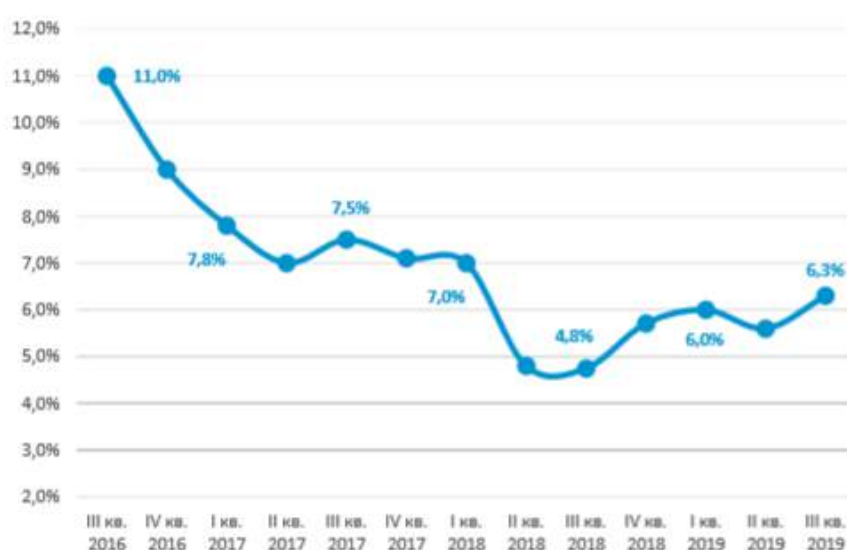
Средний уровень пустующих помещений на 90 центральных улицах Москвы в III квартале 2019 г. был зафиксирован на уровне 6,3%. Это выше показателя аналогичного квартала 2018 г. (4,8%), но заметно ниже уровня начала II полугодия 2017 г. (7,5%) и 2016 г. (11,0%).

⁶ Источник: Colliers International

		III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
	Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	549,4	560,1	562,7
	Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 094	3 116	3 127
	Средняя площадь арендованных помещений, м ²	175	199	179
	Уровень вакантности, %	7,5	4,8	6,3

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

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



Источник: Colliers International

Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 45-50% всех открытий на центральных торговых улицах. В III квартале 2019 г. активная экспансия заведений общепита представляла форматы ресторанов и кафе – на них суммарно пришлось 50% от общего числа открытий в ЦАО. Также весьма популярным форматом были бары, которые составили 20% от общего числа новых заведений.

Коммерческие условия

В III квартале 2019 г. снижение ставок аренды на основных торговых коридорах было связано с общим повышением вакантности в центре Москвы – в среднем ставки упали на 8–16%, кроме Пятницкой – верхняя граница диапазона арендной ставки выросла на 17 тыс. рублей, вследствие выхода дорогостоящего помещения, ранее не представленного на рынке.



Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы⁷

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

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

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

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

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

- ✓ более лояльные арендные ставки;
- ✓ широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;

⁷ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>