ВХ. № 6672 от 26.12.19 г.

ОТЧЕТ №2290/19

об оценке справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 7 739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

Дата оценки: 26.12.2019 г.

Дата отчета: 26.12.2019 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»
172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Исполнитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ХАРС»
Россия, 300000, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, 73

Тула – 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №2290/19 5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 7
1.1. Основные факты и выводы 7
1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения о заказчике оценки 9
1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки 11
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата 12
1.6. Специальные ограничения и допущения 13
1.7. Основные понятия и терминология 13
1.8. Основные этапы процесса оценки 17
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации 18
1.10. Заявление о качестве 19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки 20
2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 25
2.1.2. Текущее использование 25
2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 25
2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 25
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 26
3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 27
3.1. Макроэкономический анализ 27
3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы 33
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за I полугодие 2019 года. 35
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 82
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 86
5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом 86
5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения 86
5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода 88
5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения 90
5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода 93
5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом 96
5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения 98
5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом 107
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами 108
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 112
7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА 114
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ 115
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 116

В соответствии с дополнительным соглашением № 6 от 12.12.2019 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года, оценщики ООО АКГ «ХАРС» провели оценку справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 7 739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 26 декабря 2019 года.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 (в действующей редакции);
- Стандарт оценки СРО «ДСО»;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) «Оценка справедливой стоимости».

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости объекта оценки Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

®

Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

Расчетный счет 40702810816450017538
в Филиал №3652 ВТБ (ПАО)
БИК 042007855
кор/сч. 30101810545250000855
Идентификационный № 7102004543
КПП 710601001

Адрес: г. Тула, ул. Ф. Энгельса, 73
Для писем: 300041, г. Тула, а/я 1541
Телефон (4872) 31-08-00
Тел/факс (4872) 31-92-46
e-mail: hars-tula@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ №2290/19

нежилых помещений общей площадью 7 739,9 кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

1. Общие сведения:

1.1. Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение № 6 от 12.12.2019 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года

1.2. Объект оценки: нежилые помещения общей площадью 7739,9кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы

1.3. Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»
172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

2. Цель оценки: Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

3. Заключение о стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки - нежилых помещений общей площадью 7739,9кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 26 декабря 2019 года составляет округленно:

877 254 283 рубля 00 копеек
(Восемьсот семьдесят семь миллионов двести пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят три) рубля 00 копеек, в т.ч.:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	9 508 339
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	12 733 087
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	22 609 827
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	14 075 322
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	11 850 356
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	7 779 113
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	9 139 207
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	134 054 528
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	9 369 557
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	9 407 733
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	19 118 508
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	6 896 392
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	18 180 355
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	15 591 344
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	79 486 082
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	497 454 533
17	**Итого**	7 739,90	**877 254 283**

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Директор ООО АКГ «ХАРС» Е.В. Полякова

26 декабря 2019 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

В данном разделе представлены основные показатели, которые легли в основу получения конечного результата.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценки	№2290/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 от 12.12.2019 года к договору на проведение оценки № 13-03-17-1 от 13 марта 2017 года заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ» и Обществом с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Краткое описание имущественных прав	Полное право собственности
Курс доллара США установленный ЦБ РФ на дату оценки, 26.12.19 руб.	61,7625
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб./ Сведения о балансодержателе	См. Таблица №11
Разрешенное использование	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Текущее использование на дату оценки	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки (на дату оценки)	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок торгово-офисной недвижимости
Состояние Объекта оценки	Техническое состояние объекта оценки – хорошее
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	26 декабря 2019 года
Период проведения работ	26 декабря 2019 года
Дата составления отчета	26 декабря 2019 года
Результаты оценки:	

А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход, руб.	894 572 611
В) Доходный подход, руб.	859 935 943
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, в руб.	877 254 283
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Использование результатов оценки исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

1.1.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Ниже приведен перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 2. Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование 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 25.09.2014г.,	Стандарт обязателен к применению

Стандарты оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «ДСО».

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации. Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106 Н)

1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Состав объекта оценки	(См. п. №2 настоящего отчета)

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	(См. п. №2 настоящего отчета)
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права - (См. табл. №11 настоящего отчета) Существующие ограничения (обременения) – (См. табл. №11 настоящего отчета)
Иные расчетные величины (рыночная арендная плата, затраты на создание, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивации земельного участка)	Не установлено
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости «(ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)
Дата оценки	26 декабря 2019 года
Срок проведения оценки	12 декабря - 26 декабря 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Существенные допущения и ограничения отсутствуют, допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке будут приведены в соответствующем разделе отчета
Иная информацию, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Результат справедливой стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ»

Основной государственный регистрационный номер	1067746469658 от 07.04.2006г.
Местонахождение юр. лица	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Таблица 5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», в лице Директора Поляковой Елены Владимировны
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Россия, Тульская обл., г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 32ж Почтовый адрес: 300041, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 73 КПП 710601001, ИНН 7102004543
ОГРН и дата присвоения	1027100739951 от 10.09.2002 года
Страховой полис по страхованию гражданской ответственности Исполнителя	18740В4000433, выдан Страховым обществом ВСК страховой дом, срок действия с 29.05.2018 по 28.05.2019 страховая сумма 30 000 000 рублей

В проведении оценки Объекта и составлении настоящего Отчета принимали участие группа Оценщиков, в составе, указанном в таблице «Сведения о специалистах, принимавшие участие в оценке», работающие на основании трудового договора с исполнителем работ.

Таблица 6. Сведения о специалистах, принимавшие участие в оценке

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
Ерохина Ольга Ивановна	Оценщик, стаж работы более 12 лет, Диплом серии ПП № 984355 от 10 мая 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московской Финансово-промышленной академией (МФПА)» Свидетельство о повышении квалификации №0105 по программе «Оценочная деятельность» от 23.04.2011 года **Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003674-1 от 16.02.2018г.** Свидетельство №1032 от 16.03.2018 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (№0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков); Полис страхования гражданской ответственности АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№ 7491R/776/00125/9, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 22.05.2019, срок действия полиса: с 04.06.2019 по 03.06.2020г. Трудовой договор №3-о от 21 июля 2008 года. Местонахождение: Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО АКГ «ХАРС»

ФИО специалиста	Документы и сведения о профессиональной квалификации
	Тульская область, г. Тула, ул. Фр. Энгельса, д. 73 Контактный телефон: (4872) 31-08-00 Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д. 19, кв. 37 e-mail: erohina_71@mail.ru
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.
Копии документов приведены в Приложении к отчету	

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Данный отчет об оценке справедливой стоимости объекта оценки выполнен полностью в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.4. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком,

рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Исходя из целей и задачи оценки, оценщик учитывает допущение, что расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта производился без учета наложенных ограничений (обременений) на объект оценки.

За информацию, полученную из собственных источников и/или третьих лиц без возможности подтверждения данной информации в свободном (открытом) доступе, ответственность ложится на Оценщика.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовки отчета.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Часть характеристик не указанных в объявлениях, приняты исходя из типичных значений, так как при наличии особых положительных характеристик, их указывают в объявлении, а наличие особых отрицательных характеристик, не указанных в объявлении, является основанием для дополнительного торга и снижение цены.

Инвентаризация, юридическая, строительно – техническая и технологическая экспертизы не проводились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

Все заключения исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).

Расчеты в рамках настоящего отчета осуществлялись с использованием программы Microsoft®Excel 2007. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий анализ проведен исключительно для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки, а также в целях применения указания Банка России, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для вышеуказанных целей с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.6. Специальные ограничения и допущения

Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. III ФСО №7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

1.7. Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит Справедливая стоимость Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

FRS 13 «Оценка справедливой стоимости» определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Данная оценка производится с точки зрения участников рынка и не оказывает влияния на намерение компании в отношении оцениваемого по справедливой стоимости актива, обязательства или капитала.

Если на рынке отсутствует цена на идентичный актив или обязательство, то оценка происходит на основании максимальных имеющихся наблюдаемых исходных данных. При оценке справедливой стоимости используется информация о рынке, который является для данного актива или обязательства основным, а в случае его отсутствия о наиболее выгодном рынке. При этом компания должна иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку. В цену не включаются затраты по сделке, однако компания должна учитывать транспортные расходы, которые могут быть понесены в связи с доставкой актива или обязательства до данного рынка.

При оценке стоимости нефинансового актива необходимо учитывать способность актива генерировать будущие экономические выгоды наиболее эффективным образом. Справедливая стоимость обязательства должна отражать риск невыполнения обязательства.

Для сопоставимости оценки справедливой стоимости стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит данные для метода оценки на три уровня:

- к первому уровню относятся данные на активном рынке, к которым компания имеет доступ на дату оценки. Это наиболее надежная информация, которая должна использоваться компаниями, если она доступна;
- ко второму уровню относятся наблюдаемые данные, не являющиеся котируемыми. Если актив или обязательство имеет определенный период, то в течении периода котируемые цены на аналогичные активы и обязательства являются наблюдаемыми. Для уточнения справедливой стоимости в результате оценки второго уровня могут применяться корректировки: состояние актива, его местонахождение, активность рынка.

- к третьему уровню относятся ненаблюдаемые данные для актива и обязательства. Компания должна анализировать ненаблюдаемые данные, используя всю доступную в данных обстоятельствах информацию.

Компания должна раскрывать по каждому виду активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, следующую информацию:

- оценку справедливой стоимости на конец отчетного периода;
- уровень в иерархии справедливой стоимости;
- в отношении активов и обязательств, которые оцениваются на многократной основе, суммы любых переводов между первым и вторым уровнем с указанием их причин;
- в отношении оценок второго и третьего уровня - описание метода оценки исходных данных для определения справедливой стоимости;
- в отношении оценок третьего уровня: сверку сальдо изменений отчетного периода, сумму общих доходов и убытков за период, включенных в состав прибыли или убытка отчетного периода, а также описание процесса оценки использованной компанией.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, установленное в Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «…наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Аналог - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Синоним аренды – имущественный найм.

Арендная плата - плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Безрисковая ставка – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Валовой доход, потенциальный – валовые поступления, которые были бы получены, если бы весь объект недвижимости был бы сдан в аренду, и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы полностью.

Воспроизводство – создание точной копии объекта оценки с использованием тех же материалов и технологий, независимо от их устаревания или недостатков, выполненное с тем же качеством работ, что и объект оценки.

Восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства объекта недвижимости (здания, сооружения и т. п.).

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Доход действительный валовой (ДВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Замещение – создание копии объекта оценки, имеющей эквивалентную с объектом оценки полезность, из материалов и по технологиям, соответствующим современным требованиям.

Затраты косвенные – затраты, одновременно относимые ко всем видам выпускаемой продукции (например, расходы предприятий, связанные с управлением, обслуживанием производства, содержанием и эксплуатацией оборудования и т. п.).

Затраты (издержки) переменные – затраты, которые в сумме изменяются прямо пропорционально изменению объема производства, а рассчитанные на единицу продукции представляют собой постоянную величину.

Затраты (издержки) постоянные – затраты, которые в сумме не изменяются при изменении объемов производства. Постоянные затраты, рассчитанные на единицу продукции изменяются при изменении уровня деловой активности.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о

недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. (Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре").

Износ - потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Капитализация - процесс пересчета доходов, приносимых объектом в величину его стоимости.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход см. - *Чистый операционный доход*) от объекта недвижимости к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Объекты оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценщик – специалист, обладающий необходимой квалификацией и опытом, для проведения оценки стоимости различных видов имущества на основе общепринятых подходов к оценке, действующий на основании выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности. С юридической точки зрения оценщик – это юридическое или физическое лицо (индивидуальный предприниматель), деятельность которого регулируется законом. (ст. 4 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

Собственность – движимое или недвижимое имущество, которое принадлежит физическому или юридическому лицу на праве собственности.

Юридическое лицо – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету. (Ст. 48 ГК).

Имущество (активы) – ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль или выгоду.

Рынок – система, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма (иногда рынком называют также и место, где совершаются эти операции.) Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру

своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

Емкость рынка – возможный (при данном уровне цен) объем реализации товаров (услуг), определяемый как размерами платежеспособного спроса, так и величиной их предложения.

Спрос – это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

Предложение – количество товара, который продавцы готовы предложить в течение определенного периода времени.

Срок экспозиции – период времени с даты представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Полезность – свойство удовлетворять потребности людей. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Различают текущую и потенциальную полезность.

Выгода – конкретное выражение полезности объекта, формами которой может быть удовлетворение какой-либо потребности, в том числе, получение дохода, экономия расходов.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Федеральными стандартами оценки установлены следующие виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Кадастровая стоимость – определяемая методами массовой оценки Справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Не проводился
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено

7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 8. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Данные не представлены

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использовавшихся и исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при

проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, представлена на бумажном носителе, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщиков нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки.

1.10. Заявление о качестве

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчёте, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- не имеет ни в настоящее, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- оплата его услуг не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- им был произведен осмотр оцениваемого объекта;
- результат оценки признается действительным только на дату оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Объекты оценки расположены на территории г. Москва.

Краткая информация.

Московская область.

Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

Граничит: на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и на востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской областями, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Образована: 14 января 1929 года.

Г. Москва

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2010 год составляет 1081 км², что делает его самым маленьким по площади субъектом Российской Федерации. Основная часть (877 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 204 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

Источник: http://ru.wikipedia.org/wiki

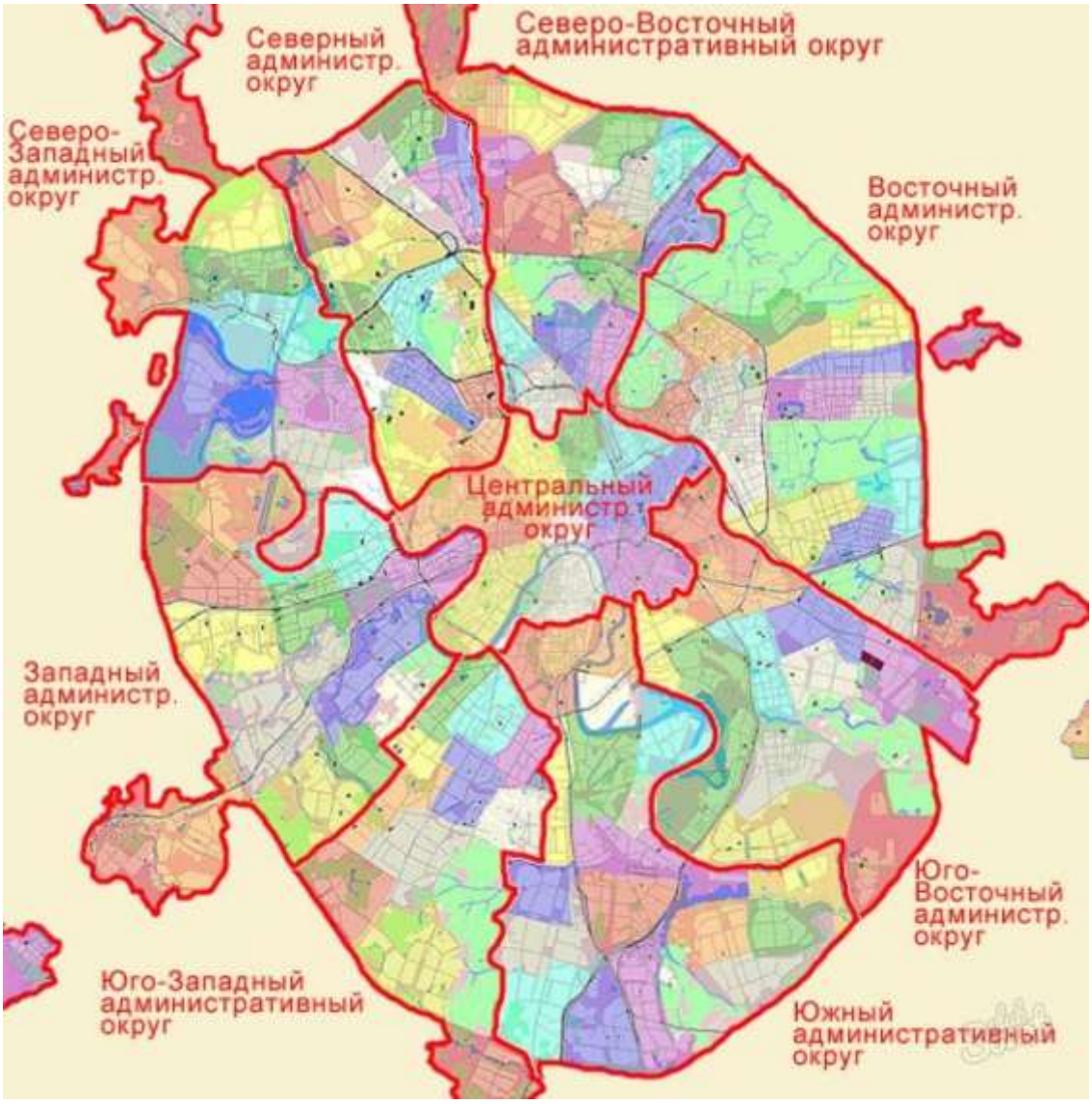

Рисунок 1. Карта г. Москвы

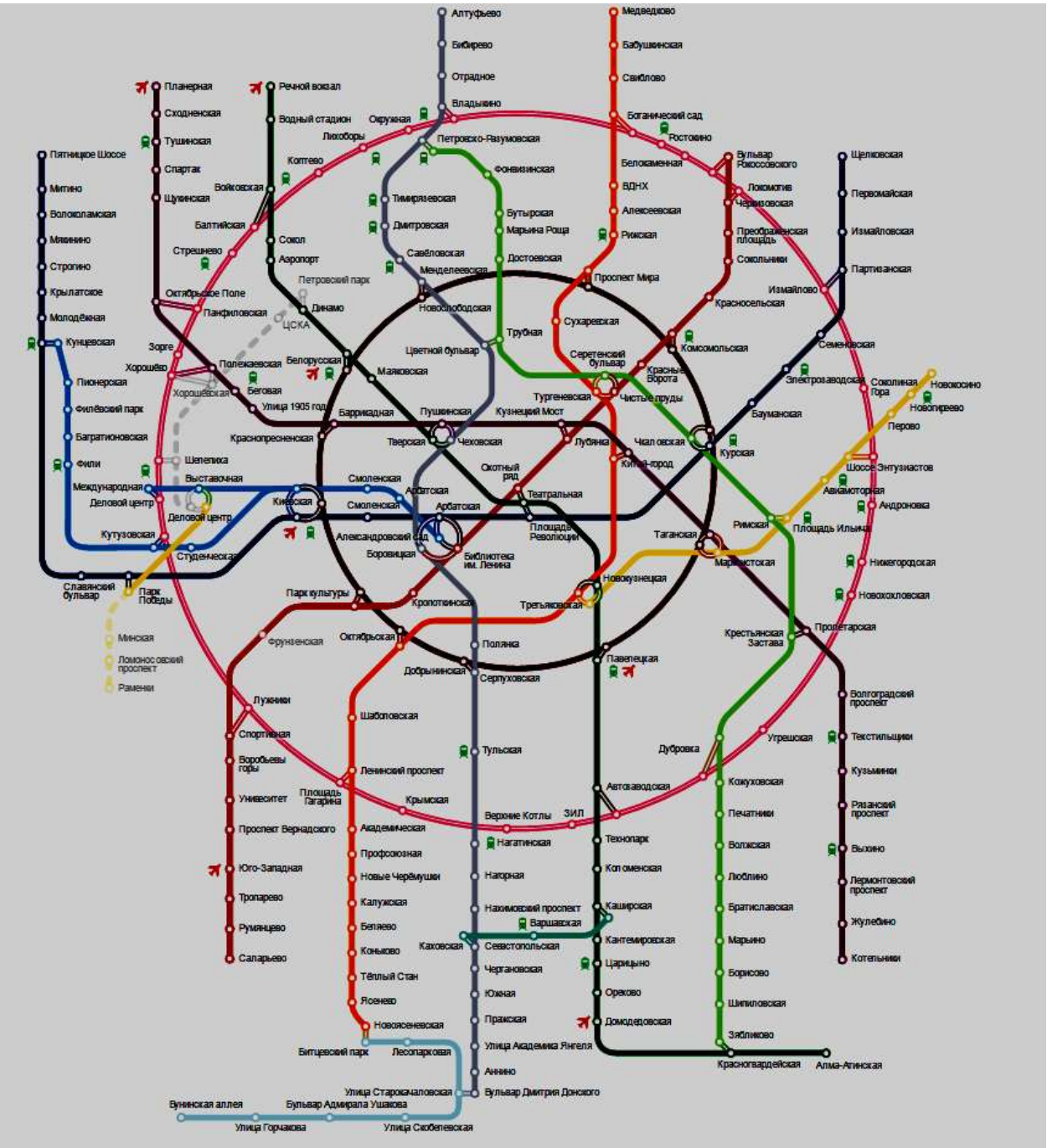

Рисунок 2. Карта метрополитена г. Москвы

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Общая характеристика	
Месторасположение объектов оценки	г. Москва
Время до центра города на личном транспорте (г. Москвы)	До 30 мин.
Расстояние до автовокзала г. Москва	До 10 км
Расстояние до центра г. Москва	До 10 км
Расстояние до ближайшей автодороги	До 10 м.
Расстояние до ж/д станции	До 10 км
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Торгово-офисное, жилое
Основной тип застройки	Общественная застройка
Качество застройки	Здания постройки после 1970-х годов
Плотность застройки	80%

Этажность застройки	Многоэтажная
Социальная инфраструктура	Развита
Наличие в окружении памятников истории	-
Наличие объектов коммерческого назначения	Торгово-офисные здания и помещения, многоэтажные жилые дома
Благоустройство территории	Подъездные дороги заасфальтированы, эксплуатируются круглогодично
Источник информации	Личный осмотр

Таблица 10.Общая характеристика объектов оценки

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 7739,9 кв.м., расположенные в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФОРУМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Общая площадь недвижимого имущества кв.м.	7739,9
Арендопригодная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются исходя из экспликации к поэтажному плану, кв.м.	7739,9
Изолированность объекта	Встроенное
Назначение объекта	Торгово-офисное
Назначение здания, в котором расположен объект оценки	Торгово-офисное, жилое
Литер	-
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Проанализировав план/экспликацию данного помещения, оценщик подтверждает полное соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Нежилые помещения торгово-офисного назначения
Сведения о проведении капитального ремонта объекта	Не представлены
Необходимость проведения ремонтных работ	По данным фотофиксации и личного осмотра требуется мелкий ремонт отдельных конструктивных элементов

Все объекты используются по текущему назначению и имеют рабочее состояние бизнес-класс. Описание конструктивных элементов Объекта оценки представлено в Приложении данного отчета (см. Выписка из технического паспорта на здание (строение).

Таким образом, исходя из проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта, Исполнитель выявил следующее:

- местоположение объекта характеризуется хорошей привлекательностью для размещения объектов торгово-офисного назначения;
- анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течение ближайшего времени.

Таблица 11. Описание объектов оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	№ свидетельства о гос. регистрации права	Дата св-ва о гос. регистрации права	Техническое состояние	Проводимые ремонтные работы (руб.)
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,7	77 АМ 579096	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	77 АМ 579972	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	77 АМ 579099	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	77 АМ 578253	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	77 АМ 580042	07.07.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	77 АМ 579097	17.06.2010	Хорошее	Попал под реновацию
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	77 АМ 578252	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1176,5	77 АМ 578254	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	77 АМ 578251	18.05.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	77 АМ 579905	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	77 АМ 580002	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	77 АМ 580001	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	77 АМ 579906	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	77 АМ 579904	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	77 АМ 579100	17.06.2010	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4365,8	77-АН 677952	28.12.2011	Хорошее	Ремонтные работы не проводились
Итого:		**7739,9**				

2.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющие на результат оценки, не имеется.

2.1.2. Текущее использование

Использование оцениваемого объекта в коммерческих целях, как нежилого торгово-офисного комплекса.

2.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки существенно влияющих на его стоимость оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

2.1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
2. Кадастровые паспорта помещения.
3. Экспликации помещений.

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно, п.VI ФСО-7 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Часто это требование стандартов трактуется оценщиками, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства изменяющегося отношения субъектов рынка к объекту оценки.

В случае квартир, расположенных в многоэтажных жилых домах спектр возможного использования вполне определен.

Например, квартиры на первых этажах жилых многоэтажных домов на так называемой «красной линии» рассматриваются рынком, как будущие торговые и офисные помещения. Такие помещения можно создать, проведя изменение целевого назначения жилых квартир, путем их перевода в нежилые помещения. Речь в этом случае, однако, не идет о расчетах реализуемой стоимости, поскольку в условиях обычной неопределенности инвестирования такие расчеты не могут быть достаточно убедительны. Речь идет лишь о выявлении мнения рынка, сделки на котором показывают, как используются рынком аналоги объекта оценки.

В случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- физическая возможность (пригодность)
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

ВЫВОД: проведенный анализ рынка недвижимости в Московской области, анализ с позиции 4-х критериев НЭИ, с учетом технических, конструктивных характеристик и объемно-планировочных решений, местоположения оцениваемого объекта, позволяет сделать вывод, что наилучшим и наиболее эффективным использованием является его текущее использование – в качестве объектов торгово-офисного назначения.

Все дальнейшие расчеты выполнены в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования, что предполагает рассмотрение объекта в качестве объектов торгово-офисного назначения.

3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1. Макроэкономический анализ

По данным Росстата, в марте 2019 года рост промышленного производства замедлился до 1,2% после значительного увеличения на 4,1% в феврале. По итогам I квартала 2019 года промышленное производство выросло на 2,1%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в марте снизилось на 0,6%.

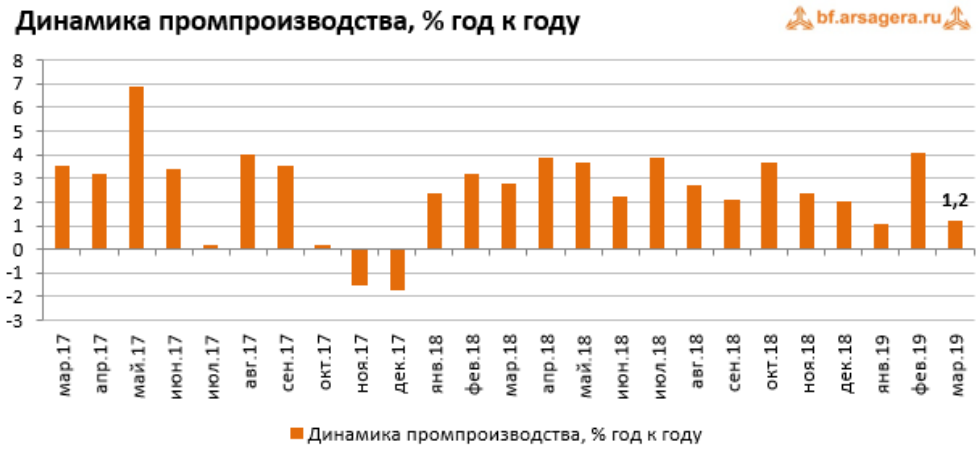

Рисунок 3.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 4,3% после 5,1% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск увеличился на незначительные 0,3% после роста на 4,6% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска усилилось до 4,8% после спада на 1,1% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 3,7% после 1,8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь'18	+6,3	+0,0	+4,5	+3,8
2018 год	**+4,1**	**+2,6**	**+1,6**	**+2,0**
Январь'19	+4,8	-1,0	+1,3	-2,8
Февраль'19	+5,1	+4,6	-1,1	+1,8
Март'19	+4,3	+0,3	-4,8	+3,7
Январь-март'19	**+4,7**	**+1,3**	**-1,5**	**+0,9**

Рисунок 4.

Таким образом, росту промышленного производства в марте способствовали все сегменты, за исключением электроэнергетики, как и месяцем ранее. По итогам I квартала можно видеть аналогичную ситуацию. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru Вид продукции	I кв. 2019	Март 2019 / Март 2018	I кв. 2019 / I кв. 2018
Добыча угля, млн тонн	108	-0,7%	+1,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	139	+3,3%	+3,7%
Природный газ, млрд м3	176	+3,8%	+3,9%
Мясо скота, тыс. тонн	652	+10,0%	+10,8%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	1 150	-5,5%	-6,2%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	1 066	-3,3%	-4,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	35	+21,7%	+20,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	+1,2%	+0,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	4,7	+0,4%	+3,5%
Цемент, млн тонн	9,4	+13,8%	+11,1%
Бетон товарный, млн м3	6,4	+26,2%	+31,5%
Прокат готовый, млн тонн	15,2	-5,0%	+0,7%
Трубы стальные, млн тонн	2,9	-1,0%	-2,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	384	+3,3%	+3,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	29,4	-3,1%	-4,0%

Рисунок 5.

Рост выпуска в добывающем сегменте по итогам двух месяцев продолжился. Наиболее сильный рост добычи в марте показал природный газ (+3,8%), при этом добыча угля в этом месяце снизилась на 0,7%. Тем не менее, по итогам января-марта 2019 года добыча угля показала рост на 1,3%. В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство мяса скота в марте выросло на 10%, в то время как выпуск мяса птицы и рыбы сократился на 5,5% и 3,3% соответственно. По итогам трех месяцев ситуация с динамикой производства данных позиций аналогичная: выпуск мяса скота вырос (+10,8%), а мяса домашней птицы и рыбы – сократился (на 6,2% и 4,9% соответственно). Тенденция восстановления производства стройматериалов в марте в целом продолжилась: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+26,2%), выпуск цемента вырос на 13,8%; производство керамических кирпичей показало слабый рост на 1,2%, а выпуск блоков и прочих строительных изделий практически не изменился (+0,4%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб снизилось в марте на 1%, легковых автомобилей – увеличилось на 3,3%, грузовых автотранспортных средств – уменьшилось на 3,1%.

Кроме того, в конце апреля Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2019 года. Он составил 2,47 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 1,72 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 43,4%.

Показатель bf.arsagera.ru	Январь-февраль 2019 г.	Справочно: Январь-февраль 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 472,4	+1 723,6
Доля убыточных предприятий	34,4%	33,7%

Рисунок 6.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 34,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-феврале 2019 г., млрд руб.	Январь-февраль 2019 г. / Январь-февраль 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+63,1	+69,5%
Добыча полезных ископаемых	+605,9	+16,9%
Обрабатывающие производства	+578,5	> в 2,5 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+246,0	+19,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+197,6	+22,8%
Водоснабжение	+4,6	-16,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+513,2	+63,6%
Строительство	+50,2	> в 4,0 раза
Транспортировка и хранение	+184,6	+29,2%
Информация и связь	+67,0	+51,8%

Рисунок 7.

По итогам января-февраля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. При этом, судя по динамике финансового результата с начала года, ряд отраслей улучшили свое положение по сравнению с ситуацией в январе. Наибольший рост в январе-феврале продемонстрировали сегменты «Строительство» (сальдированный результат вырос в 4 раза), «Обрабатывающие производства» (рост в 2,5 раза), «Сельское хозяйство» (+69,5%), «Информация и связь» (+51,8% после снижения на 2% в январе). Кроме того, заметное улучшение произошло с динамикой сальдированного финансового результата в отрасли «Добыча полезных ископаемых»: по итогам первых двух месяцев 2019 года он вырос на 16,9% после сокращения на 22,2% в январе. При этом снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «Водоснабжение» (-16,7% после падения на 43,3% в январе).

Чистая прибыль банковского сектора после 181 млрд руб. в феврале составила 142 млрд руб. месяцем позже. В том числе прибыль Сбербанка за март составила 74,4 млрд руб. В марте прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 176 млрд руб. По итогам I квартала 2019 года российские банки заработали 587 млрд руб. по сравнению с 353 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-март 2019 года составила 218,2 млрд руб.

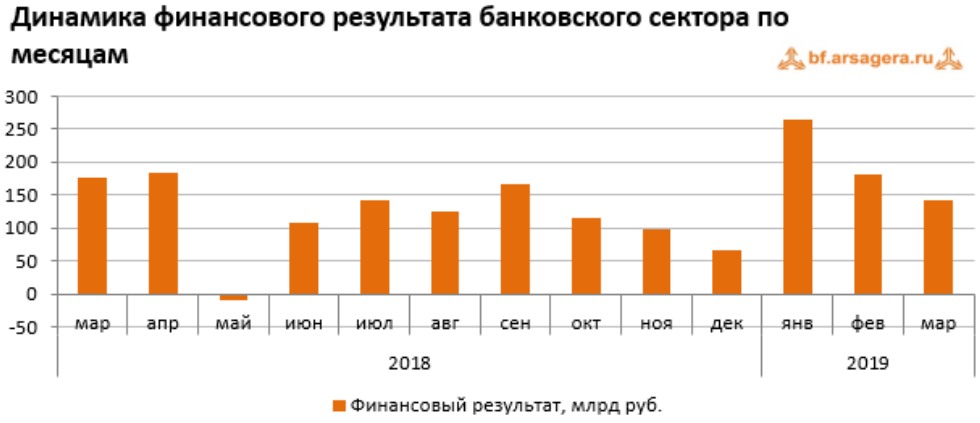

Рисунок 8.

Что касается прочих показателей банковского сектора в марте, то объем его активов увеличился на 0,4% до 92,3 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 143 млрд руб. (+0,4%). Объем розничного кредитования вырос на 255 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 49 трлн руб. Мы полагаем, что

на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что, в свою очередь, будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в апреле держался на уровне 0-0,1%, а по итогам месяца инфляция составила 0,3%. С начала года рост цен составил 2,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 5,2% после 5,3% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2018	2019
Январь	0,3%	1,0%
Февраль	0,2%	0,4%
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%

Рисунок 9.

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В апреле среднее значение курса составило 64,6 руб. после 65,1 руб. за доллар месяцем ранее. К концу апреля курс доллара остался на том же уровне, что и месяцем ранее – 64,7 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'19	69,5	66,1	66,5
Февраль'19	66,1	65,8	65,8
Март'19	65,8	64,7	65,1
Апрель'19	64,7	64,7	64,6

Рисунок 10.

Отметим, что 26 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,75%. При этом регулятор отметил, что годовая инфляция в марте прошла локальный пик и в апреле начала замедляться. Кроме того, текущие темпы прироста потребительских цен складываются несколько ниже прогноза ЦБ. Банк России не стал менять прогноз инфляции – регулятор по-прежнему ожидает, что годовая инфляция вернется к 4% в первой половине 2020 года. Помимо этого, регулятор дал сигнал о возможном снижении ключевой ставки во II-III кварталах 2019 года при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банка России.

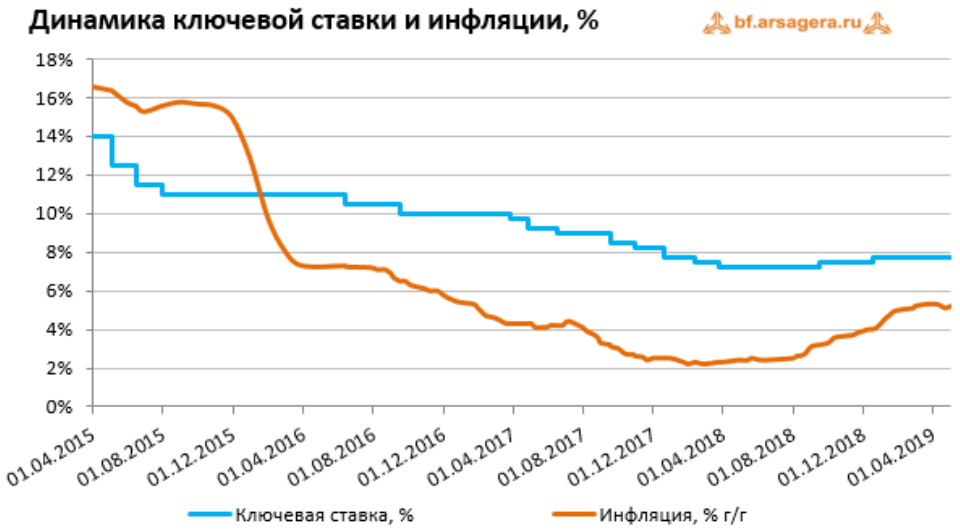

Рисунок 11.

Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2019 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 32,8 млрд долл., увеличившись на 9,3% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала увеличился на 2,5%, с 44,2 до 45,3 млрд долл. за счет более сильного снижения импорта над экспортом. Товарный экспорт сократился на незначительные 0,5% до 101,2 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы в начале года. Товарный импорт потерял 2,6% и составил 55,9 млрд долл., не оказав давления на торговый баланс. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг выросло с 6,5 до 6,6 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось с 0,7 до 0,5 млрд долл., отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,4 до 3,5 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2019 г.	Справочно: I кв. 2018 г.	I кв. 2019 / I кв. 2018, %
Счет текущих операций	32,8	30,0	+9,3%
Торговый баланс	45,3	44,2	+2,5%
Экспорт	101,2	101,7	-0,5%
Импорт	55,9	57,4	-2,6%
Баланс услуг	-6,6	-6,5	-
Баланс оплаты труда	-0,5	-0,7	-
Баланс инвестиционных доходов	-3,5	-4,4	-

Рисунок 12.

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне. Годом ранее этот показатель также был на уровне, близком к нулю (-0,2 млрд долл.), на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Стоит отметить, что принятие внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в первом квартале прошлого года, выросло почти в 3 раза, и в отчетном периоде чистое принятие внешних обязательств составило 12,7 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов выросло на 62,9% до 27,7 млрд долл. на фоне наращивания активов банковским сектором.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2019 г.	Справочно: I кв. 2018 г.	I кв. 2019 / I кв. 2018, %
Счет операций с капиталом	0,0	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «–» - погашение)	12,7	4,6	> в 2,8 раза
в т.ч. частным сектором	3,0	-1,5	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «–» - продажа)	27,7	17,0	+62,9%
в т.ч. частным сектором	28,9	17,4	+66,1%
Чистые ошибки и пропуски	0,7	1,9	-63,2%
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	25,2	16,1	+56,5%

Рисунок 13.

Чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года составило 3 млрд долл. (банки погасили долга на 5,5 млрд долл., в

то время как прочие сектора привлекли долга на 8,5 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 28,9 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 10,3 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 18,6 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 0,7 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 25,2 млрд долл., увеличившись на 56,5% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (16,1 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в отчетном периоде был сформирован в основном в результате наращивания зарубежных активов как банковскими, так и небанковскими секторами.

bf.arsagera.ru

Показатель	1.04.18	1.04.19	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,139	467,801	-10,1%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	457,995	487,803	+6,5%

Рисунок 14.

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2019 года снизился за год на 10,1% на фоне погашения долга как частным сектором, органами государственного управления, так и Центральным Банком. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 6,5%.

Выводы и прогнозы:

- Рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в марте 2019 года составил 0,6% после 1,4% в феврале;
- Промпроизводство в марте 2019 года в годовом выражении выросло на 1,2%, а по итогам I квартала 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2019 года составил 2,47 трлн руб. по сравнению с 1,72 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,7 п.п. до 34,4%;
- Банковский сектор в марте заработал 142 млрд руб. прибыли. За январь-март 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 587 млрд руб. по сравнению с 353 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в апреле 2019 года составил 0,3%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция снизилась до 5,2% с 5,3% месяцем ранее;
- Величина ключевой процентной ставки ЦБ сохранена на уровне 7,75%, при этом Банк России дал сигнал о возможном снижении ключевой ставки на ближайших заседаниях в случае развития ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2019 года снизилось до 64,6 руб. по сравнению с 65,1 руб. в марте;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2019 года увеличилось на 9,3% до 32,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос на 56,5% и составил 25,2 млрд долл.;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2019 года в годовом выражении сократился на 10,1% до 467,8 млрд долл., в то время как величина международных резервов увеличилась на 6,5% до 487,8 млрд долл.

Рынок, как живой организм, зависит от настроения участников, от понимания ими общих политических и экономических тенденций и перспектив.

Основные тенденции и перспективы:

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку конец 2018 первая половина 2019 года не показал значительного роста основных экономических показателей, роста доходов бизнеса и населения.

2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.

3. Пока сохраняется некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный рост. В сегодняшней ситуации снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки.

4. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обуславливает уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.

5. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel/

3.2. Итоги социально-экономического развития г. Москвы

Таблица 12. Социально-экономическое положение в г. Москве в августе 2019 года

	Август 2019г.	Август 2019г. в % к августу 2018г.	Январь-август 2019г.	Январь-август 2019г. в % к январю-августу 2018г.	Справочно январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	108.0	x	106.5	111.3
Грузооборот автомобильного транспорта[2)], млрд. т-км	0.5	101.6	4.0	98.3	101.8
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	414.8	100.8	3191.7	100.8	102.4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей[3)]	176.2	99.6	1260.5	98.2	102.4
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США[#)]	23567.9	95.6	160405.8	94.8	127.0
в том числе:					
экспорт товаров	14249.7	91.3	102614.0	92.9	134.9
импорт товаров	9318.2	103.2	57791.8	98.3	114.5
Индекс потребительских цен	99.8	104.3	x	104.9	103.3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]	99.4	102.7	x	107.9	107.9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[5)]					
номинальная, рублей	91607.1[6)]	109.3[7)]	91450.7[8)]	108.7[9)]	103.3[10)]
реальная	x	104.6[7)]	x	103.6[9)]	109.6[10)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	27.4	111.6	29.0	106.2	86.1[10)]

1)По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация

	Август 2019г.	Август 2019г. в % к августу 2018г.	Январь-август 2019г.	Январь-август 2019г. в % к январю-августу 2018г.	Справочно январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. 3) Оперативные данные за 2018г. и январь-апрель 2019г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 4) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности. 6) По крупным, средним и малым предприятиям за апрель 2019г. 7) Июль 2019г. в % к июлю 2018г. 8) Январь-июль 2019г. 9) Январь-июль 2019г. в % к январю-июлю 2018г. 10) Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г. 11) Июль 2018г. в % к июлю 2017г. #)Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июня 2019г. и 2018г.					

Источник: moscow.gks.ru›news/document/62888

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 родившихся в январе-сентябре 2019 года составила 104 1088 человек. (Справочно: январь - сентябрь 2018 года – 98 609 человек).

Миграционный прирост в январе-сентябре 2019 года – 24 736 человек. (Справочно: январь-сентябрь 2018 года миграционный прирост – 58 927 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 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.

К концу октября 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 39,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,7 тыс. человек имели статус безработного.

На конец октября 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0.4% от численности рабочей силы.

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%).

В сентябре 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социальнотрудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 22947 руб. 18коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 10 сентября 2019 г. № 1177-ПП, составила – 17 679 рублей, для трудоспособного населения – 20 195 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2019 г. – 20 195 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за сентябрь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 86684 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2018 года на 8.5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2019 года составила 104.2% к уровню сентября 2018 года.

За январь-август 2019 года количество убыточных организаций составило 1672 или 29% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 3799698 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2019 года составила 18714,3 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1542,8 млрд. рублей или 8,2% (на 1 сентября 2018 года – 7,9%, на 1августа 2019 года – 7,8%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец августа 2019 года составила 26879,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 20,0 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 сентября 2018 года – 0,2%. на 1 августа 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2019 года составила 18271,7 млрд. рублей, из неё просроченная – 916,7 млрд. рублей или 5,0% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2018 года – 5,4%. на 1 августа 2019 года – 5,8%).

На 1 ноября 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1092447 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 ноября 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2019 года, суммарная задолженность составила 297.9 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 ноября 2018 года на 22%, по сравнению с 1 октября 2019 года - на 6%

Источник: https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01nov2019.pdf

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за I полугодие 2019 года.

Офисная недвижимость

В I полугодии 2019 года совокупный объем новых офисов составил 113 000 кв. м, что близко к совокупному годовому значению в 2018 году. Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2019 года достигла уровня 12% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса В.

Рост средних запрашиваемых ставок аренды продолжился и составил в офисах класса «А» 2,1% с начала года – до 25 735 руб. за кв.м в год, в офисах класса «В» 7,1% – до 15 919 руб. за кв. м в год.

Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, комментирует: «Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими нашим

прогнозам. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов.

В случае сохранения схожей ситуации, в перспективе двух-трех лет мы вероятнее всего будем наблюдать восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается. В свою очередь спрос продолжает децентрализацию, доля сделок за пределами Садового кольца и ТТК растет.

Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие проекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города и ММДЦ «Москва-Сити». Несмотря на это, в нецентральных локациях за пределами ТТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТТК и далее вне ее пределов».

Основные показатели офисного рынка и его динамика

		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Рисунок 15.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

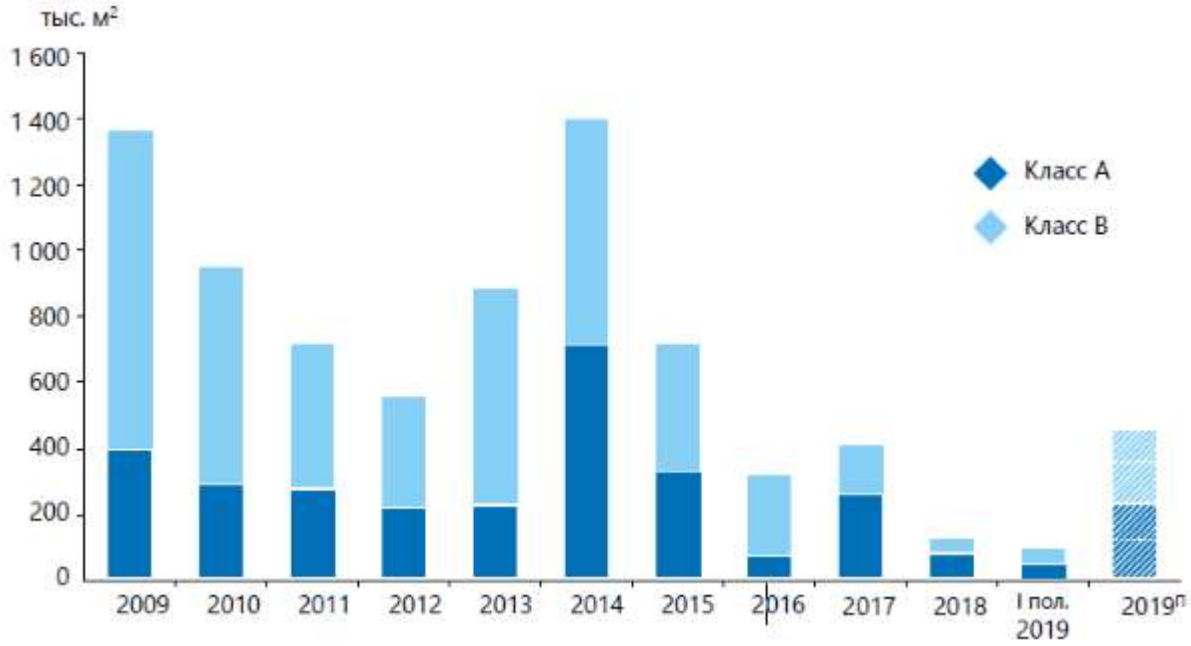

Рисунок 16.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв. м, из которых 4,3 млн кв. м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв. м или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 года достиг 113 000 кв. м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 000 кв. м – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В.

Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 000 кв. м, введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 000 кв. м.

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет.

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакансии

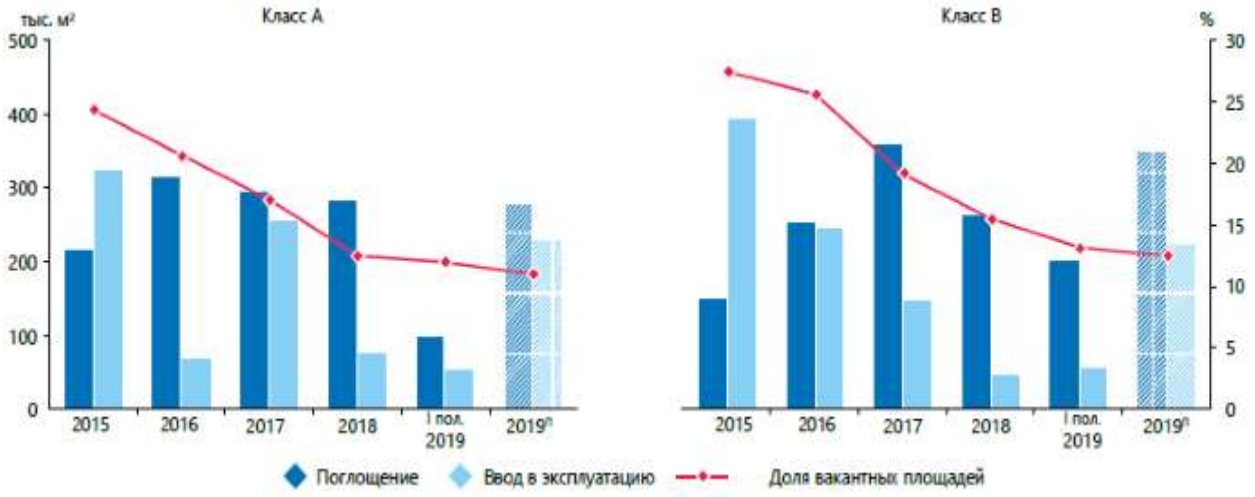

Рисунок 17.

Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 000 кв. м. За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения. Показатель в этом классе достиг уровня 12%, или 518 000 кв. м, тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7% в классе А и 4% классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%.

В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%. В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца – ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В.

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных офисных площадей

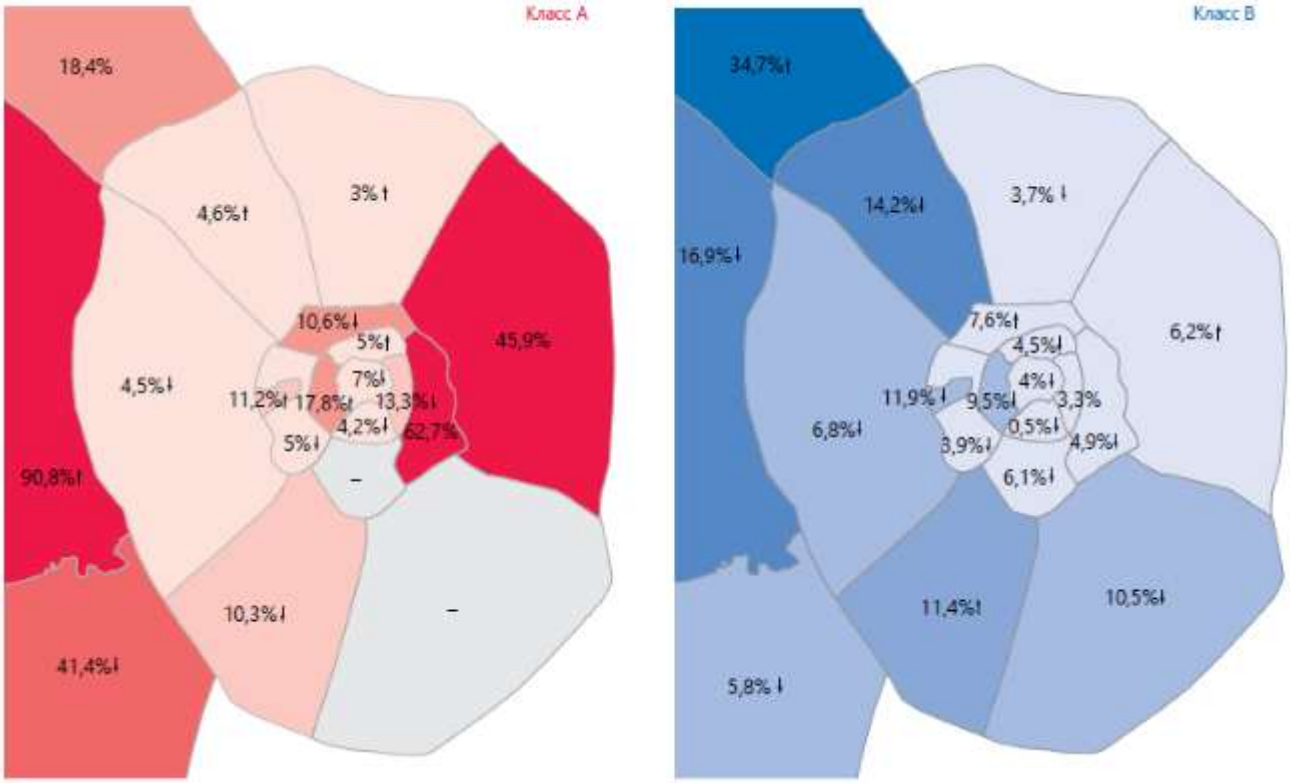

Рисунок 18.

Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 000 кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно.

При этом, если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодию 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК-МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

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

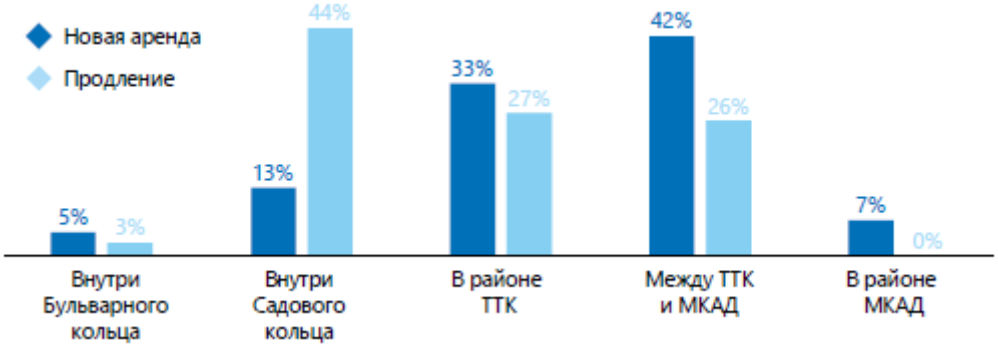

Рисунок 19.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

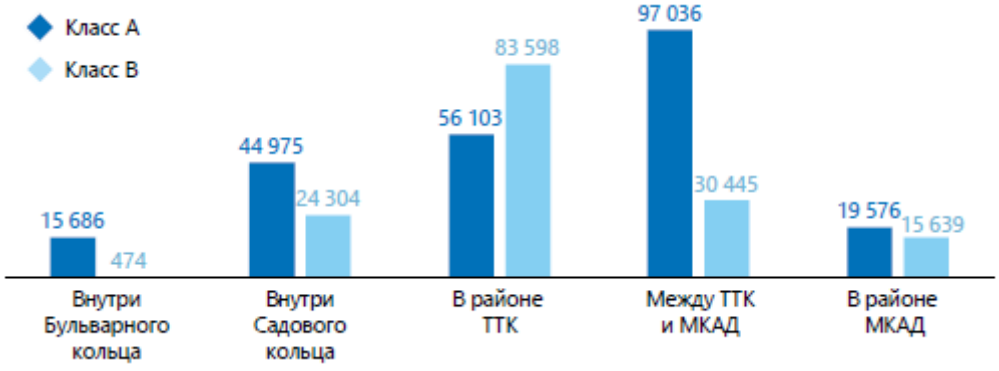

Рисунок 20.

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесла заключенная сделка покупки «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквамарин III». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

Рисунок 21.

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500-1 000 кв. м и 1 000-2 000 кв. м, на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно.

Доля маленьких блоков размером до 500 кв. м выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000-10 000 кв. м.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

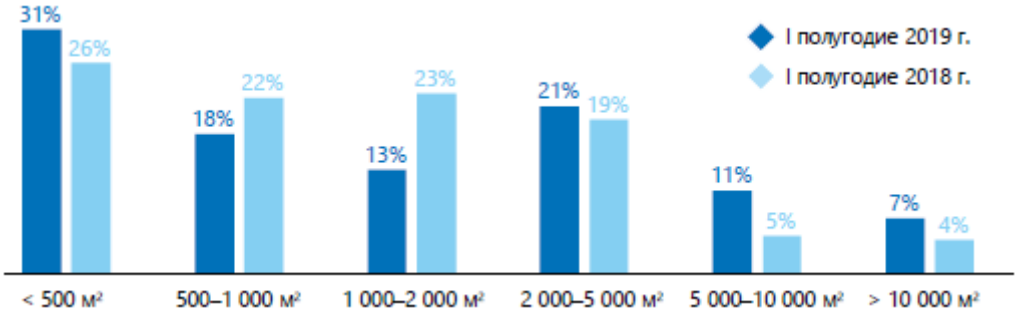

Рисунок 22.

Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 кв. м.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 года

Компания	Объем сделки, кв.м	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Газпромбанк	18 800	Покупка	A	Аквамарин III
ARKS	8 200	Аренда	B+	Газойл Плаза
Трансстроймехиназация	6 600	Аренда	B+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	B+	Маяковского, 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	A	Академик
WeWork	4 400	Аренда	A	Аркус III
SOK	3 800	Аренда	B+	Восток

Рисунок 23.

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

Рисунок 24.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%.

При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города. В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК – ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4%.

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды офисов, руб./кв. м/год

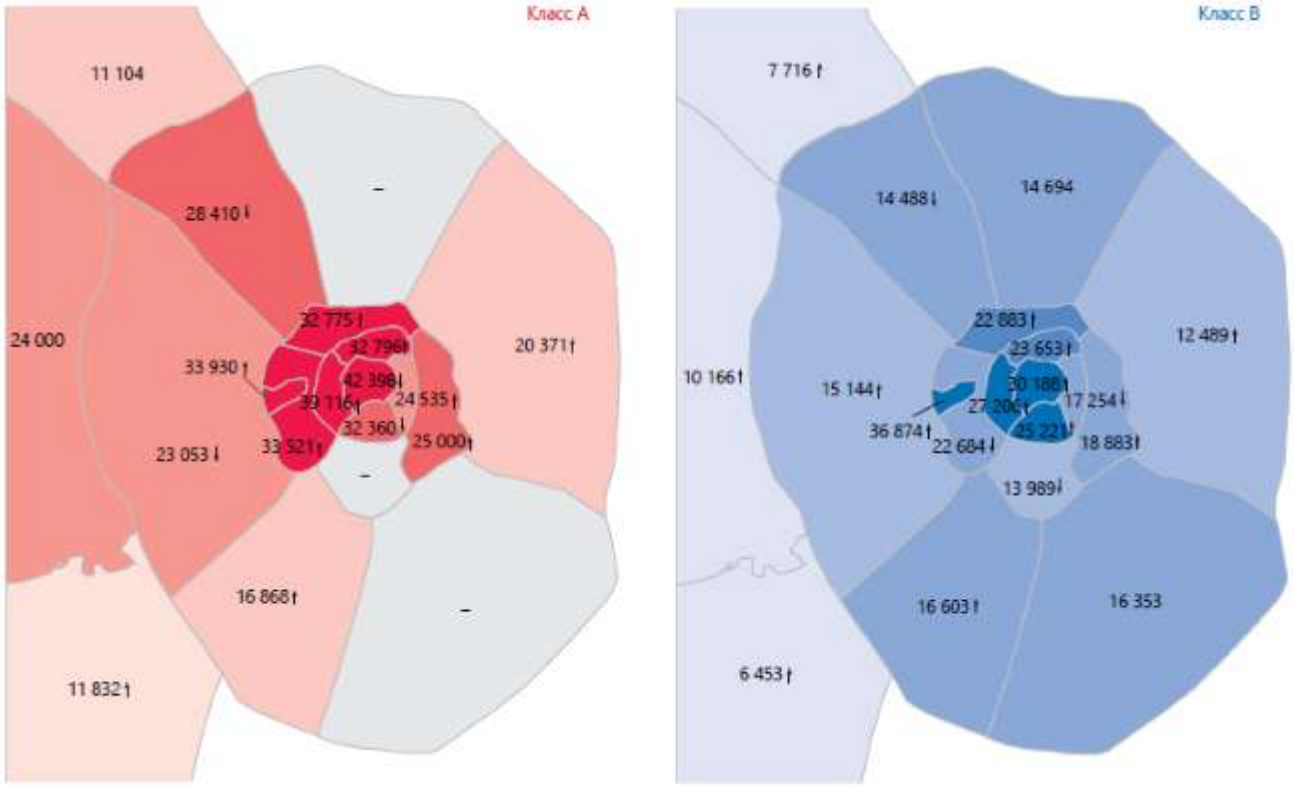

Рисунок 25.

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 000 кв. м новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 000 кв. м, что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов.

При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 000 кв. м) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 000 кв. м), «Стратос» в Сколково (30 000 кв. м) или МФК на Аминьевском шоссе (29 000 кв. м), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям.

При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./кв. м, в офисах класса В – 133 568 руб./кв. м, в особняках – 243 307 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./кв. м.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи (без учета НДС)

	Класс А, руб./кв.м	Класс В, руб./кв.м	Особняк, руб./кв.м	ПСН, руб./кв.м
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	248 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

Рисунок 26.

Совокупный объем предложения гибких пространств на московском офисном рынке составляет 148 000 кв. м, подавляющую долю которых составляет формат классических пространств – 64%. Рост популярности гибких пространств, в том числе среди крупных корпоративных клиентов, стимулирует операторов к открытию новых площадок. Так, средний размер классического гибкого пространства вырос в I полугодии 2019 года на 9% до 1 900 кв. м, средний размер неформатных площадок вырос на 34%, до 2 00 кв. м.

В премиальном сегменте существенных изменений показателя не произошло. Ценовая политика той или иной площадки зависит от совокупности факторов, среди которых локация, целевая аудитория, тип пространства, качество отделки и прочее.

Структура предложения гибких пространств по типам

Рисунок 27.

По итогам I полугодия 2019 года существенных изменений по сравнению с началом года в целом не произошло, тариф фиксированного места немного снизился в классических пространствах, но вырос в премиальных.

Стоимость рабочего места в мини-офисе фактически не изменилась в этих двух типах пространств. Заполняемость фиксированных рабочих мест снизилась в классических пространствах с 81% до 78% и в неформатных с 60% до 45% в последние шесть месяцев. Рабочие места в мини-офисах напротив были объектом спроса

арендаторов в этот период, заполняемость этой категории гибких рабочих мест увеличилась во всех сегментах рынка.

Торговая недвижимость Москвы в I полугодии 2019 года

За I полугодие 2019 года предложение торговой недвижимости Москвы увеличилось за счет открытия двух объектов – ТРЦ «Саларис» (GLA – 105 кв. м) и ТЦ «Галеон» (GLA – 14 кв. м). Продолжается кампания крупных девелоперов по реконцепции существующих торговых центров.

Показатель вакантных площадей в торговых центрах столицы за I полугодие незначительно увеличился и составил 7,1%. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 12 новых брендов, за аналогичный период 2018 года – 13 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах существенно не изменились и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговой недвижимости

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м^2	12,7/6,46
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м^2	≈616,4/≈275,2
Доля вакантных площадей, %	7,1 (увеличение на 0,1 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м^2/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м^2/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м^2/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м^2/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м^2/1 000 жителей	512,5

Рисунок 28.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,7 млн кв. м (GLA – 6,46 млн кв. м). Прирост нового предложения состоялся за счет открытия во втором квартале ТРЦ «Саларис» и ТЦ «Галеон» общей арендопригодной площадью 119 000 кв. м.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

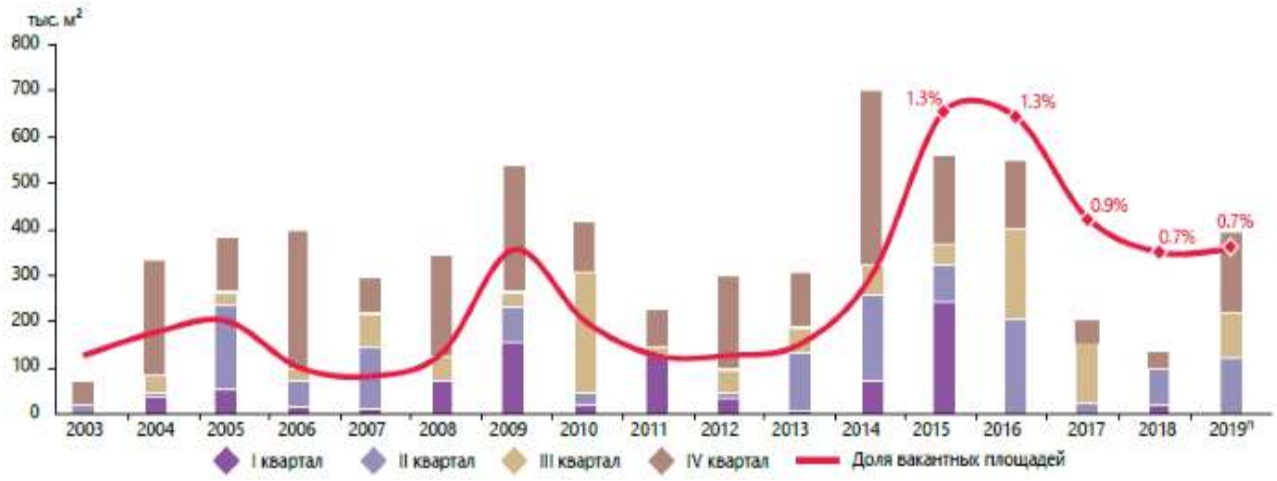

Рисунок 29.

С учетом нового объема показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 512 500 кв. м на 1 000 человек. По данному показателю Москва находится на 5-м месте среди российских городов-миллионников, отставая от Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный, Северный и Южный.

Новомосковский округ является лидером по обеспеченности: 1 513 кв. м/1 000 человек, что обусловлено небольшой численностью населения (259 682 человек). В перспективе ближайших 3-5 лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, снижение показателя обеспеченности до 750-850 кв. м/1 000 человек.

Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением, однако ситуация должна измениться с анонсированным на начало 2020 года открытием торгового центра «Московский».

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует порядка 460 000 кв. м.

Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Северо-Восточном округе: здесь из 423 000 кв. м торговых площадей вакантно около 45 000 кв. м, что составляет 10% от общего объема вакантных площадей столицы. Стоит отметить, что две трети свободных площадей составляет вакансия ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», проходящего фазы ребрендинга в «Европолис Ростокино» и реконцепции.

Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Crocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», Fort Group проводит комплексную реновацию ТРЦ «Золотой Вавилон», ФПК «Гарант-Инвест» проводит реконцепцию ТРЦ «Перово Молл», приобретенного в декабре 2018 года, ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, планируется открытие проекта редевелопмента от ADG Group – кинотеатра «Ангара», анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая.

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со стороны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития.

По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix. Ритейлеры, в свою очередь, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент.

Компания IKEA открыла первый магазин в черте города – Probnik площадью 7 700 кв. м, который разместился в ТРЦ «Авиапарк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусель» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I полугодие 2019 года увеличился незначительно (относительно IV квартала 2018 года) и составил 7,1%. Однако в сравнении с I полугодием 2018 года показатель вакантности свободных площадей снизился на 0,6 п. п.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель вакансии в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 3,3%.

За первое полугодие 2019 г. на российский рынок вышло 12 международных розничных операторов, что меньше, чем за аналогичный период 2018 года (13 брендов). Новые бренды преимущественно соответствуют ценовым сегментам «выше среднего» и «премиум», относятся к профилю «одежда, обувь, белье». 8 из 12 брендов открылись в формате полноценных магазинов и бутиков (в случае с Sanders Grill by KFC – ресторан), 3 в формате корнера и 1 в формате pop-up.

Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: формат корнера позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией.

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту

Рисунок 30.

Стоит отметить, что сегмент «премиум» является в России более устойчивым к кризисным явлениям и изменчивости покупательских возможностей. Отмечены динамичные открытия магазинов в формате pop up – более 20 брендов в первом полугодии 2019 года, в числе которых Etro Home в ГУМе, Ulyana Sergeenko в «Петровском Пассаже» и ТЦ «Времена Года», Tag Heuer и Burbery в ТЦ «Крокус Сити Молл», Uniqlo в ТРЦ «Атриум», MiuMiu в ТЦ ЦУМ, Nespresso в ТЦ «Смоленский Пассаж».

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I полугодии 2019 года

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
DKNY Sport	США	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Rains	Дания	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Giorgio Magnani	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Cult Gaia	США	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Hackett	Англия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
EA7	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Sanders Grill by KFC	США	Общественное питание	Ниже среднего
Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
Giovanni Raspin	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
VFiles Yellow Label	США	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Off-White	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный

Рисунок 31.

Компания Tom Tailor объявила о своем развитии в формате pop up stores площадью 50-70 кв. м. Планируют открытие торговых точек косметический бренд Skin&Co Roma, одежный бренд &OtherStories и WeekDay холдинга H&M, китайский одежный ритейлер Urban Revivo, корейская сеть кинотеатров CJ CGV в рамках сотрудничества с компанией ADG Group, польский бренд детской одежды Minimi.

Сразу несколько представителей категории Food&Beverages анонсировали выход на российский рынок: это французская Hana Group, британская сеть Holland&Barrett, японская сеть быстрого питания «Мацуя».

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.

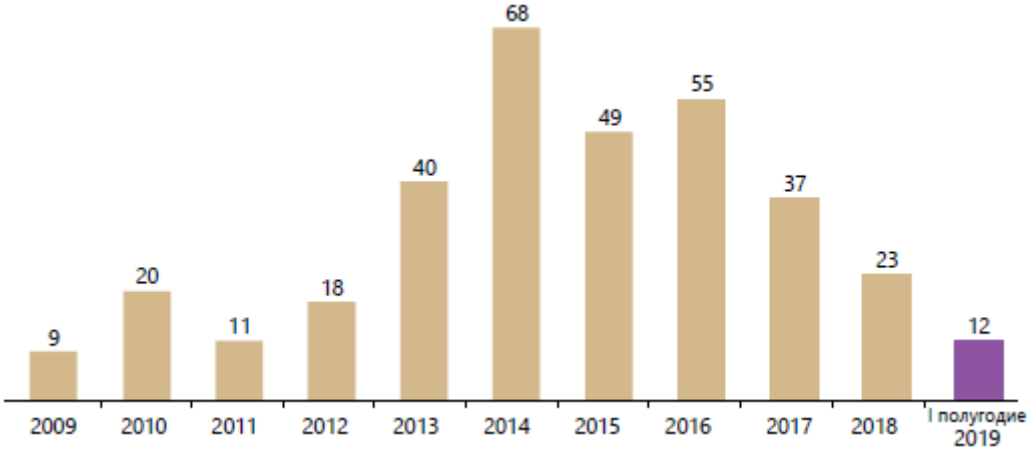

Рисунок 32.

В течение I полугодия 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне.

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товаро-оборота
Гипермаркет (>7 000 м²)		4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м²)		3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		12 000–23 000	4–8
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м²)		6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:			
Якоря	более 1 000 м²	0–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	0–14 000	6–12
Мини-якоря	500–700 м²	0–16 000	6–12
	300–500 м²	0–25 000	5–12
	150–300 м²	8 000–18 000	6–14
	100–150 м²	16 000–36 000	10–14
	50–100 м²	25 000–80 000	12–14
	0–50 м²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	8–12
Общественное питание:			
Food-court		45 000–150 000	12–15
Кафе		15 000–90 000	12–14
Рестораны		0–25 000	10–14

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Рисунок 33.

До конца 2019 года к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» и ТРЦ «Квартал W» (GLA – 68 000 кв. м), два торговых центра в составе ТПУ – ТРЦ «Сказка» (GLA – 18 600 кв. м) и ТЦ в ТПУ «Рязанская» (GLA – 14 000 кв. м), а также 2 аутлет-центра на Новорижском шоссе – Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25 300 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA – 14 500 кв .м), готовится к вводу в эксплуатацию 2-я очередь «Смоленского Пассажа» (GLA – 13 000 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 года

Название	Адрес	GBA	GLA
Остров мечты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
Квартал W	Аминьевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новорижское ш., д. Покровское	38 000	25 280
Сказка	Боровское ш./Корнея Чуковского ул.	29 000	18 608
The Outlet Moscow	Новорижское ш., 5 км от МКАД	27 000	14 500

ТЦ в ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж, фаза II	Смоленская пл., вл. 7-9	14 000	13 000
Проекты ADG Group			
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских ул., 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., 1	8 070	6 184
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., 17	6 919	4 701

Рисунок 34.

Объем нового предложения за 2019 год, согласно заявленным планам девелоперов, составит 394 000 кв. м. Однако с учетом сложившейся на рынке практики переноса сроков открытия части объектов на следующий год фактический объем нового предложения по итогам текущего года может составить не более 250 000 кв. м.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2-4 новых торговых центра площадью 3-20 000 кв. м (GLA). Помимо небольших торговых центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу.

Кроме того, до конца 2019 года к открытию запланировано сразу два аутлет-центра на Новорижском шоссе – The Outlet Moscow и Novaya Riga Outlet Village, а также в начале 2020 года планируется открытие аутлет-центра Vnukovo Premium Outlet на Киевском шоссе.

К этому же стоит отметить, что в I квартале 2019 года открылся XL Family Outlet – проект реконцепции ТРЦ XL на Ярославском шоссе. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 кв. м/73 000 кв. м), сроки реализации – конец 2020 года, выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 кв. м/ 127 000 кв. м), анонсировано начало строительства в 2020 году МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 кв. м).

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 кв. м по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 кв. м, планируемое открытие в 2021 году.

Введен в эксплуатацию долгострой на Кронштадтском бульваре – ТЦ «Гавань» (GLA – 18 200 кв. м), однако арендная кампания на объекте еще продолжается.

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 году ожидается небольшое увеличение доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако вакансия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Складская недвижимость Московского региона в I полугодии 2019 года

По итогам I полугодия 2019 года общий объем нового строительства составил 413 000 кв. м. Более 52% от общего объема введенных в I полугодии 2019 года объектов являются частью спекулятивного девелопмента.

Доля вакантных площадей продолжала снижаться и по итогам I полугодия 2019 года составила 3%, или около 456 000 кв. м. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2019 года составила 3 750 руб./кв. м/год.

Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли Knight Frank, Россия и СНГ, отмечает: «Мы видим тренд на увеличение среднего размера сделки, количества сделок и общего объема поглощения, что подтверждает готовность со стороны клиентов реализовывать свои планы, фиксируя текущие рыночные условия ввиду снижающейся вакансии, постепенного увеличения ставок аренды и цен продажи объектов. Продолжение этого тренда мы увидим во 2-й половине года».

Динамика ввода и сделок в Московском регионе

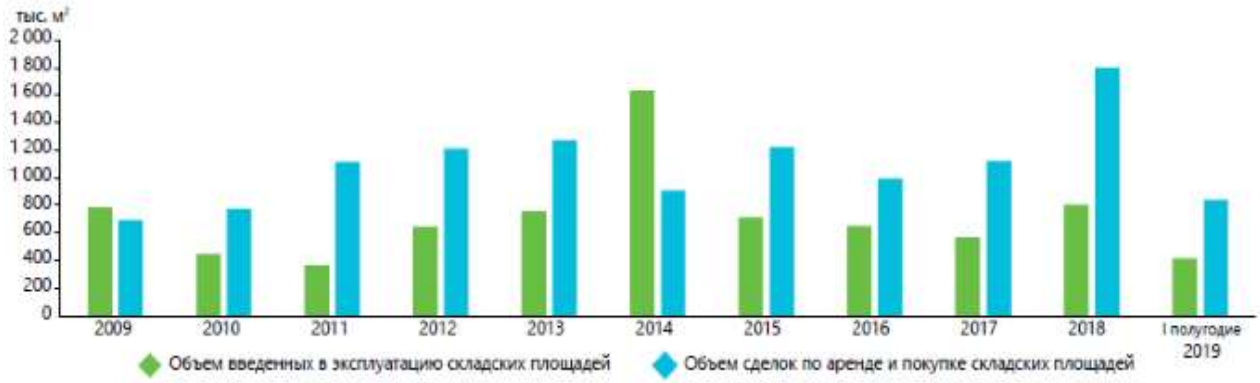

Рисунок 35.

По итогам I полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 413 000 кв. м складских площадей. Общий объем предложения достиг 14 880 000 кв. м.

В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных проектов – 52%, что на 16 п.п. выше аналогичного показателя по итогам I полугодия 2018 года. Совокупная площадь данных объектов составляет 216 000 кв. м. Рост доли спекулятивных складов произошел на фоне высокого ежеквартального объема поглощения, который наблюдался на рынке Московского региона с III квартала 2017 года и составлял не менее 400 000 кв. м складских площадей в квартал.

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2019 года

Название объекта	Площадь, кв. м
Распределительный центр ИКЕА	90 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12,13,14	52 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12,13,14	50 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	48 900
«PNK Парк Новая Рига»	29 925
СК «Свитино»	26 745
СК «Михайловская Слобода», корпус 3	23 200
«PNK Парк Валищево», корпус 10	16 596
«PNK Парк Софьино», корпус 1	16 000

Рисунок 36.

Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За

отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства. По итогам I полугодия 2019 года доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 000 кв. м в абсолютных значениях.

Распределение введенных в 2019 году складских комплексов по типу строительства

Рисунок 37.

Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства.

По итогам I полугодия 2019 года доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 000 кв. м в абсолютных значениях. В структуре нового строительства, доля новых объектов, построенных для собственных нужд, представлена объектами, построенными главным образом, для производственных компаний. На долю объектов, построенных с учетом требований будущего арендатора (built-to-suit), приходится только 11% объема нового строительства.

В связи с низкой долей вакантных площадей и высоким спросом, который отмечается на рынке Московского региона с начала 2018 года, наблюдается повышение интереса к спекулятивному девелопменту со стороны игроков рынка. Сохранение данного тренда прогнозируется до конца I полугодия 2020 года.

Внутри 45-километровой зоны вокруг МКАД расположено 90% от общего объема предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе. Максимальный объем предложения сконцентрирован на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД. На таком удалении находится 4,7 млн кв. м, или 33% от общего объема предложения. Доля вакантных площадей в данной локации составляет 4%, или 175 000 кв. м в абсолютном выражении.

Наименьший объем предложения, как и наименьшая доля вакантных площадей, представлены на расстоянии до 7,5 км от МКАД и более 45 км от МКАД. Общий объем качественных объектов, находящихся на расстоянии до 7,5 км, составляет 2,2 млн кв. м, доля вакантных площадей составляет порядка 2%, что эквивалентно 38 000 кв. м. Наименьшая доля вакантных площадей, около 1%, или менее 10 000 кв. м в абсолютном выражении, у объектов, находящихся на удалении более 45 км от МКАД.

Распределение качественного предложения и доля вакантных площадей

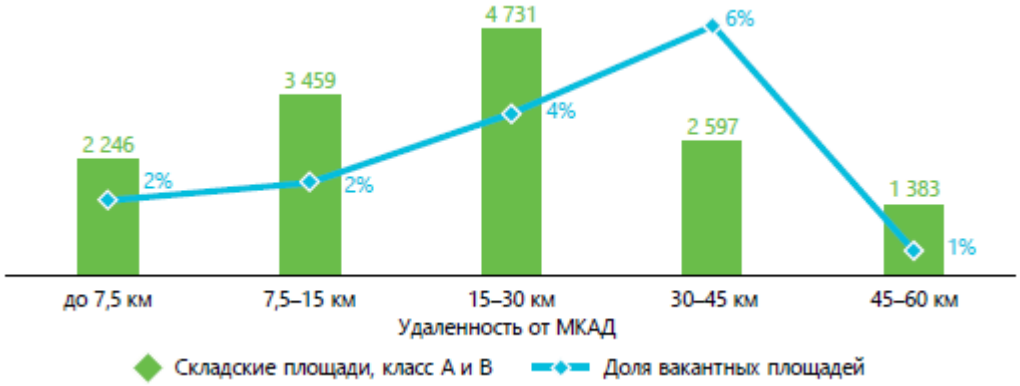

Рисунок 38.

Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД

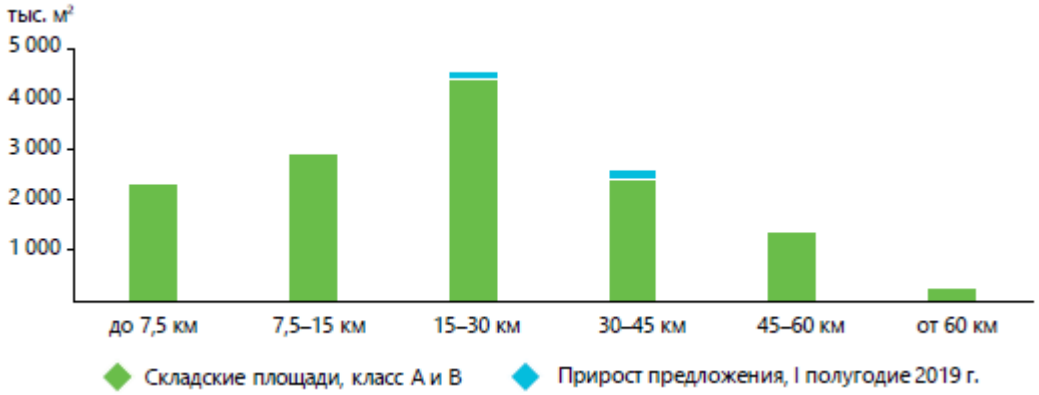

Рисунок 39.

В I полугодии 2019 года минимальная доля складского девелопмента (около 3%, или 12 000 кв. м) пришлась на расстояние до 7,5 км от МКАД. Незначительное количество было введено в эксплуатацию на расстоянии 7,5-15 км от МКАД. В абсолютном выражении это менее 12 000 кв. м.

39% от общего объема новых объектов было введено в эксплуатацию на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, что составляет около 162 000 кв. м. На расстоянии от 30 до 45 км от МКАД наблюдался максимальный за отчетный период прирост предложения, который составил 55%, или 228 000 кв. м в абсолютном выражении.

Девелоперы крупных проектов продолжают удаляться от МКАД вплоть до 45 км. По-прежнему минимальной остается девелоперская активность рядом с Москвой – на расстоянии до 15 км от МКАД, что связано с высокой стоимостью земли в данной локации и тем фактом, что застройщики предпочитают рассматривать участки на таком удалении от МКАД под многоквартирные жилые проекты.

Девелоперская активность также минимальна на расстоянии более 60 км, где в I полугодии 2019 не было введено в эксплуатацию ни одного объекта, что объясняется низким спросом на объекты, находящиеся на столь значительном удалении от Москвы.

В I полугодии 2019 года наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей. В годовой динамике доля свободных помещений снизилась

практически в 2 раза (с 6,1% до 3%) – это самый низкий показатель с 2013 года. Доля свободных площадей составила порядка 456 000 кв. м в абсолютном выражении.

Динамика доли вакантных площадей

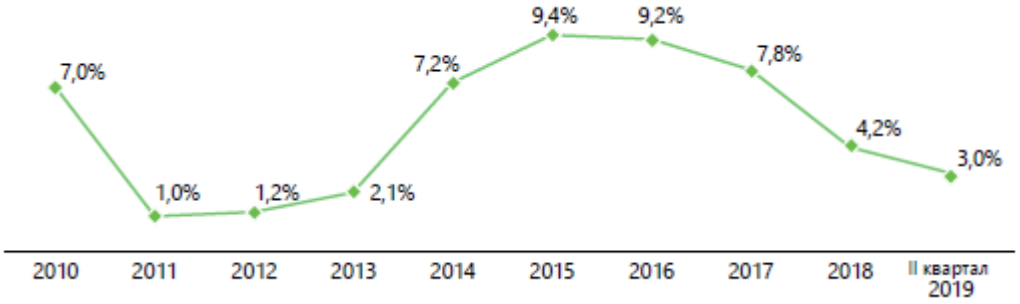

Рисунок 40.

По итогам I полугодия 2019 года общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 841 000 кв. м. Более 30% от общего объема (или около 254 000 кв. м) в I полугодии 2019 года заключены на южном направлении Московского региона, около 19% (или 161 000 кв. м) – на северном, 13% (или 111 000 кв. м) от общего объема сделок заключены на юго-западном направлении, 7% (или 54 000 кв. м) заключено на северо-востоке.

Наименьшая активность на рынке наблюдалась на востоке и юго-востоке региона, а также на западе и северо-западе. На этих направлениях спрос составил от 6% до 8% от общего объема сделок.

Распределение сделок по аренде/ покупке по направлению

Рисунок 41.

По итогам I полугодия 2019 года наибольший объем сделок (75%, или около 633 000 кв. м) был заключен в готовых зданиях, 17% от общего объема сделок, или 140 000 кв. м в абсолютном выражении, прошлось на приобретение готовых зданий, 8% составили сделки по реализации проектов в формате built-to-suit.

Средний размер арендуемой площади в готовом объекте составил порядка 16 000 кв. м, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем по итогам I полугодия 2018 года. Это связано, в том числе, с вводом в эксплуатацию в 2018 году большого объема новых качественных складских площадей спекулятивного формата, которые были востребованы среди арендаторов I полугодии 2019 года.

По итогам первых 6 месяцев 2019 года представители сегмента розничной торговли заняли лидирующую позицию в структуре спроса, арендовав и купив около 253 000 кв. м складских площадей.

Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда 87 000 кв. м сетью магазинов «ВкусВилл» мультитемпературного распределительного центра в «PNK Парк Вешки», аренда розничной сетью «Спортмастер» склада в индустриальном парке «Холмогоры» площадью около 35 000 кв. м.

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2019 года

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Площадь, кв.м	Тип сделки
2	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«ПНК Парк Вешки»	108 064	Аренда
2	«Мистраль»	Производство	«ПНК Парк Коледино»	53 500	Продажа
1	«Почта России»	Транспорт и логистика	СК «Вкуково II»	50 000	Продажа
2	«Яндекс маркет»	Онлайн-торговля	СК «Софьино»	39 131	Аренда
1	«Спортмастер»	Розничная торговля	ИП «Холмогоры»	35 044	Аренда

Рисунок 42.

Второе место в структуре спроса сформировал сегмент транспортно-логистических компаний, объем сделок в котором по итогам I полугодия 2019 года составил около 221 000 кв. м. Третье место в структуре распределения сделок по профилю компаний занял производственный сегмент.

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей

Рисунок 43.

Общий объем сделок производственных компаний в абсолютном выражении составил порядка 215 000 кв. м. За отчетный период увеличился средний размер сделки по аренде и покупке складских площадей, что подтверждает готовность клиентов реализовывать свои планы развития. Данный тренд, как и стремление арендовать или

купить склад в текущих ценах, ожидая последующего роста арендных ставок, ввиду текущей низкой доли вакантных площадей, сохранится во 2-й половине 2019 года.

Впервые за долгое время на рынке складской недвижимости Московского региона, на фоне значительного уменьшения доли вакантных площадей, наблюдался рост арендных ставок. С начала 2019 года ставка аренды выросла на 2,7% и составила по итогам I полугодия 2019 года 3 750 руб./кв. м/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год

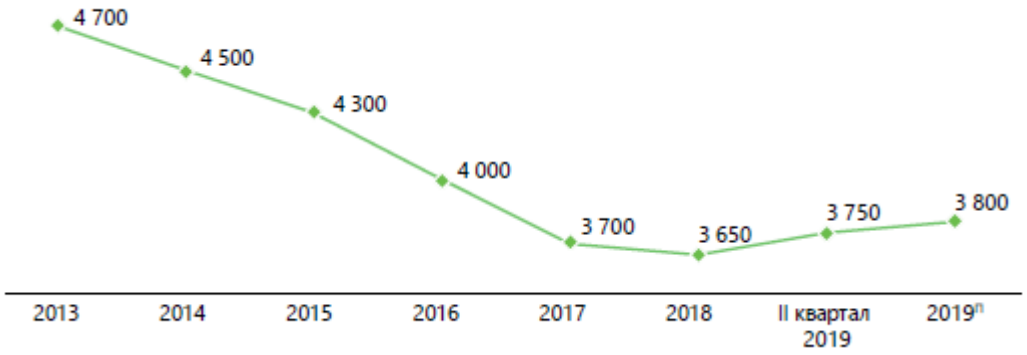

Рисунок 44.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона

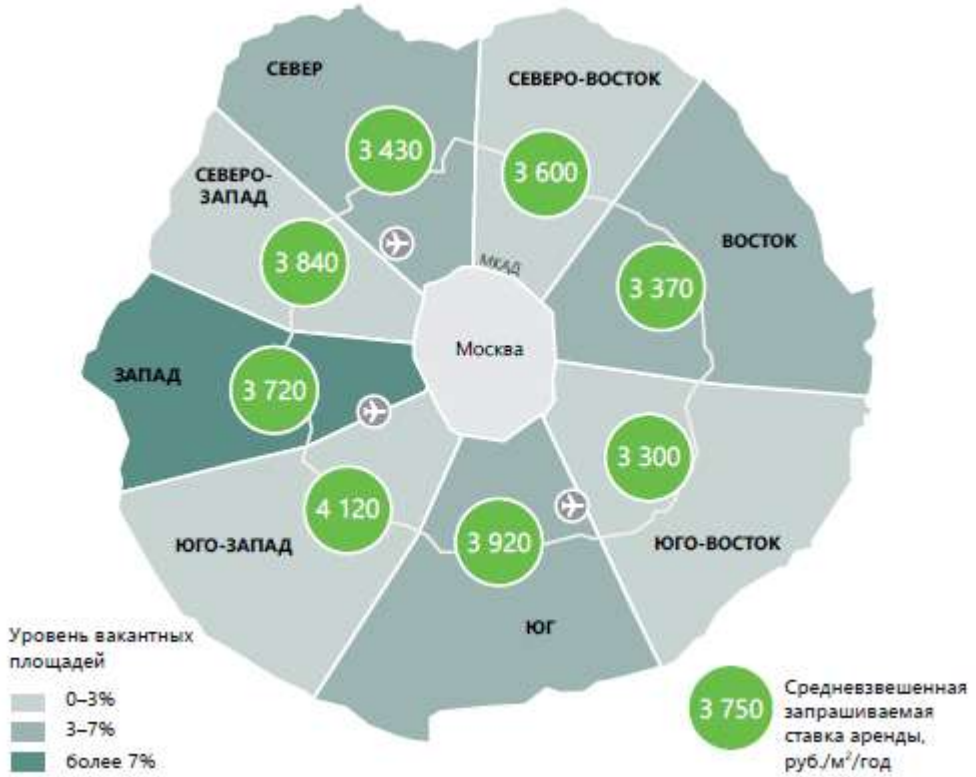

Рисунок 45.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, во II полугодии 2019 года на рынке складской недвижимости Московского региона будет введено около 600 000 кв. м складских площадей, из которых более половины строится в формате built-to-suit.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу во II полугодии 2019 года

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
«PNK Парк Белый Раст», РЦ Leroy Merlin	PNK Group	145 000
«PNK Парк Валищево», корпус 12 (Лента)	PNK Group	70 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	А Плюс Девелопмент	53 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.1	Логопарк Менеджемент	41 069
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	Логопарк Менеджемент	39 158
СК «Михайловская Слобода», корпус 4	Меридиан	23 200

Рисунок 46.

Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2019 года может составить около 1 400 тыс. кв. м. Не ожидается существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли.

На фоне увеличения во II полугодии доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок, доля вакантных площадей, тем не менее, к концу 2019 года сохранится на текущем уровне 3%. Это связано с осуществляемым рядом компаний строительством собственных распределительных центров. По завершении строительства компании переедут в новые объекты, освободив ранее арендуемые складские площади для потенциальных арендаторов. На рынке также сохранится доля спекулятивного девелопмента, объекты которого будут доступны для аренды во II полугодии 2019 года.

На фоне низкой доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости продолжит пересматривать коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем до конца 2019 года ожидается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

Рынок Московского региона находится в начале цикла роста ставок аренды. Продолжение роста ожидается в 2020 году как в связи с увеличением себестоимости строительства, так и в связи с увеличением доли проектов в формате built-to-suit в структуре нового строительства II полугодия 2019 года.

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость

Совокупный показатель инвестиций в недвижимость России в I полугодии 2019 года составил 78 млрд рублей, на 4% выше, чем за аналогичный период годом ранее. Несмотря на такое несущественное повышение, до конца года эксперты ожидают ряд крупных, в том числе портфельных сделок, что станет основным фактором увеличения годового объема инвестиций в недвижимость.

Общие показатели

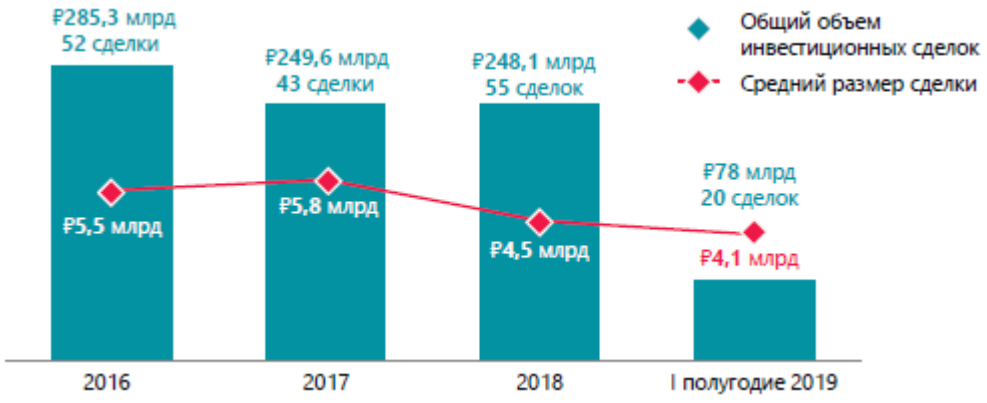

Рисунок 47.

Как и в предыдущие три года, ожидается что основная доля годового объема инвестиций в недвижимость России придется на вторую половину года. Учитывая прогнозируемый объем инвестиций на уровне 260-280 млрд рублей, во второй половине года нас ждет ряд крупных сделок на общую сумму около 200 млрд рублей.

Структура спроса со стороны инвесторов в первой половине 2019 года претерпела существенные изменения: офисный сегмент потерял лидерство, а наибольшая доля инвестиций пришлась на земельные участки под девелопмент.

Совокупный объем инвестированных в сегмент земельных участков средств составил почти 24 млрд рублей, а доля в общем объеме инвестиций I полугодия – 31%. Объем инвестиций в этот сегмент уже приблизился к прошлогоднему годовом результату (28 млрд рублей).

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

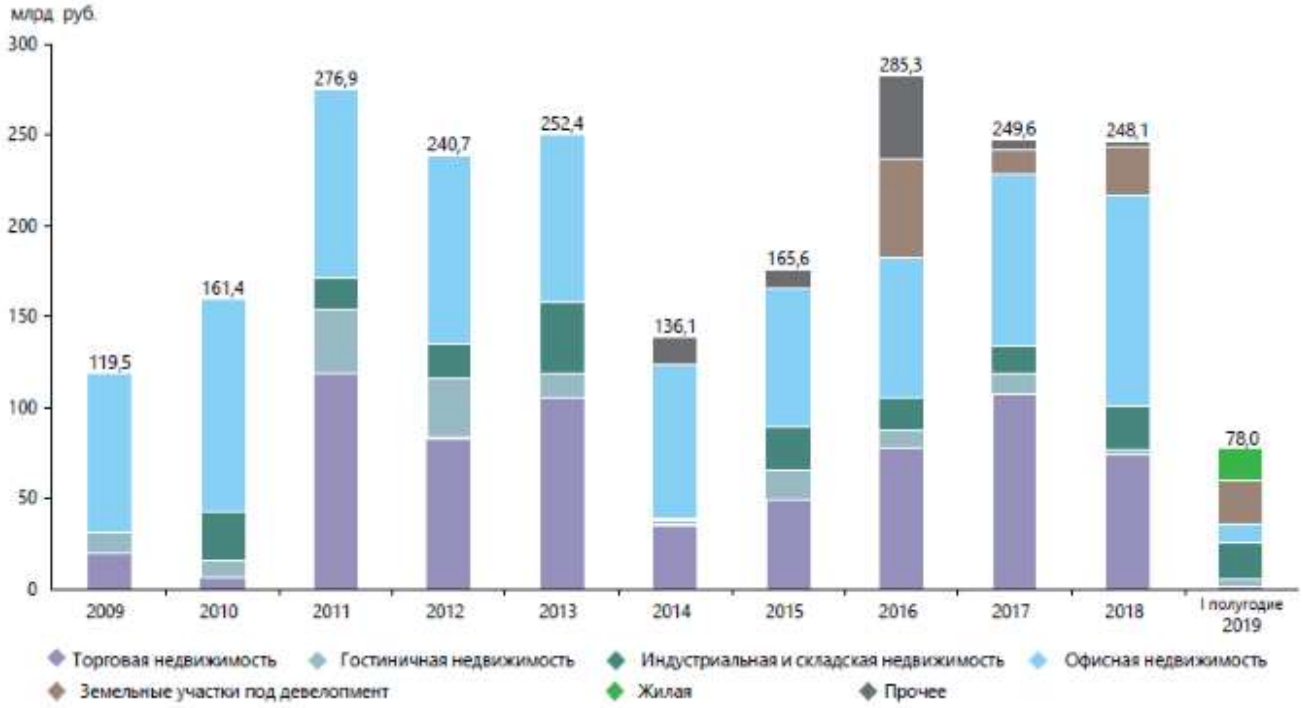

Рисунок 48.

Среди наиболее значимых сделок, повлиявших на лидерство этого сектора, стало приобретение группой Эталон прав на реализацию проекта в рамках комплексного освоения территории Завода имени Лихачева.

На офисы за период пришлось 14% инвестиций (снижение на 18 п.п. г/г), на гостиничную недвижимость – 5% (увеличение на 3 п.п. г/г), а на торговую – 2% (снижение на 53 п.п. г/г).

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам

Рисунок 49.

Географическая сегментация инвестиций в недвижимость в целом соответствует структуре, зафиксированной по итогам I полугодия 2018 года. В недвижимость Москвы было инвестировано 73%, на 5 п. п. больше, чем годом ранее.

Учитывая существенный рост сделок с земельными участками под девелопмент, наиболее активными инвесторами стали девелоперы, на которые пришлось 36% объема инвестированных средств. Как и в 2018 году в целом, в I полугодии иностранные инвесторы сохранили второе место и практически идентичную долю в 25%. Инвесткомпании заняли третье место с долей 21%.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов

Рисунок 50.

В I полугодии 2019 года доля российских инвесторов в структуре общего объема инвестиций составила 70% против 49% по итогам I полугодия 2018 г. Несмотря на снижение доли иностранных инвесторов, по итогам года ожидается сохранение структуры I полугодия текущего года, таким образом их доля по итогам года останется на уровне около 30%, что в целом соответствует картине 2018 года. Иностранные инвесторы представлены в I полугодии всего двумя странами – Белоруссией и Мальтой.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала

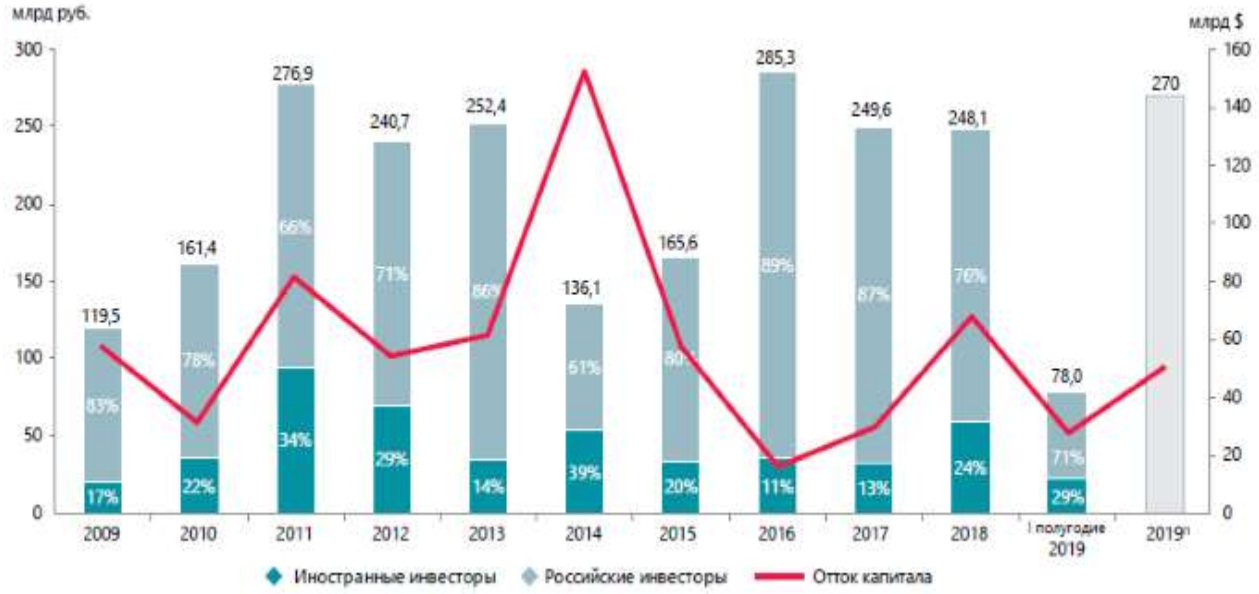

Рисунок 51.

Ставки капитализации за последние 6 месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 года диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,5-10%, в торговой недвижимости – 9,75-10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,5-12%.

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости

Рисунок 52.

Офисная недвижимость

Главными трендами рынка офисов в 2018 году стали рекордно низкий объем ввода новых офисных площадей с 2009 года и уровень вакансии с 2014 года (в классе «А» – 12,7%, в классе «В» – 9%), а также рост арендных ставок на 11,2% в сегменте офисов класса «А» и на 3% по офисам класса «В». Аналитики Knight Frank прогнозируют, что в 2019 году вакансия на офисном рынке продолжит снижаться, а ставки аренды расти.

Общий объем предложения качественных площадей офисной недвижимости столицы по предварительным итогам 2018 года составит 16,4 млн кв.м. Объем предложения площадей класса «А» достигнет отметки в 4,2 млн кв.м, а предложение офисов класса «В» – 12,1 млн кв.м. По сравнению с 2017 годом объем предложения вырос на 1,1%. В классе «А» прирост площадей составил 2,6%, в классе «В» – 0,4%.

По предварительным итогам, в 2018 году планировалось ввести в эксплуатацию около 177 000 кв. м офисных площадей, что на 57% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 408 000 кв.м: из них офисов класса «А» – 108000 кв.м, что на 58% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 258 000 кв.м площадей. В классе «В» прогнозируется ввод 69 000 кв.м, что на 54% ниже показателя прошлого года, когда за такой же период было введено 150 000 кв.м качественных площадей. В связи с кризисом 2014 года девелоперская активность замедлилась, рынок офисной недвижимости начал восстанавливаться только во второй половине 2017 года. Девелоперский цикл строительства объекта составляет минимум 2 года, не все проекты успели завершить в этом году. В 2018 году офисный рынок продемонстрировал самые низкие показатели ввода новых площадей с 2009 года.

Ключевыми офисными объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 году, являются: БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 000 кв.м), БЦ «Верейская Плаза IV» (GLA – 50 000 кв.м), БЦ «Академик» (GLA – 47 000 кв.м), БЦ «Стратос. Инновационный центр

Сколково» (GLA – 30 000 кв.м), БЦ «Большевик (фаза II)» (GLA – 25 000 кв.м), БЦ «Смоленский Пассаж (Фаза II)» (GLA – 11 000 кв.м).

В 2020-2021 годах прогнозируется увеличение объемов ввода в эксплуатацию новых объектов до 600 000 кв.м в год. Ключевыми объектами, ввод которых намечен на 2020-2021 года, являются: БЦ Grand Tower (GLA – 183 000 кв.м), фаза II БЦ «Нагатино i-Land» (GLA – 65 000 кв.м), фаза II БЦ Com City (GLA – 55 000 кв.м), БЦ «Neva Towers» (GLA – 52 000 кв.м), фаза II БЦ «ВТБ Арена Парк (GLA – 32 000 кв.м, БЦ «Алкон II» (GLA – 26 000 кв.м).

По словам Константина Лосюкова, директора департамента офисной недвижимости Knight Frank, главные тренды рынка связаны с низкой девелоперской активностью. Именно этим обусловлен достаточно высокий для рынка рост ставок и фактическое возвращение их на докризисный уровень, а также стабильный, в ряде локаций превышающий предложение, спрос. В 2019 году ожидается постепенное восстановление темпов ввода, однако ставки будут расти, а вакансия сокращаться, учитывая, что снижение предложения наблюдалось несколько лет.

По предварительным итогам, суммарный объем чистого поглощения на рынке офисной недвижимости 2018 года составит 638 000 кв.м. Из них объем чистого поглощения в офисах класса «А» находится на уровне 275 000 кв.м, в офисах класса «В» показатель прогнозируется в размере 363 000 кв.м. В этом году отмечен незначительный рост объема чистого поглощения на 2-3% по сравнению с 2017 годом. Таким образом, спрос на офисы как класса «А», так и класса «В» можно считать стабильным.

Доля вакантных площадей в офисах класса «А», согласно предварительным данным, по итогам 2018 года снизилась на 3,4 п. п. по сравнению с 2017 годом и составила 12,7% или 575 000 кв.м. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple-net)

В 2019 году эксперты Knight Frank прогнозируют снижение доли вакантных площадей до 9,6% в связи со стабильным спросом в сегменте и низким объемом ввода новых площадей. В офисах класса «В» доля свободных площадей за год сократилась на 1,6 п.п. и по предварительным итогам 2018 года составила 9%, что соответствует 1,2 млн кв.м. В 2019 году возможная вакансии в классе «В» может опуститься до 7,7%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за 2018 год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple net). По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 году ставка аренды повысится до 26 700 руб. за кв.м в год (triple-net). В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по предварительным итогам 2018 года составила 14 500 руб. за кв. м в год (triple net). С начала года ставка увеличилась на 3%. В 2019 году ожидается небольшой рост ставки до 14 900 руб. за кв.м в год (triple net). Положительная динамика ставок обусловлена в первую очередь снижением объемов предложения и низкими темпами выхода нового офисного строительства.

Основные показатели офисного рынка и его динамика

Основные показатели рынка офисов		2018 п	2017
Общий объем предложения качественных площадей (тыс.кв.м), в том числе:		16440	16263
	Класс «А»	4257	4149
	Класс «В»	12183	12114
Введено в эксплуатацию (тыс.кв.м), в том числе:		177	408
	Класс «А»	108	258
	Класс «В»	69	150
Объем чистого поглощения (тыс.кв.м), в том числе:		638	657
	Класс «А»	275	296
	Класс «В»	363	361
Доля свободных площадей (%)	Класс «А»	12,7	17,1
	Класс «В»	9	11,5
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды (руб./кв.м/год)	Класс «А»	25500	22923
	Класс «В»	14500	14074

Рисунок 53.

Лидерами по объему сделок с офисами по предварительным итогам 2018 года стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий (TMT). Их доля в общем объеме составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы были банковские структуры, транспортные и производственные компании: 12% от общего объема для каждого типа арендаторов. В аналогичном периоде прошлого года первые строчки по объему сделок занимали компании TMT – 21%, производственные – 16,5%, FMCG и B2B – по 11%, банки – 9%.

Ключевыми сделками на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году стали: покупка структурами Правительства Московской области офисов класса «А» в БЦ «Паллау-РБ» (29 900 кв.м), аренда компанией «Аэрофлот» площадей класса «А» в БЦ «Арбат, 1» (18 447 кв.м), покупка банком «Авангард» офисов класса «В» в БЦ «Лесная, 6» (14 000 кв.м).

Доля сделок с офисными блоками от 1000 до 2000 кв.м в то же время сократилась на 3 п.п. и составила 24%. На сделки с офисной недвижимостью от 2000 до 10 000 кв.м приходятся оставшиеся 26% от общего объема (29% в прошлом году). При этом, средний размер сделки в 2018 году составил 1945 кв.м, что на 8% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

65% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы, по предварительным итогам года, было заключено по объектам, расположенным за пределами Садового кольца. В прошлом году за аналогичный период количество сделок за его пределами составляло 74%. Увеличение показателя внутри Садового кольца в 2018 году объясняется рядом сделок, которые прошли в этой локации: аренда 18 500 кв.м компанией «Аэрофлот» в БЦ «Новый Арбат, 1» и аренда компанией X5 почти 10 000 кв.м в БЦ «Оазис». Однако по мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро, востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием

данного обстоятельства может стать рост доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

Торговая недвижимость

К основным трендам рынка торговой недвижимости в 2018 году можно отнести рекордно низкий за последние 10 лет объем ввода новых площадей (только 57% запланированных к вводу проектов вышли на рынок), самый низкий за последние 5 лет показатель по количеству новых брендов, а также перераспределение в структуре новых брендов от ритейлеров «выше среднего» в средний ценовой сегмент.

Главным трендом рынка ТЦ и ТРЦ по итогам года стало то, что иностранных брендов в 2018 году пришло рекордно мало. Но в 2019 году на этот рынок ожидается приход азиатских ритейлеров.

По предварительным итогам 2018 года общий объем предложения на рынке торговой недвижимости Москвысоставил 12,3 млн кв.м (GLA – 6,3 млн кв.м). В 2018 году было введено в эксплуатацию 269 000 кв.м (GLA – 108000 кв.м), что на 20% ниже показателя 2017 года – это рекордно низкий показатель за последние 10 лет. Аналитики Knight Frank отмечают отрицательную динамику объемов нового предложения за последние 4 года (2014 год – на 20%, 2015 год – 2%, 2016 год – 63%). Во многом это последствие кризиса 2014 года, когда значительная часть проектов была заморожена или подлежала пересмотру объемов строительства.

Средняя площадь большинства новых объектов находится в диапазоне 10 000 – 25 000 кв.м. До конца 2020 года планируется вывести на столичный рынок порядка 57 новых торговых центров, из них порядка 85% объектов (49 проектов) соответствуют районному масштабу. Это во многом свидетельствует о переходе рынка от формата мегамоллов к community центрам. Тенденция к сокращению средней площади новых объектов отслеживается с начала 2017 года, тогда как в более ранние 2014-2016 года средняя площадь выводимых на рынок торговых центров была в 2 раза больше – около 40 000 кв.м.

В ряде проектов были перенесены сроки ввода, в том числе в ТЦ «Южный» (фаза II) и ТЦ Metromall – с сентября на октябрь 2018 года. Кроме того, с начала текущего года на 2019 год были смещены даты открытия 5 торговых центров: ТРЦ «Остров мечты», фаза II ТЦ «Смоленский пассаж», ТЦ «Сказка», ТЦ в составе ТПУ «Рязанская», ТЦ «Ангара». Суммарная арендопригодная площадь этих объектов составляет 118 200 кв.м (GLA) или 43% от изначально планируемого объема нового предложения в 2018 году.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

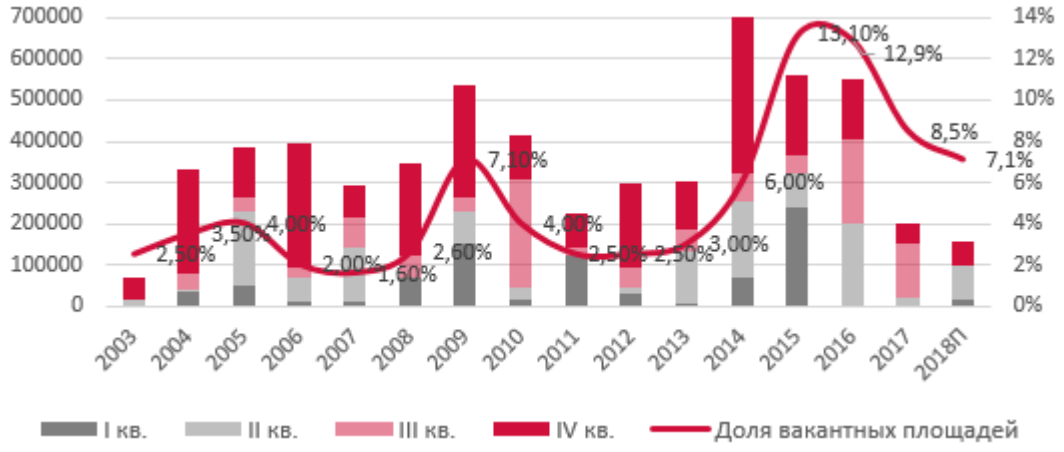

Рисунок 54.

По предварительным итогам 2018 года значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы не отмечено. Лишь для операторов развлекательных концепций зафиксирован рост ставки % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 14%), а также операторов детских товаров – снижение % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 9%).

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6000 – 10 000 руб. за кв.м в год, для якорных арендаторов это 1500-3000 за кв.м в год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в концептуальных торговых центрах Москвы (2018 год)

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок (руб./кв.м/год)*	Процент от ТО
Гипермаркет (>7000 кв.м)	4 500 – 10 000	1,5-4%
DIY (>5000 кв.м)	3 000 – 9 000	4-6%
Супермаркет (1000-2000 кв.м)	12 000 – 23 000	4-8%
Супермаркет (450-900 кв.м)	18 000 – 35 000	6-8%
Товары для дома (< 1500 кв.м)	6 000 – 10 000	8-12%
Бытовая техника и электроника (1200-1800 кв.м)	8 000 – 20 000	2,5-5,5%
Спортивные товары (1200-1800 кв.м)	6 000 – 12 000	6-8%
Детские товары (1200-2000 кв.м)	6 000 – 16 000	7-9%
Операторы торговой галереи:		
Якоря – более 1000 кв.м	0 – 12 000	4-12%
Мини-якоря – 700-1000 кв.м	0 – 14 000	6-12%
Мини-якоря – 500-700 кв.м	0 – 16 000	6-12%
300-500 кв.м	0 – 25 000	5-12%
150-300 кв.м	0 – 18 000	6-14%
100-150 кв.м	16 000 – 36 000	10-15%
50-100 кв.м	25 000 – 80 000	12-15%
0-50 кв.м	45 000 – 120 000	12-15%
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2000-4000 кв.м)	4 000 – 8 000	10-14%
Кинотеатр (2500-5000 кв.м)	0 – 6 000	8-12%
Общественное питание:		
Food-court	45 000 – 150 000	8-15%
Кафе	15 000 – 90 000	12-14%
Рестораны	0 – 25 000	10-12%

** Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов*

Рисунок 55.

По предварительным итогам года, сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей, в Москве уровень вакансии ТЦ составляет 7,1%, что на 1,4 п.п. меньше показателей 2017 года.

В торговых центрах суперрегионального масштаба (площадью более 120 000 кв. м) доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом доля вакансии по крупным торговым центрам, введенным в эксплуатацию более 2-х лет назад, составляет 5,7%.

Снижение уровня вакансии в ТЦ больших площадей обусловлено политикой развития объектов по привлечению знаковых ритейлеров и новых интересных операторов. Тенденции по увеличению развлекательных зон, организации фудхоллов, общей

ориентации концепций на retailtainment – это гарантия целевого трафика и увеличения времени нахождения в торговом центре.

Уровень пустующих площадей в объектах районного масштаба (площадью до 20 000 кв.м) демонстрирует самый высокий показатель и составляет в среднем 12%. При детальном анализе торговых центров малых площадей наблюдается следующая картина: больше половины удерживает уровень вакансии в пределах 9%, около 20% – это объекты с вакансией в 10-15% и отдельная группа (20%) – с вакансией более 16%, в т.ч. ТЦ «ВДНХ» с почти 50% свободных площадей. Показатели последней группы заметно влияют на среднее значение, увеличивая коэффициент свободных площадей почти в два раза по сравнению с аналогичным показателем для крупных торговых центров. Причины, по которым 19 торговых объектов столицы оказались в такой ситуации, – физическое и моральное устаревание объектов, возросшая конкуренция с момента их ввода в эксплуатацию и последующее переключение посетителей на более удачные объекты.

Доля свободных площадей в торговых центрах в зависимости от площади

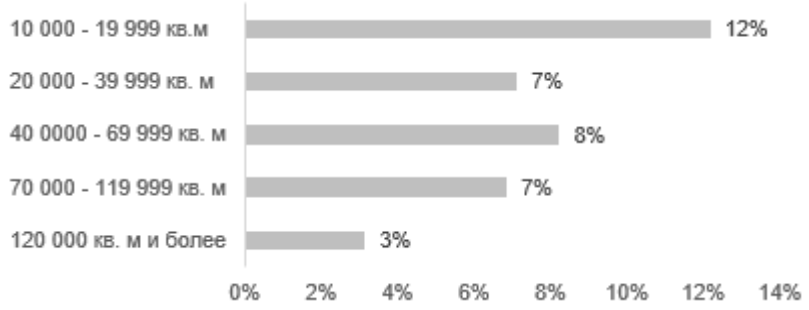

Рисунок 56.

Самая низкая вакансия в ТЦ зафиксирована в ЦАО и САО Москвы – в среднем 4%. В Северо-Западном, Западном и Новомосковском административных округах уровень вакансии также ниже среднего показателя по Москве (7,1%) и составляет 5-6% площадей в объекте. Самая большая доля свободных торговых площадей зафиксирована в Зеленограде, СВАО и ЮВАО Москвы – 17%, 12% и 11%, соответственно. В Зеленограде показатель вакансии в основном сформирован крупным объектом Zеленопарк. В СВАО аналогичная ситуация – крупный объект «Золотой Вавилон Ростокино» определяет показатель вакансии округа, где большое количество свободных площадей обусловлено проводимой реконцепцией объекта новым собственником Fort Group. Так реконцепция проходит в ТРК «Мозаика», расположенном в ЮВАО, свою лепту внес ТРК MARi с низкой динамикой заполняемости с момента открытия в 2015 году.

Доля свободных площадей в торговых центрах в зависимости территориального расположения

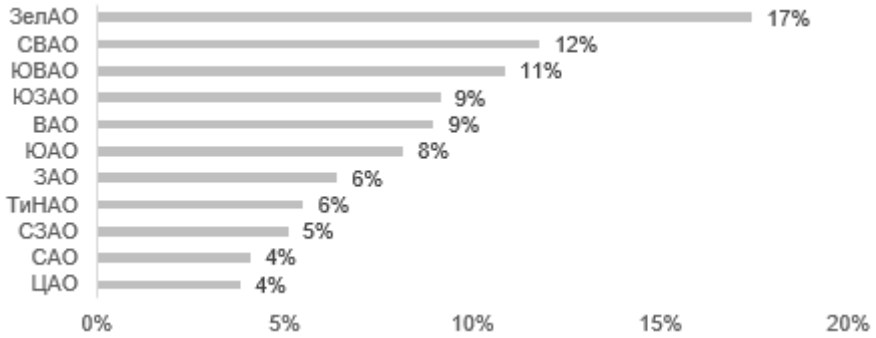

Рисунок 57

Крупнейшие проекты, заявленные к открытию до 2021 года

Проект	Адрес	GBA (кв.м)	GLA (кв.м)	Масштаб	Срок ввода в эксплуатацию
«Саларис» в ТПУ «Саларьево»	дер. Саларьево, Киевское ш.	300000	105000	XL	I кв. 2019 г.
Vegas на Киевском	дер. Картмазово, Киевское ш.	300000	138000	XXL	I кв. 2021 г.
«Остров мечты»	Нагатинская пойма	280000	70000	XL	II кв. 2019 г.
«Сердце Митино» (ранее «Митино Парк»)	Дубравная ул., вл. 51	118245	41300	L	II кв. 2021 г.

Рисунок 58.

Большую активность по выходу на российский рынок, в годовой динамике, продемонстрировали бренды категорий «косметика/парфюмерия» (+18% к 2017 году), «товары для детей» (+20% к 2017 году), заметное снижение наблюдалось в категории «одежда/обувь/белье» (-17% к 2017 году). Также в 2018 году отмечается перераспределение в ценовых сегментах новоприбывших ритейлеров – с 41% до 59% выросла доля среднего ценового сегмента в сторону уменьшение доли ритейлеров «выше среднего».

Всего по предварительным итогам 2018 года на российский рынок вышло 17 новых брендов, что на 54% меньше, чем в 2017 году. Это рекордно низкий показатель за последние 5 лет. Снижение интереса к российскому рынку со стороны международных ритейлеров связано в первую очередь с нестабильной экономической и политической ситуацией.

За минувший год о своем уходе с российского рынка объявили крупные ритейлеры: Castorama (DIY, Великобритания), MediaMarkt (немецкая сеть магазинов электроники и бытовой техники), Crate&Barrel (американская сеть мебели и товаров для дома), а также Claire’s (аксессуары и бижутерия, США).

Международные бренды, вышедшие на российский рынок в 2018 году

Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
Coach	США	Аксессуары	Премиальный
That's Living	США	Мебель/Интерьер	Премиальный
Naier	Китай	Техника/Электроника	Премиум/Выше среднего
Adolfo Dominguez	Испания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
Karl Lagerfeld	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
Liu Jo	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
NaturaPura	Португалия	Товары для детей	Выше среднего
Lipault	Франция	Аксессуары	Средний
GEOX Kids	Италия	Товары для детей	Средний
Coccodrillo	Польша	Товары для детей	Средний
Flormar	Турция	Косметика/Парфюмерия	Средний
Skinfood	Корея	Косметика/Парфюмерия	Средний
Modern Easy Kids	Италия	Товары для детей	Средний
Dino Zoo	Чехия	Зоотовары	Средний
Panco	Турция	Товары для детей	Ниже среднего
Dushka	Украина	Косметика/Парфюмерия	Ниже среднего
Panda Express	США	Общественное питание	Ниже среднего

Рисунок 59.

Прогноз объема ввода торговых площадей и доли вакантных площадей, 2018-2021 годы

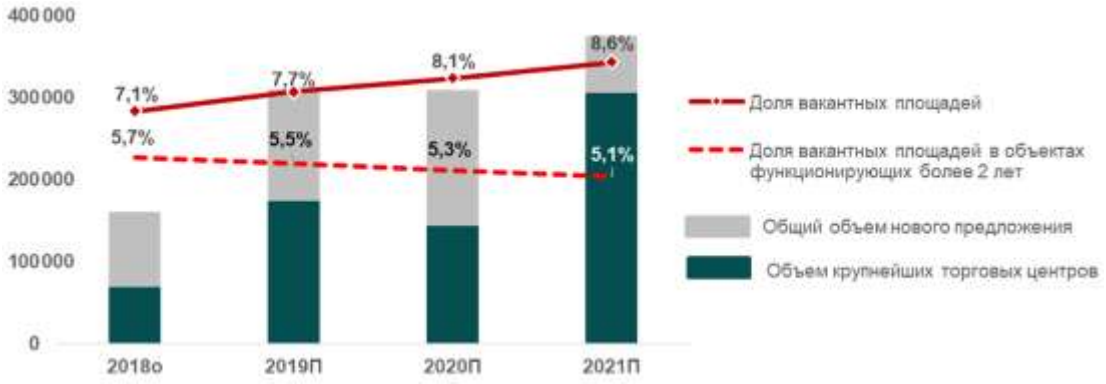

Рисунок 60.

Основные показатели рынка торговой недвижимости

Основные показатели	2018	2017
Общее предложение действующих объектов: площадь общая/арендопригодная (млн кв.м)	12,3 / 6,3	11,9 / 6,2
Введено в эксплуатацию за 2018 год: площадь общая/арендопригодная (млн кв.м)	269 / 108	565 / 280
Доля вакантных площадей (%)	7,1 (1,4 п.п. ↓)	8,5 (4,1 п.п. ↓)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:		
торговая галерея (руб./кв.м/год)	0 – 120 000	0 – 55 000
якорные арендаторы (руб./кв.м/год)	0 – 23 000	0 – 18 000
Операционные расходы:		
торговая галерея (руб./кв.м/год)	6 000 – 10 000	6 000 – 10 000
якорные арендаторы (руб./кв.м/год)	1 500 – 3 000	1 500 – 3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями (кв.м/1000 жителей)	501,4	498,5

Рисунок 61.

По мнению директора департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгении Хакбердиевой, до 2021 года значительного прироста площадей не ожидается. В целом объем ввода новых торговых площадей будет находиться на уровне 300 000 – 400 000 кв.м. Вакансия в крупных и популярных у населения ТЦ, работающих более 2 лет, будет снижаться до 4-5% к 2021 году. Доля свободных площадей в остальном объеме предложения будет колебаться в диапазоне 7-9%. Российский рынок будет пользоваться спросом у международных брендов, но, скорее всего, основной объем брендов придет из Азии.

Рынок street-retail помещений

К наиболее интересным трендам в сегменте street-retail помещений Москвы относится снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное сокращение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 11,9% против 16,8% в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 4 п.п. до 1,9%.

Главный тренд стрит-ритейла 2018 года в столице: общепит вытесняет других операторов и везде падает вакансия.

По итогам 2018 года доля вакантных площадей в помещениях street-retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 13,4% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала 2,9 п. п. Лидером по объему вакантных площадей среди данных магистралей по-прежнему остается Кутузовский проспект. Объем вакансии на нем в 2018 году составил 25,5%, сократившись за год на 1,9 п.п. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

По словам директора направления стрит-ритейл Knight Frank Виктории Камлюк, после отмены в 2015 году парковки люксовые арендаторы стали покидать Кутузовский

проспект. Ожидание, что постепенно сюда переедут другие бизнесы и профиль улицы изменится, не оправдались. Кутузовский проспект покинули заведения общественного питания («Кофе Хауз» и «PESHI»), автосалон Porsche, а также продуктовые магазины сети «Перекресток». Всего сейчас пустует порядка 12 600 кв.м площадей формата street retail. Взамен ушедшим операторам открылось несколько продуктовых магазинов («Вкус Вилл», «Магнолия», «МясновЪ», «AB Daily»), «Мосхозторг», а также ресторан «Рыбный порт».

Как отмечает Виктория Камлюк, потенциально Кутузовский проспект мог быть интересен продуктовым супермаркетам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в область), ресторанам и банкам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в центр). Но данная магистраль конкурирует по размеру арендных ставок с Садовым кольцом и спальными районами – и арендаторы предпочитают размещаться там. Ситуацию на Кутузовском проспекте может улучшить открытие метро «Дорогомиловская», запланированное в 2020 году. Пока же из-за отсутствия метро и парковки арендаторам приходится рассчитывать на клиентов, проживающих в этом районе».

Из-за высокой вакансии верхний диапазон ставок аренды на Кутузовском проспекте упал на 12% и составил 75000 руб. за кв.м в год.

Динамика предложения и вакансии в стрит-ритейле

Показатель	2017	2018	Динамика
Динамика предложения			
Объем торговых помещений (тыс.кв.м)	580,3	583,6	0,6
Средний размер помещения (кв.м)	199,4	196,6	- 1,4
Динамика вакансии			
Пешеходные улицы	5,90%	1,90%	- 4
Транспортно-пешеходные улицы	7,50%	7,40%	- 0,1
Садовое кольцо	16,80%	11,90%	- 4,9
Крупные магистрали	16,30%	13,40%	- 2,9
Кутузовский проспект	27,40%	25,50%	- 1,9

Рисунок 62.

Структура московских магистралей по профилю может меняться. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,6%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей арендуют заведения общественного питания (17% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 8%.

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 54,6% и 37,6% соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (75%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Большая Дмитровка (52%) и Пятницкой (51%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 12,8%.

С завершением реконструкции городского пространства в рамках программы «Моя улица» большинство центральных улиц города стали удобнее и приятнее для прогулок, ввиду чего произошло увеличение пешеходного трафика, что повлекло за собой

сокращение доли вакантных площадей. Так, по итогам 2018 года доля вакантных площадей на центральных пешеходных улицах столицы составила 2,1%, а на центральных транспортно-пешеходных коридорах 7,4%, сократившись при этом в сравнении с 2017 годом на 3,8% и 1%, соответственно.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 37 400 кв.м, что в целом соответствует размерам крупного торгового центра.

К одному из ключевых трендов относиться уменьшение средней площади помещений в предложении: с 196,6 кв.м в 2018 году против 199,4 кв.м в 2017 году.

Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений.

Кроме того, в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с превалирующим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре столицы.

Минимальный размер ставок на площади стрит-ритейл в 2018 году не изменился и составил 30 000 руб. за кв.м в год на рассмотренных улицах. Изменения в сторону уменьшения нижней границы зафиксированы на Тверской (с 60 000 до 45 000 руб. за кв.м), Новом Арбате (с 60 000 до 40 000 руб. за кв.м), на Мясницкой (с 55 000 до 45 000 руб. за кв.м). Увеличение нижнего порога на Пятницкой – с 30 000 до 36 000 руб. за кв.м. Ставки аренды на Кузнецком мосту – расширение коридора – снижение нижней границы с 70 000 до 65 000 за кв.м в год и увеличение верхней с 200 000 до 220 000 руб. за кв.м в год. Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8% - 20%, в зависимости от улицы.

Динамика верхней границы ставки аренды street-retail помещений

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./кв.м/год, не вкл. НДС)				
	2017		2018		Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом (п.п.)
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	280	85	250	-11%
Кузнецкий Мост ул.	70	200	65	220	10%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Арбат ул.	50	150	50	130	-13%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Тверская ул. (от ст.м. Охотный Ряд до ст.м. Пушкинская)	60	200	45	160	-20%
Петровка ул.	50	120	50	120	0%
Новый Арбат ул.	60	120	40	110	-8%
Пятницкая ул.	30	120	36	110	-8%
Мясницкая ул.	55	100	45	90	-10%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Мира пр-т	30	120	30	120	0%
Кутузовский пр-т	40	85	40	75	-12%
Садовое кольцо	30	85	30	70	-18%

Рисунок 63.

На пешеходных улицах внутри Бульварного кольца в годовой динамике вырос диапазон ставок аренды на 11-29%, что в значительной мере обусловлено влиянием программы «Моя улица», в частности увеличением площади пешеходных зон, благоустройством прогулочных дорожек и зон рекреации.

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Ожидаемый прирост трафика на обновляемых улицах до 10% ежегодно. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. В ближайшее время общепит нарастит свою долю с 40,8% на 5-7%.

Свободные площади столичных транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, операторы – продукты питания, банки и сервисные услуги. Самое ожидаемое сокращение вакансии на Кутузовском проспекте в ближайшее время прогнозируется после открытия метро «Дорогомиловская».

Анализ показателей эффективности программы «Моя улица» с момента запуска в 2015 году по настоящее время дал следующий результат: значительно увеличена протяженность благоустроенных улиц в 10 раз с 2500 до 25 000 метров, что благотворно сказалось на трафике – количество пешеходов выросло на 23%.

Параллельно с этим идет преобразование профиля улиц, что выражено в увеличении доли заведений общественного питания, продуктовых магазинов, услуг на 22% При этом также заметна переориентация на массовый сегмент, с целью привлечения более широкой аудитории пешеходов. Благодаря этим тенденциям заметно снизилась

вакансия с 5,9% до 1,9% и получили толчок для роста ставки аренды – диапазон увеличения 11-29%.

Программа была рассчитана 2015-2018 годы, однако получила свое продолжение до 2020 года. Следующий этап – благоустройство спальных районов Москвы, что несомненно обеспечит положительную динамику для объектов стрит-ритейла в отдаленных от центра столицы локациях.

Рост доли арендаторов общественного питания на основных улицах города в 2015-2018 годах

Название улицы	Доля общепита в 2015 году (старт программы)	Прирост	Доля общепита в 2018 году
Рождественка ул.	39%	33%	72%
Камергерский пер.	62%	23%	85%
Климентовский пер.	63%	12%	75%
Никольская ул.	47%	11%	58%
Пятницкая ул.	55%	6%	61%
Большая Дмитровка ул.	48%	4%	52%
Покровка ул.	37%	4%	41%

Рисунок 64.

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость

По оценке аналитиков Knight Frank, общий объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит 250 млрд рублей, что сопоставимо с показателями 2017 года. И объем инвестиций, и средний размер сделки по сравнению с 2017 годом незначительно сократились – на 0,5% и 7% соответственно. Наиболее востребованным у инвесторов является офисный сегмент, на долю которого приходится 52% от общего объема инвестиций. На втором месте торговая недвижимость, доля которой сократилась с 44% до 23%. Ключевой сделкой, позволившей офисному сегменту занять первое место в общей структуре инвестиций по сегментам, стала сделка по покупке Сбербанком офисного комплекса в составе «Суворов плаза» и Mirax Plaza. Крупнейшей сделкой в торговом сегменте стала мультирегиональная сделка по покупке французским DIY ритейлером Leroy Merlin магазинов «К-Раута».

Главный тренд рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России можно сформулировать так: не хуже 2017 года и есть надежда на 2019 год.

Доля иностранных инвестиций, как и в 2017 году, составляет 13% от общего объема. Существенное сокращение доли иностранных структур в объеме сделок наблюдается с 2014 года.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России

Рисунок 65.

На фоне снижения ключевой ставки, а также низкой инфляции, ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости продолжают снижаться с 2015 года. По итогам 2018 года они зафиксировались в следующих диапазонах: офисный сегмент – 9,25-9,75%, торговый сегмент – 9,5-10%, складской сегмент – 11-11,75%.

Динамика ставок капитализации на офисы, склады и торговые площади

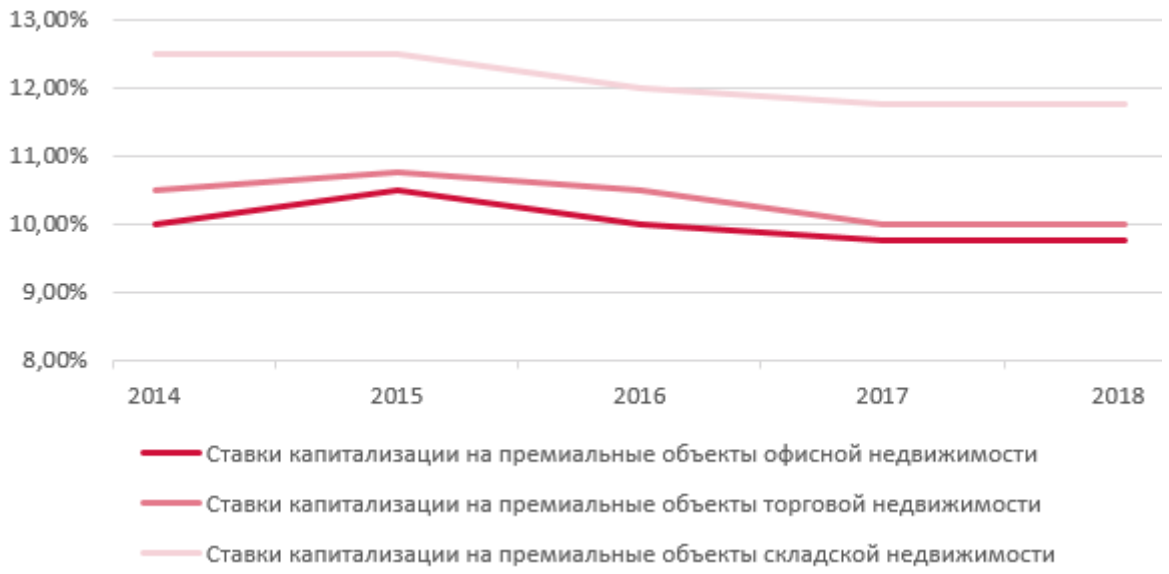

Рисунок 66.

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость Московского региона по предварительным итогам 2018 года составит 170 млрд рублей, что на 19% ниже показателей 2017 года. Снижение объемов инвестиций в московскую недвижимость

связано с некоторым смещением интересов инвесторов в сторону региональных объектов. По сравнению с результатами 2017 года, доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок увеличится на 2 п.п. до уровня 15% за счет части мультирегиональной сделки с участием Leroy Merlin, а также за счет сделки по покупке индустриального парка «Север» компанией Raven Property Group.

В структуре инвестиций наиболее востребованным сегментом является офисный сегмент, на долю которого пришлось 56% от общего объема инвестиций Московского региона. На втором месте по объемам инвестиций находится торговый сегмент с долей 20%. Стоит отметить, что по результатам 2017 года распределение было иным – лидировал торговый сегмент с долей 46%, второе место занимал офисный сегмент с долей 38%.

Результаты 2018 года с точки зрения инвестиций сопоставимы с результатами предыдущего года, как в части отечественных инвестиций, так и в части иностранных. 2019 год может стать отправной точкой для качественного роста показателей рынка инвестиций в недвижимость России.

В регионах России по итогам 2018 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость составит 80 млрд рублей, что более чем в 2 раза превысит прошлогодние показатели. Подобная ситуация объясняется увеличением объемов привлеченных инвестиций в объекты недвижимости Санкт-Петербурга. Доля иностранных инвестиций в общем объеме сделок снизится на 10 п.п по сравнению с показателями 2017 года до уровня 10% от общего объема инвестиционных сделок. Среди сделок с участием иностранных инвесторов можно выделить сделку по покупке чешской компанией PPF Real Estate торгового центра «Невский центр» в Санкт-Петербурге. Так же, как и годом ранее, наиболее востребованным у инвесторов является офисный сегмент, на долю которого приходится 46% от общего объема инвестиций на региональном рынке недвижимости.

Обзор подготовлен специалистами Knight Frank

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность, техническое состояние, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится каткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости Московского региона.

Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Этаж расположения. Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры – жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждения культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Инженерные сети. Наличие или возможность подведение коммуникаций к объекту имеет существенное влияние на повышение стоимости данного объекта. Объекты недвижимости без коммуникаций или без возможности проведения необходимых инженерных коммуникаций, может отличаться в стоимости в разы.

Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и характера разрешенного использования.

Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Корректировка на техническое состояние (отделку)

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами.

Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость будут ниже, чем при их отсутствии.

Класс конструктивных систем.

Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте.

Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Таблица №13. Ценообразующие факторы

№ п/п	Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
1	2	3
2	Местоположение	Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Центр - дороже; окраина - дешевле. Диапазон может составлять от 0-30%. (Экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др. Значений более 30%,

		указывает о неверно подобранном аналоге в сравнение по данному ценообразующему фактору.
3	Факт сделки (уторгование)	Сделка - 0%, предложение: скидка до 21,0% (Источник: *Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.)*
4	Передаваемые права	Продается только собственность, без каких либо ограничений
5	Время продажи/предложения	Конъюнктура рынка стабильна: 0%. Однако отклонения могут составлять при правильном подборе аналогов до 10%
6	Условия продажи (чистота сделки)	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки; Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
7	Условия финансирования	
8	Назначение объекта	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения, дороже производственно-складской
9	Этажность/этаж расположения	Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше
10	Площадь объекта	Стоимость 1 кв.м. помещений с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. помещений с большей площадью. (Источник: методике ООО «Финансы и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: http://www.fbk.ru/)
11	Инженерные сети	Наличие или возможность подведения коммуникаций в среднем составляет по 3% за отопление, водопровод, канализацию, электричество и 6% за газ. Данный диапазон приведен на основании консультаций с такими агентствами недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
12	Класс конструктивных систем	В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие: 1) влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; 2) характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.) 3) тип сэндвич-панелей; 4) нормативная долговечность материала и год постройки объекта; 5) состояние материала (наличие трещин и пр.)
13	Корректировка на техническое состояние (отделку)	Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Диапазон от 0-25% экспертное мнение таких агентств недвижимости Московской области, как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др.
14	Возможность нового строительства на участке	Является ценообразующем фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 раза

Таблица 14. Перечень объектов аналогов

№ п/п	Наименование	Адрес месторасположения	Площадь ЗУ, кв.м.	Вид сделки	Площадь, кв.м.	Техническое состояние	Стоимость	Источник
1	2	3	4	4	5	5	6	7
Продажа								
1	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Тульская	Нет	продажа	1185,0	Хорошее	209 000 руб/кв.м.	http://knm.ru/catalog/85099/
2	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Автозаводская	Нет	продажа	266,3	Хорошее	262 861 руб/кв.м.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1439383/?from=naydidomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq
3	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Средний каретный переулок, д.4, Тверской М. Цветной Бульвар	Нет	продажа	272,8	Хорошее	150 293 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-179697589
4	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул. Каланчевская, д.13, Красносельский М. Красные ворота	Нет	продажа	787	Хорошее	177 891 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-178225519
5	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский будьвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	200	Хорошее	147 000 руб/кв.м.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807
6	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	327,8	Хорошее	137 279 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_327_m_768906473
7	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	Нет	продажа	302,0	Хорошее	135 100 руб/кв.м.	http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/
8	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	Нет	продажа	70,0	Хорошее	157 000 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529
9	Торгово-офисные помещения	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	Нет	продажа	220,0	Хорошее	133 636 руб/кв.м.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-136685807
10	Торгово-офисные помещения	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская	Нет	продажа	330,0	Хорошее	136 364 руб/кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/

11	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Ботанический сад, Сельскохозяйственная улица, 16А	Нет	продажа	1580,0	Хорошее	75 949 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1580_m_1057830299
Аренда								
12	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	Не установлено	аренда	178	Хорошее	3 933 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098
13	Торгово-офисные помещения	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	Не установлено	аренда	339	Хорошее	3 792 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
14	Торгово-офисные помещения	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, М. Белорусская	Не установлено	аренда	82	Хорошее	3 732 руб/кв.м./мес.	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987
15	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. Воробьевы горы	Не установлено	аренда	296	Хорошее	1 375 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/97425/
16	Торгово-офисные помещения	г. Москва, м. парк культуры	Не установлено	аренда	688	Хорошее	17 500 руб/кв.м./мес.	http://knm.ru/catalog/96323/

Основные выводы

1. Открытый рынок спроса и предложения торгово-офисной недвижимости г Москвы продолжает оставаться в тени. На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.

2. Цена предложений на торгово-офисную недвижимость в г. Москве колеблются от 75 949 до 262 861 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. составляет 156 579 руб./кв.м. Подробный анализ рынка показал, что основными ценообразующими факторами являются: транспортная доступность, территориально экономическая зона месторасположения, плотность проходимости людей, автомобильный трафик, состояние, площадь объекта и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

3. Наибольшее количество предложений по аренде аналогичных объектов в г. Москве торгово-офисного назначения, представлено в ценовом диапазоне цен от 1375 до 17 500 руб./кв.м./мес. Средняя стоимость аренды за 1 кв.м. составляет 6 066 руб./кв.м./мес. Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов как: местоположения объекта, площади, площади земельного участка, технического состояния, наличия подведенных инженерных сетей, и т.д.

4. Мировой финансовый кризис снизил активность потенциальных покупателей и продавцов, однако, в последнее время специалисты отмечают некоторое оживление рынка, что выражается в увеличении количества спроса на покупку различных категорий недвижимости по Московской области.

5. На дату оценки оценщику не удалось найти необходимое количество прямых (максимально идентичных) относительно объекта оценки по всем количественным, техническим и экономическим характеристикам объектов аналогов.

Источник:
https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel/
https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01nov2019.pdf
https://zdanie.info/2393/2467/news/13775
ООО АКГ АРС»

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел III ФСО-1, раздел VII ФСО-7):

Доходный подход - Согласно п. 15 ФСО 1, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Исходя из п. 23 ФСО 7, «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Сравнительный подход - Согласно п. 12 ФСО 1, Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО№1).

На основании п. 22 ФСО 7, «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Основание: п. 18 ФСО 1).

Согласно п. 24 ФСО 7, «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

На основании п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласование результатов

Согласно п. ФСО №1 и ФСО №3. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Затратный подход

При определении стоимости объектов собственности затратный подход основывается на изучении возможностей типичного покупателя (или инвестора), исходя из того, что тот не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется получение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта собственности в обозримый период.

Согласно данному условию в основу затратного подхода положен принцип замещения, т. е. максимальная стоимость объекта собственности не должна превышать

наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Что касается оценки объектов недвижимости, к числу которых следует отнести земельный участок и располагаемые на нем здания и сооружения, то по затратному подходу общая стоимость объектов недвижимости определяется как сумма стоимости земельного участка и остаточной стоимости зданий (сооружений). Затратный, подобно доходному и сравнительному подходам, основывается на сравнительном анализе, позволяющем определить размер затрат, необходимых для воссоздания объекта недвижимости, который представляет точную копию оцениваемого или замещающего его по назначению. Затем рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации улучшений с учетом физического, функционального состояния (износ, устаревание), а также на полезность оцениваемого объекта с учетом условий внешней среды.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом:

1) оценку стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования;

2) расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли;

3) расчет общего накопленного износа здания как суммы физического, функционального и внешнего износа;

4) расчет остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа;

5) расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений с учетом вводимых корректировок:

а) на стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);

б) стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

Основные преимущества и недостатки затратного подхода при оценке объектов недвижимости представлены в таблице №15.

Таблица 15. Преимущества и недостатки затратного подхода

№ п/п	Преимущества	Недостатки
1	2	3
1	1. Иногда является единственно возможным к применению. 2. Наиболее надежен при оценке новых объектов, готовых для наиболее эффективного использования. 3. Наиболее целесообразно применять при анализе наилучшего и наиболее эффективного земельного участка, технико-экономическом анализе нового строительства, оценке общественно государственных и специальных объектов (так как они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах). 4. Применим для оценки в целях страхования и налогообложения. 5. Позволяет оценить объекты на малоактивных рынках	1. Значительная трудоемкость. 2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат. 3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный строением износ. 4. Проблематичность оценки земельных участков в России. 5. Сложность определения накопленного износа (особенно старых зданий и сооружений), так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика и точность результатов во многом зависит от его квалификации и опыта

Таким образом, при определении стоимости объектов недвижимости затратным подходом, в отличие от доходного и сравнительного, предусматривается проведение оценки земельного участка и располагаемых на нем зданий и сооружений (улучшений) в отдельности.

Оптимальной сферой применения затратного подхода при оценке объектов улучшений являются:

1) новые или относительно новые строения, имеющие незначительный износ и отвечающие наиболее эффективному использованию участка;

2) старые объекты при наличии надежной информации для расчета износа;

3) строительные проекты и объекты специального назначения;

4) объекты, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

5) объекты, не поддающиеся оценке методами доходного и сравнительного подходов.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО 1).

Объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО№1).

На основании п. 22 ФСО 7, «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. (п. 14 ФСО 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

Имеется адекватное число объектов аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

По объектам аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.

Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами аналогами и оцениваемым объектом.

Далее, для корректного и обоснованного выбора объектов аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию о них, а именно:

- целевое назначение;
- география месторасположения;
- этапы жизненного цикла (техническое состояние, варианты использования);
- производственные характеристики;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи;

- и другая информация, напрямую влияющая на стоимость объекта.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Доходный подход

При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить доходный подход с учетом требований п. 16 ФСО 1).

Выбранные подходы и методы оценки

Исходя из вышеизложенного при оценке стоимости объекта оценки были использованы следующий подходы и методы оценки:

Таблица №16. Выбранные подходы и методы оценки.

№ п/п	Подход к оценки	Методы оценки
1	2	3
1	Сравнительный подход	Метод прямого сравнительного анализа продаж
2	Доходный подход	Метод прямой капитализации доходов
3	Затратный подход	Не применялся

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

Изучают состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные или выставленные на продажу относительно недавно.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

5.1.1. Обоснование выбора единицы сравнения

Типичными единицами сравнения для рынка недвижимости являются:

- единица площади;
- единица объема;
- квартира;
- комната и т.д.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке незастроенных земельных участков в качестве единицы сравнения используется единица площади, квадратный метр, сотка, гектар. Единицы сравнения используются для того, что бы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за кв.м., чем информацию о стоимости объекта в целом. Таким образом, в дальнейших расчетах для определения рыночной стоимости объекта оценке в качестве единицы сравнения использовалась единица площади (кв.м.). Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Ценообразующие факторы

Местоположение объекта/инфраструктура. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Этажность/этаж расположения. Стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвалах и этаже или на этажах выше

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Состав площадей. 1 кв.м. объекта недвижимости, имеющих большее процентное соотношение основных площадей, чем вспомогательных стоят дороже аналогичных объектов с меньшим соотношением.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Корректировка на техническое состояние (отделку)

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами.

Класс конструктивных систем.

Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте.

Инженерные сети. Наличие или возможность подведение коммуникаций к объекту имеет существенное влияние на повышение стоимости данного объекта. Объекты недвижимости без коммуникаций или без возможности проведения необходимых инженерных коммуникаций, может отличаться в стоимости в разы.

Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.1.2. Расчет нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Таблица 17. Описание объектов аналогов для объекта оценки [1]

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2		3	4	5	6
1	Тип объекта	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений	Комплекс торгово-офисных помещений
2	Характеристики объекта	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями	Земельный участок не выделен, объекты являются встроенными помещениями
3		Строения:	Строения:	Строения:	Строения:	Строения:
4		Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 7 739,9 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 302,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 70,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 200,0 кв.м.	Нежилые встроенные помещения (торгово-офисного назначения), общей площадью 330,0 кв.м.
5	Назначение (характер использования)объекта	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)	Коммерческое (торгово-офисного назначения)
6	Варианты использования объекта	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)	Многоцелевое (офис, магазин, салон красоты, медицинский центр и т.д.)
7	Адрес объекта	г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, ул. Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская
8	Расстояние до центра г. Тулы	В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
9	Численность населения данного городского поселения	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
10	Проходимость места	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
11	Автомобильный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
12	Дата предложения	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года
13	Этажность здания расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	1/6	Цоколь/3	1-3/3
14	Этаж расположения объекта оценки	Переменная этажность	1/5	4/6	Цоколь	2/3
15	Общая площадь объекта,	7 739,9	302,0	70,0	200,0	330,0

[1] Более подробные характеристики объектов аналогов приведённые в таблице №17, имеющие отличия с текстом объявления, уточнялись в ходе интервьюирования с представителями агентств представляющих интересы на рынке купли-продажи данных объектов

	кв.м.					
16	Общая площадь ЗУ, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	Вид права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
18	*В т.ч.: вид права на ЗУ*	*Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением*	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением	Земельный участок не выделен, объект является встроенным помещением
19	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
20	Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
21	Изолированность	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
22	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
23	Инженерные системы	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Физическое состояние здания/год постройки объекта	Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1938	Хорошее/1900-е	Хорошее/2003
26	Техническое состояние объекта (отделка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
27	Цена, с НДС руб.		40 800 200	10 990 000	28 400 000	53 100 000
28	Цена, с НДС руб./кв.м.		135 100	157 000	142 000	160 909
29	Источник		http://fortexgroup.ru/bc/sadovaya-karetnaya-8-s6/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/160610529/ (См. Приложение)	https://cre.mirkvartir.ru/214008032/ (См. Приложение)	https://www.cian.ru/sale/commercial/139172064/ (См. Приложение)

5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения

Описание корректировок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектами оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, т.е. корректировка **«0»**. Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торга. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. К.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (См. табл. Ниже):

Таблица 18. Корректировка на торг, %

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

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Корректировка на время продажи/предложения не приводилась, так как информация была получена на текущий момент, что совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать, их удаленность от центра города, численность населения данной территориально экономической зоны, развитость инфраструктуры, экономическую привлекательность, плотность проходимости людей и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Исходя из консультаций с такими агентствами недвижимости как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др., оценщик пришел к выводу, что данная корректировка для объектов аналогов составляет до 20%.

Корректировка на транспортную доступность

Все выбранные аналоги, в том числе и оцениваемый объект, имеют хорошую транспортную доступность, данная корректировка не применялась.

Корректировка на тип объекта/наличие отдельного входа

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу встроенные, отдельно стоящие, отдельно стоящие пристроенные помещения. Исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения отдельно стоящие пристроенные, далее встроенные помещения. Встроенные помещения так же подразделяются на наличие/отсутствие отдельного входа. Данная корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на класс конструктивных систем. Корректировка не применялась, объект оценки и объекты аналоги имеют один класс конструктивных систем.

Корректировка на площадь помещения

Исследования рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью. Исходя из того, что на дату оценки на рынке не было зафиксировано парных продаж, для внесения соответствующей корректировки, поправка, вносилась при необходимости экспертно, исходя из сопоставимости площадей оцениваемого объекта, и объектов аналогов на основании данных представленных риелторскими фирмами такими как АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44 и др.,

Корректировка на этаж расположения

Исследования рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости торгово-офисного назначения, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвальном этаже или на этажах выше.

В данном случае корректировка не применялась, в связи с тем, что на момент оценки на рынке не было выявлено зависимости цены от этажа расположения. Это связано, прежде всего, с тем, что объект оценки расположен в оживленных и экономически выгодных районах г. Москвы и пользуется повышенным спросом, не зависимо от этажа расположения.

Корректировка на коммуникации

Данная корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на отделку

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Если состояние помещений объектов аналогов представлены в лучшем состоянии по сравнению с оцениваемым объектом, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состоянию оцениваемого объекта и объектов аналогов. Если состояние объектов аналогов и объекта оценки одинаковое, то корректировка не применяется. Если объекты аналоги по данному параметру хуже объекта оценки, то применяется повышающая корректировка.

Корректировка на различие в отделке применяется при необходимости на разницу в стоимости соответствующей отделки объекта оценки и объекта аналога:

Таблица 19. Цены в рублях на отделку объектов недвижимости за 1 кв.м. площади

	КВАРТИРЫ	ОФИСЫ	КОТТЕДЖИ	САЛОНЫ КРАСОТЫ	МАГАЗИНЫ	КАФЕ, РЕСТОРАНЫ
Экспресс дизайн-проект	350	200	350	350	150	450
Дизайн проект	1850	800	1500	1800	1000	850
Косметический ремонт	2200	1500	5000	1500	1000	1500
Эконом-класс	9500	4800	9500	7000	6500	7500
Евроремонт	12000	6200	12500	8000	7000	8500
Элитный ремонт	16000	8200	15000	9000	7500	9000

Источник: http://s-str.ru/services/price_table/

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. помещений производим по сумме корректировок по модулю, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее значение суммы корректировок по модулю:

*(Аналог1*Р1 + Аналог2*Р2 + Аналог3*Р3+ Аналог4*Р4)/Сумма Рп*

где,

Аналог 1-4 – объект-аналог, используемый для определения рыночной стоимости

объекта оценки,

Р1-4 - ранг (по 5-ти бальной шкале), присвоенный объекту-аналогу по значению суммы корректировок по модулю,

Сумма Рn – сумма баллов.

5.1.4. Итоговая таблица расчета стоимости имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 20. Расчет стоимости сравнительным подходом [2]

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Стоимость объекта	руб.		40 800 200	10 990 000	28 400 000	53 100 000
2	Общая площадь недвижимости в составе объекта оценки	кв.м.	7739,9	302	70	200	330
3	Общая площадь ЗУ	кв.м.	0	0	0	0	0
4	Рыночная стоимость ЗУ	руб.	0	0	0	0	0
5	Стоимость улучшений	руб.		40 800 200	10 990 000	28 400 000	53 100 000
6	Цена предложения	руб./кв.м.		135 100	157 000	142 000	160 909
7	Поправка на торг	%		*-10,3%*	*-10,3%*	*-10,3%*	*-10,3%*
8	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
9	Дата предложения	дата	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года
10	Коэффициент корректировки	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
11	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
12	Местоположение		г. Москва	г. Москва, Садовая-Каретная, 8, с. 6, Тверской М. Цветной Бульвар	г. Москва, ул.Новорязанская, 16/11 с1, Красносельский М. Комсомольская	г. Москва, петровский бульвар, д.9, стр.2, Тверской М. Трубная	г. Москва, Весковский пер., 7, Тверской М. Новослободская
13	Расстояние до центра г. Тулы		В пределах МЦК	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой	В пределах Кольцевой
14	Численность населения данного городского поселения		Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.	Примерно 12 380 664 чел.
15	Проходимость места		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
16	Автомобильный трафик		Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
17	Коэффициент корректировки	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
18	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
19	Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
20	Коэффициент корректировки	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
21	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
22	Характер использования (назначение)		Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)	Коммерческое (производственно-складское)
23	Коэффициент корректировки	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
24	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
25	Дополнительные улучшения		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
26	Коэффициент корректировки	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
27	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
28	Корректировка на общую площадь	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
29	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
30	Корректировка на состав площадей	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
31	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
32	Этаж расположения		Переменная этажность	1/5	4/6	Цоколь	2/3
33	Корректировка на этаж расположения	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
34	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
35	Инженерные сети подведенные к оцениваемому объекту		В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
36	Корректировка коммуникации	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
37	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
38	Физическое состояние здания/год постройки		Хорошее/1930-2010	Хорошее/1970-е	Хорошее/1938	Хорошее/1900-е	Хорошее/2003
39	Корректировка на состояние здания/год постройки	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
40	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
41	Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
42	Корректировка	%		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
43	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		121 185	140 829	127 374	144 335
44	Сумма корректировок по модулю	%		10,3%	10,3%	10,3%	10,3%
45	Весовые доли			5	5	5	5
46	Стоимость улучшений	руб./кв.м.	133 431				
47	Стоимость улучшений	руб.	1 032 742 597				

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 21. Определение стоимости в разрезе каждого объекта [3]

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	5	6	7	8	9	10
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	133 431	5	0	0	140 103	10 465 694
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	133 431	5	-5	0	133 097	14 015 114
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	133 431	0	-15	0	113 416	24 339 074
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	133 431	5	-5	0	133 097	15 492 491
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	133 431	5	-5	0	133 097	13 043 506
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	133 431	5	-15	0	119 087	8 562 355
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	133 431	5	0	0	140 103	10 059 395
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	133 431	-15	0	0	113 416	133 433 924
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	133 431	5	-15	0	119 087	10 312 934
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	133 431	5	-5	0	133 097	10 354 947
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	133 431	5	0	0	140 103	21 043 471
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	133 431	5	-10	0	126 092	7 590 738
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	133 431	5	-10	0	126 092	20 010 800
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	133 431	5	-10	0	126 092	17 161 121
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	133 431	-5	-15	0	107 746	83 535 474
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	133 431	-15	0	0	113 416	495 151 573
17	Итого:	7 739,90						894 572 611

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов

5.1.5. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки 26 декабря 2019 года составляет:

894 572 611 рублей 00 копеек
(Восемьсот девяносто четыре миллиона пятьсот семьдесят две тысячи шестьсот одиннадцать) рублей 00 копеек

Таблица 22. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	**10 465 694**
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	**14 015 114**
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	**24 339 074**
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	**15 492 491**
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	**13 043 506**
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	**8 562 355**
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	**10 059 395**
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	**133 433 924**
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	**10 312 934**
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	**10 354 947**
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	**21 043 471**
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	**7 590 738**
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	**20 010 800**
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	**17 161 121**
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	**83 535 474**
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	**495 151 573**
17	**Итого**	7 739,90	**894 572 611**

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

При использовании доходного подхода проводится оценка потенциальных экономических выгод от владения объектом. Эти суммы дисконтируются и/или капитализируются с использованием соответствующих норм доходности с целью получения показателя стоимости.

Для капитализации дохода от объекта оценки могут быть использованы две методики: прямая капитализация и анализ дисконтированных денежных потоков.

В настоящей оценке мы предполагаем наличие стабильного потока денежных средств от сдачи в аренду оцениваемого объекта.

При использовании методики прямой капитализации расчет показателя стоимости производится на основе стабилизированной годовой чистой прибыли от сдачи в аренду площадей.

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

Основными процедурами оценки при использовании данного метода в целях настоящей оценки были следующие:

- Расчет капитализируемого дохода
- Оценка арендных ставок
- Оценка валового потенциального дохода
- Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована
- Расчет ставки капитализации
- Расчет текущей стоимости

Доходы от эксплуатации оцениваемых объектов определяются в форме общей суммы арендных платежей за год. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

5.2.1. Определение поправок и порядок их внесения

Описание поправок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектами оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, т.е. корректировка **«0»**. Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торга. По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. к.т.н. Лейфера Л.А. размер корректировки на торг составил (см. табл. ниже):

Таблица 23. Корректировка на торг, %

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

Источник: Справочник Оценщика недвижимости 2018 год, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Корректировка на время продажи/предложения не приводилась, так как информация была получена на текущий момент, что совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать, их удаленность от центра города, численность населения данной территориально экономической зоны, развитость инфраструктуры, экономическую привлекательность, плотность проходимости людей и ряд других факторов напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Исходя из консультаций с такими агентствами недвижимости как (АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44) и др., оценщик пришел к выводу, что данная корректировка для объектов аналогов составляет до 20%.

Корректировка на транспортную доступность

Все выбранные аналоги, в том числе и оцениваемый объект, имеют хорошую транспортную доступность, данная корректировка не применялась.

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта подразумевает под собой объекты, относящиеся к типу встроенные, отдельно стоящие, встроено-пристроенные помещения. Помещения торгово-офисного назначения пользуется устойчивым спросом вне зависимости от типа объекта: встроенное помещение или же это отдельно-стоящее здание. Однако исследования рынка в данном сегменте показало, что наибольшим спросом пользуются отдельно стоящие здания, затем идут помещения встроено-пристроенные, далее встроенные помещения. Зачастую эта зависимость отражается как стоимость земельного участка находящегося под встроено-пристроенными и отдельно-стоящими зданиями и помещениями. В данном случае корректировка не применялась, все объекты аналоги идентичны по данному параметру с объектом оценки.

Корректировка на класс конструктивных систем. Корректировка не применялась, объект оценки и объекты аналоги имеют один класс конструктивных систем.

Корректировка на коммунальные и иные платежи

Данная корректировка применятся в том случае если представленные на рынке объекты аналоги содержат в предлагаемой стоимости арендной платы расходы на эксплуатацию и содержание того или иного объекта. Величина данного процента зависит от размеров объектов, качества помещений и ряда других параметров. От представителей фирм, АН «Сделка», тел.8-495-505-54-90; АН «Профессиональный риэлтор» тел. 8-499-390-14-85; АН «Юг» тел. 8-495-543-77-44, профессионально занимающихся управлением недвижимостью нами были получены данные, что в среднем эта величина составляет от 10% до 20% от действительного валового дохода. В данном случае корректировки не применялись.

Корректировка на этаж расположения

Исследования рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости торгово-офисного назначения, расположенного на первом этаже, дороже аналогичных объектов, расположенных в цокольном, подвальных этажах или на этажах выше.

В данном случае корректировка не применялась, в связи с тем, что на момент оценки на рынке не было выявлено зависимости цены от этажа расположения. Это связано прежде всего с тем, что объект оценки расположен в оживленных и экономически выгодных районах г. Москвы и пользуется повышенным спросом, не зависимо от этажа расположения.

Корректировка на площадь помещения

Исследование рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта с меньшей площадью, дороже 1 кв.м. объекта с большей площадью. Однако в связи с тем, что представленные на рынке объекты сдаются в аренду частями как малой так большой площадью, что сопоставимо с объектом оценки, по фиксированной цене, Оценщик принял решение не применять данную корректировку.

Корректировка на коммуникации

По данным анализа рынка видно, что стоимость напрямую зависит от данного фактора. Наличие или возможность подведение коммуникаций имеет существенное влияние на повышение стоимости оцениваемого объекта. В данном случае корректировка не применялась. Все объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на отделку

Корректировка на техническое состояние (отделку) помещений определяется на основании осмотра объекта и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние с объектами аналогами. Если состояние помещений объектов аналогов представлены в лучшем состоянии по сравнению с оцениваемым объектом, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состоянию оцениваемого объекта и объектов аналогов. Если состояние объектов аналогов и объекта оценки одинаковое, то корректировка не применяется. Если объекты аналоги по данному параметру хуже объекта оценки, то применяется повышающая корректировка.

Корректировка на различие в отделке применяется при необходимости на разницу в стоимости соответствующей отделки объекта оценки и объекта аналога:

Таблица 24. Цены в рублях на отделку объектов недвижимости за 1 кв.м. площади

	КВАРТИРЫ	ОФИСЫ	КОТТЕДЖИ	САЛОНЫ КРАСОТЫ	МАГАЗИНЫ	КАФЕ, РЕСТОРАНЫ
Экспресс дизайн-проект	350	200	350	350	150	450
Дизайн проект	1850	800	1500	1800	1000	850
Косметический ремонт	2200	1500	5000	1500	1000	1500
Эконом-класс	9500	4800	9500	7000	6500	7500
Евроремонт	12000	6200	12500	8000	7000	8500
Элитный ремонт	16000	8200	15000	9000	7500	9000

Источник: http://s-str.ru/services/price_table/

Расчет средневзвешенной стоимости объекта руб./кв.м.

В связи с тем, что объекты аналоги по своим техническим и физическим характеристикам после внесения соответствующих корректировок являются одинаково схожими с оцениваемым объектом, то принимаем для них весовой коэффициент в размере 33%.

Таблица 25. Расчет арендной ставки для объекта оценки [4]

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка		г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира		г. Москва, ЦАО, ул. Л. Толстого, М. Парк культуры	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года		Декабрь 2019 года		Декабрь 2019 года	
Арендная плата, руб./год без НДС		8 400 888		15 425 856		21 378 000	
Общая площадь, м2	7 739,9	178,0		339,0		500,0	
Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		3 933		3 792		3 563	
Источник информации		http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/bolshaya-polyanka-arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-178-kv-m-t-4098 (См. Приложение)		http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/azimut-olimpik-arenda-pomescheniya-339-kv-m-t-3987 (См. Приложение)		http://www.welhome.ru/ofisnaya-nedvizhimost/literator-arenda-ofisov-ot-593-kv-m-o-4594 (См. Приложение)	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав	Аренда	Аренда	0%	Аренда	0%	Аренда	0%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия продажи	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия рынка (дата продажи)	Декабрь 2019 года	Декабрь 2019 года	0%	Декабрь 2019 года	0%	Декабрь 2019 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-9,2%	предложение	-9,2%	предложение	-9,2%
Месторасположение	г. Москва	г. Москва, ЦАО, ул. Большая полянка М. Полянка	0%	г. Москва, пр. Олимпийский, М. Проспект Мира	0%	г. Москва, ЦАО, ул. Л. Толстого, М. Парк культуры	0%
На площадь	7739,9	178,0	0,0%	339,0	0,0%	500,0	0%
Инженерные сети	В полном объеме	В полном объеме	0%	В полном объеме	0%	В полном объеме	0%
Изолированность	Встроенное	Встроенное	0%	Встроенное	0%	Встроенное	0%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0%	Хорошая	0%	Хорошая	0%
Характер использования	Торгово-офисное	Торгово-офисное	0%	Торгово-офисное	0%	Торгово-офисное	0%
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%
Суммарная корректировка		-9,2%		-9,2%		-9,2%	
Согласование результатов							
Ставка аренды, руб./кв.м/мес		3 571		3 443		3 235	
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес., без учета коммунальных платежей	3 416						

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов

Корректировки применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости объектов оценки объектам-аналогам. Перечень корректировок назначен экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода к оценке объектов подобных объектам оценки. Итоговая величина аренды получена как среднее значение аренды за 1 м2 каждого аналога, которая в свою очередь была получена с учетом корректировок.

В связи со сложившейся ситуацией на рынке аренды на дату оценки аналогичных объектов, мы предполагаем потери из-за отсутствия арендатора – 50%♦.

Недобора арендной платы по договорам аренды не зафиксировано, так как существующая практика предусматривает предоплату, и, в случае неуплаты, арендные отношения разрываются.

Операционные расходы — это периодические ежегодные расходы, непосредственно связанные с получением валового дохода.

Текущие операционные расходы.

Операционные расходы или расходы на содержание - это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода. Они могут быть отнесены к одной из трех групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени наполняемости объекта. Например, налоговые платежи, (налог на имущество, налог или платежи на землю и т.п.)

К переменным относят расходы, связанные с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставленных услуг:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договора аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т.д.

Расходы, которые несет собственник – налог на имущество, платежи по страхованию недвижимого имущества (в случае оформления объекта в залог банку), резерв на замещение. В расчетах величина операционных расходов, вычитаемых из действительного валового дохода, принимается исходя из фактических ставок установленных законодательством.

Величину операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости принимаем на основании Справочника Оценщика недвижимости 2018 год, авторы Лейфер Л.А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода))., в размере 17,9%.

В связи с отсутствием необходимого объема достоверной рыночной информации метод рыночной экстракции для расчета ставки капитализации оценщиками не применялся.

Расчет ставки дисконтирования производится методом суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод кумулятивного построения).

Безрисковая ставка дохода +

+ Премия за риск вложения в недвижимость +

+ Премия за недостаточную ликвидность недвижимости +

+ Премия за инвестиционный менеджмент

♦ Подразумевается что на поиск арендатора аналогичных объектов потребуется не менее 6 месяца. (6 мес./12 мес.=50%)

Безрисковая ставка. Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 26 декабря 2019 года составляет 8,36% *(Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr)*

Все инвестиции, за исключением перечисленных, имеют более высокую степень риска, зависящую от оцениваемого вида недвижимости. В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в данного рода имущество подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи имущества, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же как и для получения дополнительной прибыли. Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет поправки на риск

Вид и наименование риска	**Категория риска**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	X									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	X									
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный	X									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	X									
Ускоренный износ	Статичный	X									
Недозагрузка имущественного комплекса	Динамичный	X									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	X									
Криминогенные факторы	Динамичный	X									
Финансовые проверки	Динамичный	X									
Нарушение технологии производства	Динамичный	X									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		**1,0**									

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Премия за низкую ликвидность - при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То

есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции. Для оцениваемого объекта типичный срок экспозиции составляет 6 месяцев.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{эксп}$$

Где: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке;

Ro – безрисковая ставка.

Премия за инвестиционный менеджмент – возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда решений владельцем объекта.

Премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Необходимо особо подчеркнуть, что вознаграждение за управление инвестициями не адекватно комиссионным вознаграждениям, получаемым за управление недвижимостью, так как эти затраты включаются в состав операционных расходов и вычитаются из выручки при определении прибыли. Размер данной премии может быть в диапазоне 1-3%. В данном случае риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями, можно отнести к низкому, поэтому премия за него принимается равной 1%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой требуемую инвесторами ставку дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования. Другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска.

Ставка капитализации состоит из двух частей:

Ставки доходности инвестиций (ставки дисконтирования).

Нормы возврата капитала.

Далее рассчитываем вторую часть ставки капитализации - норму возврата капитала.

Как, опять же, отмечалось ранее - норма возврата капитала рассчитывается в случае, если предполагается изменение стоимости актива в процессе эксплуатации и получение в результате перепродажи суммы отличной от первоначальных инвестиций.

Величина нормы возврата капитала зависит от срока эффективной жизни объекта, составляющего для аналогичных объектов 50 лет.

$$1/S_n = \frac{KD}{(1+KD)^n - 1}$$

где:

KD –ставка дисконтирования;

n – срок экономической жизни

Таблица 27. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование компонентов ставки	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Безрисковая ставка	8,36%
2.	Поправка на риск	1,0%
3.	Поправка на ликвидность рынка недвижимости	4,18%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%
5.	Срок эффективной жизни, лет	50
6.	Норма возврата капитала	0,15%
7.	Ставка коэффициента капитализации	14,7%

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Расчёт текущей рыночной стоимости при оценке доходным подходом, был основан на

методе прямой капитализации, поскольку, проанализировав рынок и объекты оценки, эксперты пришли к выводу, что доход, приносимый рассматриваемыми оцениваемым комплексом недвижимости, будет относительно постоянным. Основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$С_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}$$

где:
Сзд – Справедливая стоимость;
ЧОД - чистый операционный доход;
СК - коэффициент капитализации.

ЧОД=ДВД-ОР;

где:
ДВД – действительный валовый доход;
ОР - операционные расходы по объекту оценки.

ДВД=ПВД*Кз*Кс;

где:
ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год.
Кз - коэффициент не до загрузки помещений;
Кс - коэффициент сбора платежей;

ПВД=Аст*S;

где:
Аст – арендная плата, руб./кв.м./год;
S – площадь оцениваемого объекта

Таблица 28. Определение стоимости объекта методом капитализации дохода

№ п/п	Показатель	Объект оценки
1.	2.	3.
1.	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	7 739,90
2.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м.	3 416
3.	Арендная плата (А ст) , руб./ кв.м./год	40 992
4.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	317 273 981
5.	Коэффициент недозагрузки помещений (Кз)	50%
6.	Коэффициент сбора платежей (Кс)	0%
7	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	158 636 990
8.	Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,9%
9.	Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	130 240 969
10.	Коэффициент капитализации	14,71%
11.	Справедливая стоимость Объекта (V) , руб.	885 992 986

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

Таблица 29. Определение стоимости в разрезе каждого объекта [5]

№ п/п	Элементы объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на площадь помещения, %	Корректировка месторасположения объекта, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скор-я удельная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Большой	74,7	114 471	0	0	0	114 471	8 550 984

По мнению оценщика в данной таблице приведены исключительно те характеристики, которые существенно влияют на стоимость объектов

	Овчинниковский пер., д . 12, стр.1							
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,3	114 471	0	-5	0	108 747	11 451 059
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,6	114 471	0	-15	0	97 300	20 880 580
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,4	114 471	0	-5	0	108 747	12 658 151
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,0	114 471	0	-5	0	108 747	10 657 206
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,9	114 471	0	-15	0	97 300	6 995 870
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,8	114 471	0	0	0	114 471	8 219 018
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,5	114 471	0	0	0	114 471	134 675 132
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,6	114 471	0	-15	0	97 300	8 426 180
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,8	114 471	0	-5	0	108 747	8 460 517
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,2	114 471	0	0	0	114 471	17 193 544
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,2	114 471	0	-10	0	103 024	6 202 045
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,7	114 471	0	-10	0	103 024	16 349 909
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,1	114 471	0	-10	0	103 024	14 021 566
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,3	114 471	0	-15	0	97 300	75 436 690
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,8	114 471	0	0	0	114 471	499 757 492
17	Итого:	7 739,9						859 935 943

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

5.2.2. Заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки 26 декабря 2019 года составляет:

859 935 943 рубля 00 копеек
(Восемьсот пятьдесят девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч девятьсот сорок три) рубля 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 30. Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом.

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	**8 550 984**
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	**11 451 059**
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	**20 880 580**
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	**12 658 151**
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	**10 657 206**
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	**6 995 870**
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	**8 219 018**
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	**134 675 132**
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	**8 426 180**
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	**8 460 517**
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	**17 193 544**
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	**6 202 045**
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	**16 349 909**
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	**14 021 566**
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	**75 436 690**
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	**499 757 492**
17	**Итого**	**7 739,90**	**859 935 943**

5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в следующей Таблице.

Таблица 31. Данные по трем подходам

Подход	Справедливая стоимость, руб.
Затратный, руб.	Не применялся
Сравнительный, руб.	894 572 611 (См. таблицу № 32)
Доходный, руб.	859 935 943 (См. таблицу № 32)

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Сравнительный подход отражает реальную сложившуюся ситуацию на рынке купли-продажи, подобных объектов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок дисконтирования.

Затратный подход отражает необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений рыночной стоимости объектов оценки, что, по мнению оценщика, вполне закономерно. Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости, проведено итоговое согласование величин стоимости на основе значений, полученных различными методами. При выводе итоговой величины стоимости оценщик руководствуется, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу. Оценщик исходил из того, что имущество оценивается для целей залога.

Рассматриваемый объект относится к коммерческому виду недвижимости, и его стоимость может в достаточной степени точно отражать результаты применения подходов, основанных на анализе рыночных данных (доходный и сравнительный подходы). Сравнительный подход отражает реальную сложившуюся ситуацию на рынке купли-продажи, подобных объектов. В данном случае доходный подход основывается на доходах от эксплуатации оцениваемого объекта и определяется в форме общей суммы арендных платежей за год. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, учитывая достоверность сведений полученных для расчетов по каждому из подходов, оценщик счел возможным придать следующие удельные веса величинам стоимостей, полученным разными подходами:

- затратный подход – 0,0
- сравнительный подход - 0,5
- доходный подход – 0,5

Расчет стоимости произведен по формуле:

$$PV = \frac{PC1Q1 + PC2Q2 + PC3Q3}{Q1 + Q2 + Q3} \quad (*),$$

где:

PV - обоснованная Справедливая стоимость объектов оценки, руб.;

PC1 - стоимость объектов, определённая затратным подходом, руб.;

PC2 - стоимость объектов, определённая доходным подходом, руб.;

PC3 - стоимость объектов, определённая сравнительным подходом, руб.;

Q1 – весовой показатель достоверности затратного подхода;

Q2 – весовой показатель достоверности доходного подхода;

Q3 - весовой показатель достоверности сравнительного подхода

Согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных всеми подходами, представлена ниже:

Таблица 32. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по затратному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по сравнительному подходу с весовым коэфф. руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэфф.	Стоимость по доходному подходу с весовым коэфф. руб.	Сумма округленно руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12, стр.1	**Не применялся**	____ _	____ _	**10 465 694**	0,5	5 232 847	**8 550 984**	0,5	4 275 492	**9 508 339**
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	**Не применялся**	____ _	____ _	**14 015 114**	0,5	7 007 557	**11 451 059**	0,5	5 725 530	**12 733 087**
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	**Не применялся**	____ _	____ _	**24 339 074**	0,5	12 169 537	**20 880 580**	0,5	10 440 290	**22 609 827**
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	**Не применялся**	____ _	____ _	**15 492 491**	0,5	7 746 246	**12 658 151**	0,5	6 329 076	**14 075 322**
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	**Не применялся**	____ _	____ _	**13 043 506**	0,5	6 521 753	**10 657 206**	0,5	5 328 603	**11 850 356**
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	**Не применялся**	____ _	____ _	**8 562 355**	0,5	4 281 178	**6 995 870**	0,5	3 497 935	**7 779 113**
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	**Не применялся**	____ _	____ _	**10 059 395**	0,5	5 029 698	**8 219 018**	0,5	4 109 509	**9 139 207**
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	**Не применялся**	____ _	____ _	**133 433 924**	0,5	66 716 962	**134 675 132**	0,5	67 337 566	**134 054 528**
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	**Не применялся**	____ _	____ _	**10 312 934**	0,5	5 156 467	**8 426 180**	0,5	4 213 090	**9 369 557**
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	**Не применялся**	____ _	____ _	**10 354 947**	0,5	5 177 474	**8 460 517**	0,5	4 230 259	**9 407 733**
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	**Не применялся**	____ _	____ _	**21 043 471**	0,5	10 521 736	**17 193 544**	0,5	8 596 772	**19 118 508**
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	**Не применялся**	____ _	____ _	**7 590 738**	0,5	3 795 369	**6 202 045**	0,5	3 101 023	**6 896 392**
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	**Не применялся**	____ _	____ _	**20 010 800**	0,5	10 005 400	**16 349 909**	0,5	8 174 955	**18 180 355**
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	**Не применялся**	____ _	____ _	**17 161 121**	0,5	8 580 561	**14 021 566**	0,5	7 010 783	**15 591 344**
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	**Не применялся**	____ _	____ _	**83 535 474**	0,5	41 767 737	**75 436 690**	0,5	37 718 345	**79 486 082**

16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	**Не применялся**	____ _	____ _	**495 151 573**	0,5	247 575 787	**499 757 492**	0,5	249 878 746	**497 454 533**
17	**Итого**										**877 254 283**

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основе принятой методологии, а также с учетом всех допущений, изложенных в настоящем Отчете, мы получили следующие значения стоимости по состоянию на Дату оценки (округленно):

- Справедливая стоимость объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 7739,9кв.м., расположенных в нежилых зданиях по различным адресам г. Москвы по состоянию на 26 декабря 2019 года составляет:

877 254 283 рубля 00 копеек
(Восемьсот семьдесят семь миллионов двести пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят три) рубля 00 копеек, в т.ч.:

Таблица 33. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д . 12, стр.1	74,70	**9 508 339**
2	г. Москва, Ленинградский просп., д.50	105,30	**12 733 087**
3	г. Москва, Люблинская ул., д.175	214,60	**22 609 827**
4	г. Москва, Михалковская ул., д.16/1	116,40	**14 075 322**
5	г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 1	98,00	**11 850 356**
6	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д. 36	71,90	**7 779 113**
7	г. Москва, Большая Грузинская ул., д. 14	71,80	**9 139 207**
8	г. Москва, Летниковская ул., д.10, стр.2	1 176,50	**134 054 528**
9	г. Москва, Енисейская ул., д. 16/21	86,60	**9 369 557**
10	г. Москва, Международная ул., д. 9	77,80	**9 407 733**
11	г. Москва, ул. Большая Полянка, д.28, корп.1	150,20	**19 118 508**
12	г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 10	60,20	**6 896 392**
13	г. Москва, ул. Толбухина, д.9, корп. 1	158,70	**18 180 355**
14	г. Москва, ул. Чистова, д.22	136,10	**15 591 344**
15	г. Москва, 2-я Владимирская ул., д.6, корп. 1	775,30	**79 486 082**
16	г. Москва, ул. Летниковская, д.10, стр.4	4 365,80	**497 454 533**
17	**Итого**	7 739,90	**877 254 283**

Источник: Расчеты ООО АКГ «ХАРС»

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости (торгово-офисного назначения) г. Москвы, выполнен подбор аналогов, произведен расчет корректировок цены предложения по максимально сопоставимым объектам и определена ожидаемая рыночная цена за торгово-офисные объекты площадью до 8 000 кв.м. В результате проведенных расчетов Справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет от 100 000 до 130 000 руб./кв.м., что подтверждается приведенным диапазоном цен для данного сегмента рынка в п. 3 настоящего отчета.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Рекомендованное нами значение рыночной стоимости действительно только на Дату оценки.

Мы независимы от Заказчика и не имеем и не предполагаем, иметь доли собственности в оцениваемом объекте. Результаты нашего анализа никоим образом не зависят от суммы выплаченного нам вознаграждения

Ерохина О.И.,
Оценщик ООО АКГ «ХАРС»

7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют следующим нормативным актам:
    - Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
    - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
    - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
    - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
    - Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
    - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Саморегулируемая организация НП «ДСО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)
    - МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации. Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106 Н).
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям сообщества профессиональных оценщиков, в котором он состоит.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Стандарты оценки:

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г;
9. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации. Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106 Н)

Научная литература и источники информации:

10. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.;
11. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М,: ИКФ "ЭКМОС", стр. 261;
12. Интернет – сайты:
    - http://maps.yandex.ru
    - https://www.avito.ru

Данные, предоставленные Заказчиком

13. Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
14. Кадастровые паспорта помещения.
15. Экспликации помещений.