

## 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

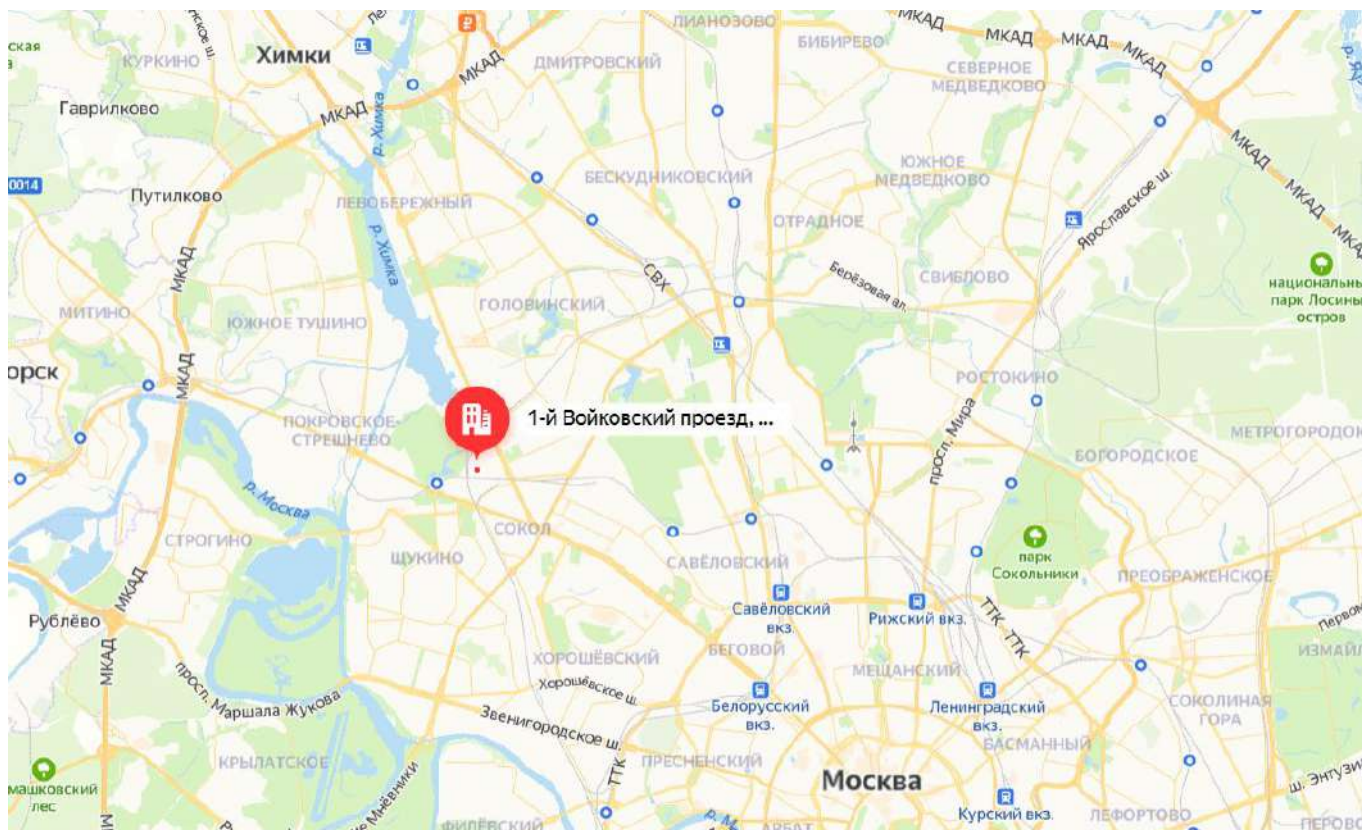


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

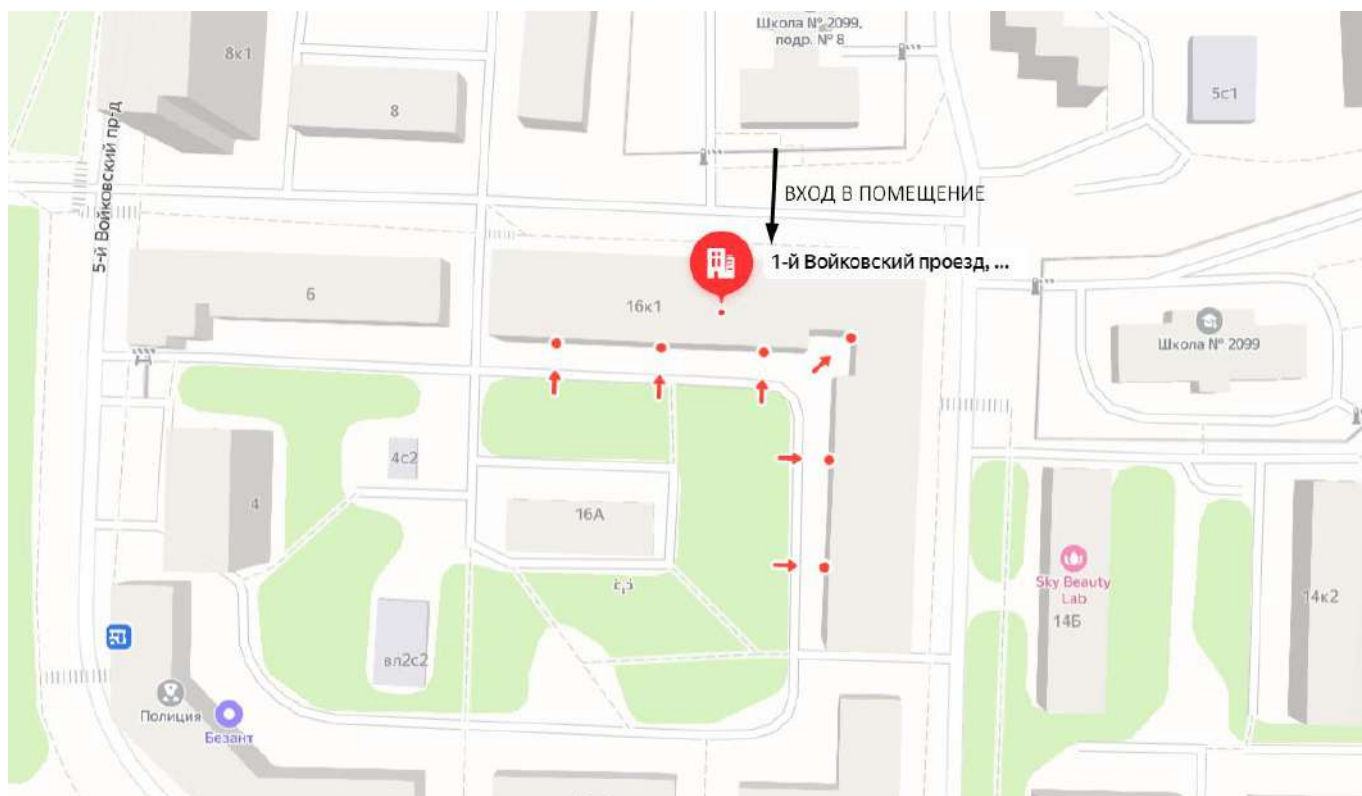


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

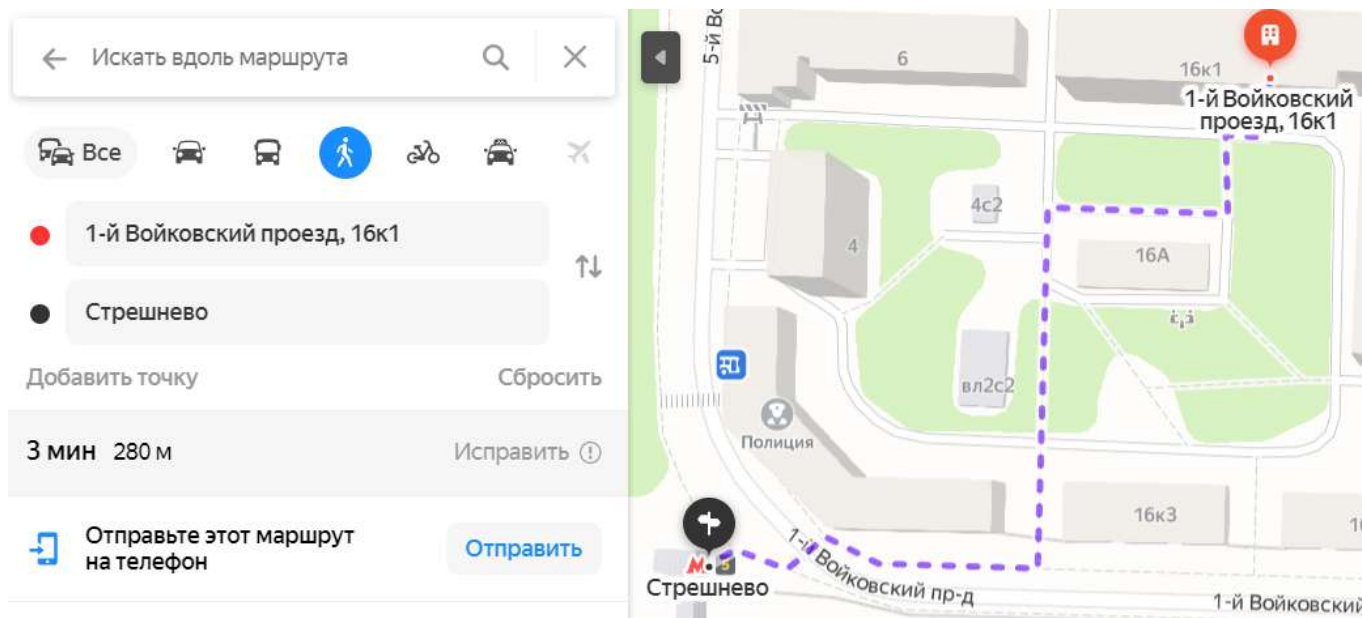


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

### 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**

<b>Вариант использования объекта</b>	<b>Офисное</b>	<b>Торговое</b>	<b>ПСН</b>	<b>Производство, склад</b>
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	+	+	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>			<b>НЭИ</b>	

**Вывод:** На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.



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

### 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-февраль 2020г.<sup>2</sup>

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-феврале 2020 г. - 102,2%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-02-2020.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным Мосгорстата (<http://mosstat.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-феврале 2020г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106.7%, в феврале 2020г. по сравнению с февралем 2019г.- 102.2%, по сравнению с январем 2020г.- 108.0%.

Животноводство. На конец февраля 2020г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 4.4 тыс. голов (на 42.5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 1.9 (на 42.8% меньше), поголовье свиней – 0.2 (на 16.5% меньше), овец и коз – 11.5 (на 39.2% меньше), птицы – 14.2 тыс. голов (на 9.5% меньше).

В феврале 2020г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено

---

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

<sup>4</sup> <http://mosstat.gks.ru>

скота и птицы на убой (в живом весе) 0.3 тыс. тонн, молока – 1.9 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-феврале 2020 г. составил 116836.3 млн. рублей, или 103.2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В феврале 2020 г. организациями всех форм собственности построено 6175 квартир, в январе-феврале 2020 г. – 17037 квартир.

Оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 397.0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103.5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-декабре 2019г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 11761.9 млн. долларов США, из них экспорт – 7088.3 млн. долл. США, импорт – 4673.6 млн. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 87.9 %, импорта транспортных услуг – 76.6 %.

Индекс потребительских цен в феврале 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 100.5%, непродовольственные товары – 100.0%, услуги – 100.1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.0%, с начала года – 100.2% (в феврале 2019г. – 100.4%, с начала года – 101.1 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в феврале 2020 г. составила 23178.32 рублей в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.3 %, с начала года - на 0.6 % (в феврале 2019 г. – на 0.4 %, с начала года – на 2.0 %).

В феврале 2020 г. цены на продовольственные товары выросли на 0.5%, с начала года - на 1.2 % (в феврале 2019г. – на 1.1%, 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 февраля 2020г. составила 5113.27 рублей в расчете на месяц и увеличилась на 0.6 %, с начала года – на 1.3 % (в феврале 2019г. – на 1.3%, с начала года – на 3.3 %).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2020 г. остались без изменений, с начала года – на 0,3% (в феврале 2019г. – на 0.4%, с начала года – на 1.1 %).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2020 г. выросли на 0.1%, с начала года – на 0.5 % (в феврале 2019г. – на 0.1 %, с начала года выросли на 1.1 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2020 г. относительно января 2020 г. составил 99.80 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.94 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98.67 %, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2020 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 100.0 %.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная

плата в январе 2020 г., по предварительным данным, составила 88845 рублей и по сравнению с декабрем 2019 г. уменьшилась на 52.4%, по сравнению с январем 2019 г. возросла на 12.1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 151.4 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2019 г. уменьшилась на 40%, по сравнению с 1 февраля 2020 г. задолженность уменьшилась на 11%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за декабрь 2019 г. – февраль 2020 г., составила 7287.2 тыс. человек, в их числе 7171.8 тыс. человек или 98.4% были заняты в экономике и 115.4 тыс. человек (1.6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В среднем за декабрь 2019г. – февраль 2020г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 115.4 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 1.6% рабочей силы 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. Падение цен на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России.**

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

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

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже

---

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



сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну.

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля, на международных торгах Forex курс доллара превысил 70 рублей, евро — 80 рублей. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

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

14 февраля 2020 года был представлен обновленный макропрогноз по ключевым параметрам российской экономике. В частности, пересмотрена оценка роста ВВП страны на 2020 год — с 1,7% до 1,9% (после 1,3% по итогам 2019 года). При этом ожидания по поводу экономического роста в последующие два года не изменились — 3,1% и 3,2% соответственно. Министерство сохранило на этот год прогноз по инфляции в 3%, а также не стало менять оценки на 2021-й и 2022 год — 4%. Вместе с тем, на фоне дальнейшего распространения пандемии Минэкономики России планирует разработать до середины апреля 2020 года обновленную версию прогноза социально-экономического развития РФ на 2020–2022 годы, где в большой степени будет учтен фактор влияния пандемии коронавируса на мировую экономику.

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

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

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

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

Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией

---

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

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

(годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах. Последнее — баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку.

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

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

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

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

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

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например, за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги). Важно, что аренда коворкинга позволяет достичь

экономии за счет отсутствия капитальных затрат на отделку офисного помещения, наличия мебели и сопутствующих услуг.

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 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 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: помещения свободного назначения.

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

### Краткий обзор торговой недвижимости по итогам I квартала 2020 г.<sup>8</sup>

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

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

#### Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

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

\* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

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

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

<sup>8</sup> Источник: Knight Frank

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

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

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

### **Краткий обзор офисной недвижимости по итогам I квартала 2020 г.<sup>9</sup>**

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

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

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

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

---

<sup>9</sup> Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4317207>

прогнозируемых 700–750 тыс. кв. м. Отмечается снижение активности уже по итогам первого квартала. По его прогнозам, по итогам текущего года объем поглощения достигнет 1,2 млн кв.м против изначально прогнозируемых 1,5 млн кв.м.

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

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

### Краткий обзор рынка street retail по итогам I квартала 2020 г. (основные торговые коридоры)<sup>10</sup>

## ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	I кв. 2018	I кв. 2019	I кв. 2020
 Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м <sup>2</sup>	562,1	562,5	563,0
 Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 074	3 110	3 129
 Средняя площадь арендованных помещений, м <sup>2</sup>	140	180	181
 Уровень вакантности, %	7,0	6,0	6,4

\* На основе анализа 90 улиц в центре Москвы.

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

<sup>10</sup> Источник: Colliers International



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

### *Центральные торговые улицы*

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

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



Источник: Colliers International

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

### *Магистральи*

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

### *Прогноз*

Вероятнее всего, будет наблюдаться временное увеличение вакансии во II квартале 2020 г. в связи с последними событиями — COVID-19, девальвация рубля,

сокращение числа туристов в столице, снижение торговых оборотов и дефицит клиентов.

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

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

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

### **Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы<sup>11</sup>**

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

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

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

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

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

- более лояльные арендные ставки;
- широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние годы в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе

---

<sup>11</sup> <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

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

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов<sup>12</sup>.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков<sup>13</sup>.

### **Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам 2019 года<sup>14</sup>**

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

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

<sup>12</sup> Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

<sup>13</sup> Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

<sup>14</sup> <http://pfagroup.ru/>

## Помещения свободного назначения (рынок продажи):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	57 800	96 600	72 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	39 100	122 600	82 200	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	42 600	125 000	79 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	90 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	42 300	125 000	91 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	62 200	150 000	104 600	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	52 900	115 400	78 900	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	35 000	122 600	86 400	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	45 300	124 100	85 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	57 500	19 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 400	60 000	18 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 500	58 600	18 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	7 400	54 000	20 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	7 200	65 000	22 400	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	60 000	21 700	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 200	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	5 600	60 000	22 500	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	6 100	59 400	20 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



### Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	24 000	12 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	4 500	24 000	13 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 300	26 000	13 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 100	33 300	14 100	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	33 400	14 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 400	31 800	15 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	6 000	27 000	13 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 700	27 900	13 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 600	14 400	10 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	6 000	15 000	10 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 200	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	5 000	15 400	9 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 900	18 000	11 200	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	4 800	31 200	13 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 600	21 000	13 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	4 800	22 800	12 000	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 500	19 100	11 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

### **Передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае в качестве аналогов использовались объекты с передаваемыми имущественными правами в виде права аренды. Введение корректировки не требуется.

### **Финансовые условия**

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

- использование заемных средств для аренды объекта недвижимости;
- расчет арендатора с арендодателем за счет собственных средств.

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

Так как финансовые условия одинаковы для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, корректировка не проводилась.

### **Условия продажи**

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

### **Дата продажи/предложения**

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

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

### **Состав расходов**

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,  
руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
<b>1.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 868	5 864	3 905
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
<b>2.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 845 – 2 765	1 523– 2 508	1 142 – 2 045

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.



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

RWAY по данным Clever Estate

**Рисунок 4. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, январь 2015г.**

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости класса «С», 21% для класса «В» и 12% для класса «А», 20% от операционных расходов для торговой недвижимости, 12% операционных расходов для складской недвижимости. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

**Таблица 6. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м<sup>15</sup>**

Назначение\Класс	А	В	С
<b>Офисные помещения:</b>			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	5 624	4 319	2 888
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 621	3 000	1 824
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 003	1 319	1 064
<b>Торговые помещения:</b>			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	6 606	5 225	3 993
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 736	3 670	2 823
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 870	1 555	1 170
<b>Складские помещения</b>			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 461	2 029	1 497
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 084	1 689	1 259
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	377	340	238

<sup>15</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019 г.). Показатели указаны с учетом НДС, расчеты оценщика

### Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2019 г. [www.crsra.ru](http://www.crsra.ru), стр.2), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	6,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	9,8%		7,8%	
Торговые	9,0%		7,6%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%		7,7%	
Производственно-складские	10,5%		7,7%	

### Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

### Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;

- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

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

**Таблица 8. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости**

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Таким образом, объекты аналоги, расположенные на удалении от объекта оценки на расстоянии не более 3 км, признаются сопоставимыми по местоположению.

### **Принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям**

Торговый коридор (ценовой коридор) – это улицы или участки улиц с высокой концентрацией разноформатных магазинов с единым, как правило, высоким (выше среднего) ценовым диапазоном, в котором большинство спадов и подъемов заканчивается на приблизительно одинаковых уровнях. Торговый коридор является частным случаем ценового канала.

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар,

Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);

- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);
- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)<sup>16</sup>

По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь, переулки Климентовский и Лаврушинский, Малый и Большой Толмачевский, также имеют большой коммерческий потенциал и их можно так же в скором времени (если уже не сейчас) отнести к торговым коридорам.<sup>17</sup>

Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта, при этом влияние прочих факторов местоположения либо полностью нивелируется, либо сильно ослабевает.

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

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

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

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

**Таблица 9. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)**

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>

<sup>16</sup> RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

<sup>17</sup> <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/</a>
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/</a>
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/">http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/</a>
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/</a>
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/</a>
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1371">http://www.cian.ru/sale/commercial/1371</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/</a>
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>