

*Специализированная консалтинговая фирма*  
**общество с ограниченной ответственностью**  
**“Экономико-правовая Экспертиза”**

# **Отчет № 98/2017**

**Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест»**

Дата проведения оценки:	19 декабря 2017 года
Дата составления отчета:	19 декабря 2017 года
Заказчик:	ООО «Акцент-Инвест»
Исполнитель:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

**Москва 2017**

**Содержание:**

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>5</b>
<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки .....	7
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	7
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	10
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки .....	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	11
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>13</b>
2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки .....	13
2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения .....	13
2.3. Задание на оценку .....	13
2.4. Последовательность проведения оценки .....	15
2.5. Сведения о Заказчике .....	16
2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике .....	16
2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях .....	17
2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки ..	18
2.9. Термины и определения .....	18
2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости Объекта оценки .....	19
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ .....</b>	<b>21</b>
3.1. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации .....	21
3.2. Краткая характеристика региона .....	33
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки .....	36
Общая сегментация рынка недвижимости .....	36
3.4. Классификация объектов недвижимости .....	38
3.5. Шкала оценки физического состояния объектов недвижимости .....	41
3.6. Характеристика степени активности рынка .....	42
3.7. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы в 3 квартале 2017г .....	42
3.8. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект .....	57
3.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	68
3.10. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта .....	72
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....</b>	<b>73</b>
4.1. Юридическое описание прав .....	73
4.2. Описание местоположения Объектов оценки .....	73
4.3. Описание оцениваемых объектов .....	81
4.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	95
<b>ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>98</b>
5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости .....	98
5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества .....	100
<b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>101</b>
6.1. Определение рыночной стоимости Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1 .....	101
6.2. Определение рыночной стоимости Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пер. 1-й Щипковский, д.5 .....	121
6.3. Определение рыночной стоимости Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д.11/1 .....	141
6.4. Определение рыночной стоимости Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7 .....	165
<b>ГЛАВА 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>186</b>
<b>ГЛАВА 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>187</b>
<b>ГЛАВА 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>188</b>
<b>ГЛАВА 10. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>189</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест», составлено на основании Отчета об оценке № 98/2017 от 19 декабря 2017 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест», подготовлено на основании Договора 68/2017 от 19 октября 2017 г.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.), № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.).

Оценка Объектов оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611.

**Объекты оценки:** объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Акцент-Инвест», в составе:

**Таблица № 1**

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	77:02:0003002:2969	323,9	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.48, корп.1
2	Нежилое помещение	77:01:0006015:3657	3016,8	г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5
3	Нежилое помещение	77:04:0001019:9572	264,3	г. Москва, ул. Велозаводская, д.11/1
4	Нежилое помещение	77:05:0002007:3800	571,7	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7

**Вид определяемой стоимости имущества:** Рыночная стоимость.

**Цель и задача проведения оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.

**Дата проведения оценки:** 19 декабря 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 323,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1, рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**28 860 000 рублей**

**(Двадцать восемь миллионов восьмьсот шестьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 3 016,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**466 622 000 рублей**

**(Четыреста шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 264,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д. 11/1на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**34 983 000 рублей**

**(Тридцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят три тысяч) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7, рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**84 801 000 рублей**

**(Восемьдесят четыре миллиона восемьсот одна тысяча) рублей.**

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения его рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание на то, что в соответствии со ст. 12 Федерального закона РФ № 135-ФЗ «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

**Разоренова М.А.**



**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

19 декабря 2017 года

Москва

Конкурсному управляющему ООО «Акцент-Инвест»  
г-ну Поволоцкому А.Ю.

Согласно Договору 68/2017 от 19 октября 2017 г. ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт объектов недвижимого имущества принадлежащего ООО «Акцент-Инвест».

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.), № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.).

Оценка Объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

**Объекты оценки:** объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Акцент-Инвест», в составе:

Таблица № 2

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, в. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	77:02:0003002:2969	323,9	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.48, корп.1
2	Нежилое помещение	77:01:0006015:3657	3016,8	г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5
3	Нежилое помещение	77:04:0001019:9572	264,3	г. Москва, ул. Велозаводская, д.11/1
4	Нежилое помещение	77:05:0002007:3800	571,7	г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7

**Вид определяемой стоимости имущества:** Рыночная стоимость.

**Цель и задача проведения оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.

**Дата проведения оценки:** 19 декабря 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 323,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1, рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**28 860 000 рублей**

**(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 3 016,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**466 622 000 рублей**

**(Четыреста шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 264,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д. 11/1на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**34 983 000 рублей**

**(Тридцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят три тысяч) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7, рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**84 801 000 рублей**

**(Восемьдесят четыре миллиона восемьсот одна тысяча) рублей.**

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения его рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание на то, что в соответствии со ст. 12 Федерального закона РФ № 135-ФЗ «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

**Разоренова М.А.**

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

На основании 68/2017 от 19 октября 2017 г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Акцент-Инвест».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица № 3

Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, в. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	77:02:0003002:2969	323,9	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.48, корп.1
2	Нежилое помещение	77:01:0006015:3657	3016,8	г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5
3	Нежилое помещение	77:04:0001019:9572	264,3	г. Москва, ул. Велозаводская, д.11/1
4	Нежилое помещение	77:05:0002007:3800	571,7	г. Москва, просп.Андропова, д.18, корп.7

Источник: данные Заказчика

Таблица № 4

Краткая характеристика объекта оценки

(нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ш. Алтуфьевское, д.48, корп.1)

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже здания БЦ.
Местонахождение	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Между ТТК и МКАД, Алтуфьевское шоссе
Площадь, кв.м.	323,9
Функциональное назначение объекта оценки	Офисное
Тип строения, в котором расположен объект оценки	Бизнес-центр «А-48»
Год постройки здания	2008
Класс здания	В+
Этаж расположения объекта оценки	2
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «Акцент-Инвест»
Документ, в котором отражены сведения о зарегистрированных правах	Выписка из ЕГРН №77/100/227/2017-5257 от 30.08.2017г.
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных
Существующие ограничения (обременения) прав	Отсутствуют
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением
Физическое состояние	Хорошее, ремонт не требуется. Помещение готово к эксплуатации

Источник: данные Заказчика

Таблица № 5

Краткая характеристика объекта оценки

(нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5)

Основные сведения	
Наименование объекта недвижимости	Нежилые помещения
Номер этажа, на котором расположено	Надстроенный этаж №0, Подвал №2, Этаж №1, Этаж №2,

помещение	Этаж №3, Этаж №4, Этаж №4, Этаж №5.
Точный адрес	Г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.5
Вид определяемого права	Право собственности
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Свидетельство о государственной регистрации права	№77-77-12/028/2009-991 от 15.12.2009 г.
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/501/2017-1613 от 14.11.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Функциональное назначение	Офисное
Перепланировка	Нет данных
Состояние объекта	Рабочее
Тип застройки окружения	Объекты административно-жилого назначения
Ближайшие транспортные магистрали	Ул. Большая Серпуховская – 250 м. Ул. Дубининская – 250 м. Садовое кольцо – 950 м. ТТК – 2 км.
Транспортная доступность	Хорошая
Пешая доступность	Хорошая
<b>Физические характеристики Объекта</b>	
Назначение	Нежилое
Номера помещений	Этаж надстроенный – комната А; подвал 2 – комната Б; помещение II- комнаты с 1 по 3, 7, 10; помещение II м/м №1/2 – комната 11, помещение II м/м №13/14 – комната 17; помещение II м/м 15/16 – комната 18; помещение II м/м №17/18 - комната 19; помещение II м/м №19/20 – комната 20; помещение II м/м №21/22 – комната 21; помещение II м/м – 23/24 – комната 22; помещение II м/м №25/26 – комната 23; помещение II м/м 27/28 – комната 24; помещение II м/м № 29/30 – комната 25; помещение II м/м 31/32 – комната 26; помещение II м/м 33/34 – комната 27; помещение II м/м №3/4 – комната 12; помещение II м/м №35/36 – комната 28; помещение II м/м №37/38 – комната 29; помещение II м/м №39/40 – комната 30; помещение II м/м № 5/6 – комната 13; помещение II м/м №7/8 – комната 14; помещение II м/м № 9/10 – комната 15; 1 этаж – комнаты Б1, А, Б; помещение III – комнаты 1, 2, 2а, 3, с 6 по 13; помещение IV – комнаты с 1 по 3, 3а; этаж 2 – комнаты А, Б; помещение VI – комнаты с 1 по 17; этаж 3 – комнаты А, Б; помещение VII – комнаты с 1 по 17; этаж 4 – комнаты А, Б; помещение VIII – комнаты с 1 по 17; этаж 5 – комнаты А, Б; помещение IX- комнаты с 1 по 17.
Текущее использование	Офисное
Дата строительства здания	2007 г.
Этажность	5 + подвал
Функциональное назначение подземного этажа	Автоматизированный двухуровневый подземный паркинг на 40 мм
Класс здания	I
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв.м.	3 377,5
Общая площадь помещений, кв.м.	3 016,8 (89,3 % от общей площади здания)
Кадастровая стоимость, руб.	295 224 289,34
<b>Описание конструктивных элементов здания</b>	
Фундаменты	Сборный железобетонный
Стены и перегородки	Легкобетонные блоки/ гипсокартонные кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Кровля	рулонная
Полы	Линолеум, метл. Плитка, цементные
Проемы оконные/дверные	Оконные – двойные стеклопакеты/ дверные - щитовые

Наружная отделка	Гранитные плиты
Внутренняя отделка	Окрашено/ облицовка керамическими плитками
<b>Инженерное оборудование и благоустройства</b>	
Центральное отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Коммуникационная связь	Есть
Кондиционирование	Есть
Вентиляция (приточно-вытяжная)	Есть
Электричество	Есть
Лифты	Пассажирский
Парковка	Автоматизированный двухуровневый подземный паркинг
<b>Данные о земельном участке</b>	
Адрес	г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.5
Вид права	Право долгосрочной аренды до 17.09.2059 г.
Правообладатель	ООО «Акцент-Инвест»
Правоподтверждающие / правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка № М-01-035161 от 18.02.2011 г.
Кадастровый номер	77:01:0006015:119
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового назначения
Площадь, кв.м.	1 031

Источник: данные Заказчика

Таблица № 6

**Краткая характеристика объекта оценки**  
**(нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Велозаводская, д.11/1)**

<b>Основные сведения</b>	
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Свидетельство о государственной регистрации права	77 АО 621364 от 23.05.2013 г.
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/227/2017-5254 от 30.08.2017г.
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	н/д
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	ПСН
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Перепланировка	Нет сведений
Состояние объекта	хорошее
Точный адрес	г. Москва , Велозаводская ул. 11/11.
<b>Физические характеристики объекта оценки</b>	
Назначение	Нежилое ПСН
Наименование объекта	Помещение назначение нежилое, общая площадь 264,3 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XXX-комнаты с 1 по 5,5а, с 6 по 14, этаж 1, помещение XVIIа - комнаты с 1 по 8, помещение XVIIб – комнаты с 1 по 3, 3 а, с 4 по 7, адрес объекта: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1.
Кадастровый номер	77:04:0001019:9572
Инв. №	-
Общая площадь, кв.м.	264,3
В том числе 1 этажа	143,1
антресоль	121,2
Высота , м	2,76-2,86
Кадастровая стоимость ,руб.	6 393 557,08
<b>Физические характеристики здания в котором расположено оцениваемое помещение в соответствии с тех</b>	

.паспортом БТИ	
Этажность (без учета подземных этажей)	10
Подземные этажи	1
Дата постройки	1953 г.
Дата реконструкции	1977 г.
Группа капитальности	1
% износа	48% на 2017 год
Материал стен	кирпич
Материал перекрытий	ж/б

Источник: данные Заказчика

Таблица № 7

**Краткая характеристика объекта оценки****(нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Андропова, д.18, корп.7)**

Местоположение	г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корп.7
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Запись в единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77-77-22/014/2011-004 от 19.05.2011 г.
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	н/д
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Офис, ПСН
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Перепланировка	Нет сведений
Состояние объекта	хорошее

**Физические характеристики объекта оценки**

Назначение	Офисное, ПСН
Наименование объекта	Нежилое помещение, этаж 1, помещение II ( комнаты 8, 9, 9а, 9б, 9в, 9г, 9д, 9е, 9ж, 9з, 9и, 9к, 9л, 9м, 9н, 9о, 9п, 9р, 9с, 9т, 9у, 9ф, 9х, 9ц, 9ч, 9ш, 9щ, 9ы, 9э, 9ю)
Кадастровый номер	77:05:0002007:3800
Инв. №	-
Общая площадь, кв.м.	571,7
Высота, м	4,20
Кадастровая стоимость, руб.	67 550 231,13

**Физические характеристики здания в котором расположено оцениваемое помещение, в соответствии с тех . паспортом БТИ**

Этажность (без учета подземных этажей)	11
Подземные этажи	1
Дата постройки	2009 г.
Общая площадь, кв.м	22 851,0
Группа капитальности	1
% износа	н/д
Материал стен	Легкобетонные блоки
Материал перекрытий	ж/б
Благоустройство	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение

Источник: данные Заказчика

**1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Акцент-Инвест», были использованы сравнительный и доходный подходы. Затратный подход в рамках настоящего Отчёта не применялся.

Обоснование использования метода в рамках каждого из подходов приведено в разделе 5.1. настоящего Отчета. Отказ от применения затратного подхода представлен в разделе 5.2 настоящего Отчёта. В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной

стоимости:

Таблица № 8

**Результаты, полученные в рамках используемых подходов:**

Местоположение	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. (с НДС)
Нежилое помещение общей площадью 323,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1	Не применялся	29 957 000	27 761 000
Нежилое помещение общей площадью 3 016,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5	Не применялся	482 278 000	450 966 000
Нежилое помещение общей площадью 264,3 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д.11/1	Не применялся	34 238 000	35 729 000
Нежилое помещение общей площадью 571,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, дом 18, корп. 7	Не применялся	86 064 000	83 538 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

**1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки**

Рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 323,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1, рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**28 860 000 рублей****(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 3 016,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**466 622 000 рублей****(Четыреста шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 264,3 кв.м., расположенного по адресу: расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д. 11/1 на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**34 983 000 рублей****(Тридцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят три тысяч) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7, рассчитанная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**84 801 000 рублей****(Восемьдесят четыре миллиона восемьсот одна тысяча) рублей.****1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.



## Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

### 2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 19 декабря 2017 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

### 2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)""
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)""

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

### 2.3. Задание на оценку.

Таблица № 9

<b>Основание для проведения оценки:</b>	68/2017 от 19 октября 2017 г.			
<b>Объект оценки:</b>	объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Акцент-Инвест», в составе:			
	Таблица № 10			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование имущества</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, в. м.</b>
	1	Нежилое помещение	77:02:0003002:2969	323,9
	2	Нежилое помещение	77:04:0001019:9572	264,3
	3	Нежилое помещение	77:05:0002007:3800	571,7
	4	Нежилое помещение	77:01:0006015:3657	3016,8
<b>Имущественные права</b>	Собственность			

на объекты оценки:	
<b>Вид стоимости</b>	<p>Оценке подлежит <b>рыночная стоимость</b>. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в статье 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul>
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.
<b>Дата определения стоимости</b>	19 декабря 2017г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</li> <li>• Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>• Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;</li> <li>• Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> <li>- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>- суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> </li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</li> <li>• От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.</li> <li>• Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>• Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</li> </ul> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Предоставление информации	<p>Информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики Объекта оценки, , представляется Заказчиком.</p> <p>Документы и информация, предоставляемые Заказчиком Исполнителю, должны отвечать требованиям ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (раздел IV Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, п.11): «...Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке...».</p>

## 2.4. Последовательность проведения оценки

В соответствии с ФСО №3 (III, п.8и) в отчете об оценке «... должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки...»

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

### 1. Идентификация (составление уточненного перечня) объекта оценки

Для идентификации (составления уточненного перечня) объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Выписка из ЕГРН №77/100/227/2017-5257 от 30.08.2017г.
- Технический паспорт помещения
- Договор соинвестирования от 28.05.2008г.
- Разрешение на ввод в эксплуатацию здания №RU77103000-001128
- Письмо №7393300801 от 19.09.2017г.
- Выписка из ЕГРН 77/100/501/2017 – 1613 от 14.11.2017 г.
- Кадастровый паспорт помещения № 0210090172742 от 28.01.2010 г.
- поэтажный план, Экспликация на помещение по адресу: г. Москва, 1 – й Щипковский, д. 5
- Технический паспорт № 4306459
- Договор аренды земельного участка № М 01-035161 от 18.02.2011 г.
- Выписка из ЕГРН 77/100/227/2017–5247 от 30.08.2017 г.
- Технический паспорт нежилого помещения по адресу г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп.7
- Технический паспорт на помещение по адресу: Москова, ул. Велозаводская, д. 11/1 от 01.11.2017г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/227/2017-5254 от 30.08.2017 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5547/2017-8775 от 30.08.2017 г.
- Договор купли-продажи нежилого помещения по адресу: Москова, ул. Велозаводская, д. 11/1 от 30.04.2013г.

- Письмо №б/н от 16.11.2017г.

## **2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы**

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

## **3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объектов оценки**

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объектах недвижимости было принято решение производить определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходами. Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 5.2.

## **4. Применение затратного подхода**

Затратный подход при определении рыночной стоимости Объектов оценки не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 5.2.

## **5. Применение сравнительного подхода**

Для оценки с использованием сравнительного подхода были изучены цены предложения по сделкам купли-продажи коммерческих помещений в г. Москве. Результаты расчетов приведены в Главе 6.

## **6. Применение доходного подхода**

Для оценки с использованием доходного подхода были изучены цены предложения по сделкам аренды коммерческих помещений в г. Москве. Результаты расчетов приведены в Главе 6.

## **7. Итоговая рыночная стоимость**

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 7.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением основных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объектов была получена на основании применения указанных выше подходов.

## **2.5. Сведения о Заказчике**

Таблица № 11

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Акцент-Инвест»
Сокращенное наименование	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
ОГРН	1027739146522 от 04.09.2002 г.
ИНН	7708176967
КПП	770501001
Место нахождения	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., дом 5
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Конкурсный управляющий – Поволоцкий А.Ю.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810500000004684 АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810645250000267 БИК 044525267

## **2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике**

### **2.7.1. Сведения об Исполнителе**

Таблица № 12

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.

<b>ИНН</b>	7705230550
<b>КПП</b>	770501001
<b>Место нахождения:</b>	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
<b>Генеральный директор</b>	Разоренова М.А.
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИНБанк», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
<b>Полис страхования</b>	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.), № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.)

## 2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 13

## Сведения об Оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Фесенко Михаил Юрьевич</b>
<b>Трудовой договор оценщика</b>	Трудовой договор № 4 от 14.07.2008 г.
<b>Местонахождение оценщика:</b>	г. Москва, ул. Б.Тулльская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
<b>Почтовый адрес</b>	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
<b>Контактный телефон</b>	8 495 933 83 66
<b>Адрес электронной почты</b>	ere@ere.ru
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	13 лет
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 1375 от 11 июля 2008 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 2810-12 от 27.03.2012 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке МИПК РЭА им. Плеханова: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 541345 рег. № 1708-3Д от 10.09.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова по программе «Оценочная деятельность», рег. № 10790 от 07.10.2009 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.). Страховой полис № 022-073-001035/17 от 01.06.2017 года, выдан на срок с 01 июля 2017 года по 30 июня 2018 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

## 2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и

**организациях**

Другие оценщики, специалисты и эксперты, организации к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

**2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
10. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

**2.9. Термины и определения**

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.8.).

При определении *рыночной стоимости объекта* оценки определяется 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 (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.18.)

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.12.).

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.15.).

*Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

*Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

*Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

*Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1, п. 7).

*Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО № 1, п. 9).

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

*Ставка (коэффициент) капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

## **2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки**

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):

*«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:*

*В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*

*Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;*

*Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных*

заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Информация, предоставленная Заказчиком, была подтверждена должным образом.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов отобранных для проведения сравнительного и доходного подхода и прочей рыночной информации позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).



## Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, з)*: «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Анализ социально-экономической ситуации в г. Москве (основные тенденции);
3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости;
5. Обзор рынка коммерческой (офисной, street-retail) недвижимости в г. Москве;

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 14

### Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Картина экономики в РФ в октябре 2017 года	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>
Характеристика региона г. Москва	Рейтинговое агентство «Эксперта РА»	Официальный сайт <a href="http://raexpert.ru/database/regions/mos/">http://raexpert.ru/database/regions/mos/</a>
Сводный обзор стоимости и основных показателей рынка офисной недвижимости по крупнейшим аналитическим изданиям за 3 квартал 2017 г.	Группа компаний «Кonti»	Официальный сайт: <a href="http://www.konti.ru">http://www.konti.ru</a>
Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы за 3 кв. 2017 г.	Компания «Knight Frank»	Официальный сайт: <a href="http://www.knightfrank.ru/">http://www.knightfrank.ru/</a>
Обзор рынка помещений Street-retail г. Москва за 3 кв. 2017 г.	Компания «Colliers»	Официальный сайт: <a href="http://www.colliers.com/ru-ru/moscow">http://www.colliers.com/ru-ru/moscow</a>
Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 272 ноябрь 2017 г.	Официальный сайт: <a href="http://rway.ru/">http://rway.ru/</a>

### 3.1. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

#### Картина экономики РФ в октябре 2017 года.

Рост ВВП в 3 кв. 2017 г. замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2 кв.2017, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3 кв. 2017, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2017 снизился до 3,1%

г/г после 6,3% г/г во 2 кв. 2017. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3 кв. 2017 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2 кв. 2017.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре-октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

#### Производственная активность

В 3 кв. 2017 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2 кв. 2017 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г.

Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. «Ситуация в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 1. На показатели добывающих отраслей оказывает негативное влияние сделка ОПЕК+



Источник: ЕЭС РФ, расчеты Минэкономразвития России  
Примечание: данные сглажены 7-дневной скользящей средней

**Рисунок № 2. Нормализация погодных условий**

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

**Таблица № 15**

### **Показатели производственной активности**

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
<b>Грузооборот транспорта</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
<b>Погрузки грузов на ж/д транспорте</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
<b>Промышленное производство</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
<b>Пищевая промышленность</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
<b>Легкая промышленность</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
<b>Деревообрабатывающий комплекс</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
<b>Кокс и нефтепродукты</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
<b>Химический комплекс</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
<b>Неметаллическая минеральная продукция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
<b>Металлургический комплекс</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
<b>Машиностроительный комплекс</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
<b>Прочие производства</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
<b>Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Ситуация в сельском хозяйстве**

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября - на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 3. В Октябре выпуск в сельском хозяйстве неожиданно снизился



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 4. Несмотря на рекордные показатели сбора зерновых и зернобобовых культур

### Внутренний спрос

В 3 кв. 2017, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2 кв. 2017. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2017 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2 кв. 2017) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6-4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).





Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер

**Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей.** Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3 кв. 2017 увеличился на 4,5% г/г (во 2 кв. 2017 - на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами - на 37,8% г/г в 3 кв. 2017 (39,6% г/г во 2 кв. 2017). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3 кв. 2017. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественного, так и зарубежного производства - продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 7. Рост инвестиций обеспечивается увеличением производства машин и оборудования



Рисунок № 8. Рост инвестиционного импорта

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост.

Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м за (сентябрь - 0,4% м/м за). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Таблица № 16

## Показатели потребительской активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	3,0	2,0	3,1	1,9	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,2		0,4	0,3				
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	3,1	1,9	3,7	1,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5		1,1	0,5				
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	3,0	2,3	2,7	2,1	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,4	0,1				
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,2	0,1	-0,8	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,3	-0,4				

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица № 17

## Показатели инвестиционной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,1			6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			-1,5			1,6	2,2		
<b>Строительство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0,0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3		
<b>Производство инвест. товаров<sup>1</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1		
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			3,0	4,7	12,1	12,1	9,7		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>3</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

<sup>2</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

<sup>3</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

## Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% за от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% за).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели - поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.



Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 9. После некоторого замедления в августе рост реальной заработной платы ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 10. Ситуация на рынке труда остается стабильной

Таблица № 18

#### Показатели рынка труда

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,3	3,2	4,4	2,4	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,4		1,0	0,8				
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,1	6,7	7,5	5,8	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,8		1,1	0,6				
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-1,3	-0,7	-0,3	-0,3	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		-1,0		1,3	-1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,5	-1,5	-0,5	-0,1	-0,2	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
<i>(продолжение Таблицы 4)</i>									
	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Численность рабочей силы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-1,0	-0,6	-1,1	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,0	76,2	-	76,2	75,9	-	-		
<b>Численность занятых</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,0	-0,8	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	-	72,1	71,9	-	-		
<b>Численность безработных</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-5,9	-5,5	-5,0	-6,1	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	-	4,0	4,0	-	-		
<b>Уровень занятости</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,6	65,3	65,5	65,3	65,3	65,6	65,7	65,3
<b>Уровень безработицы</b>									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	4,9/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

### Банковский сектор

В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 11. Устойчивый приток средств на депозиты



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 12. Оказывает понижающее давление на процентные ставки

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост



Рисунок № 13. Приостановка роста корпоративного кредитования является временной



Рисунок № 14. Связана в том числе с мерами по оздоровлению банковского сектора

Таблица № 19

## Показатели банковского сектора

	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
<b>Процентные ставки, % годовых</b>								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым ипотечным жилищным кредитам		-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
<b>Кредит экономике, % г/г*</b>	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*		0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,9	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
<b>Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г</b>		25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

\* с исключением валютной переоценки

**Основные выводы по общеэкономической ситуации РФ в октябре 2017 г.**

- Рост ВВП в 3 кв. 2017 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2 кв. 2017, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г).
- Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).
- Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.
- Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых
- В несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г).
- В 3 кв. 2017, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса.
- В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост.
- Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).
- В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). С начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.
- Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

**3.2. Краткая характеристика региона****Город Москва**

По классификации, принятой в рейтинговом агентстве «РА Эксперт»<sup>1</sup>, г. Москва относится к региону типа – 1В – высокий потенциал при умеренном риске. Помимо города Москвы к группе 1В относятся ещё 4 региона РФ.

Москва является городом федерального значения. По административно-территориальному делению г. Москва включает 123 муниципальных района, 10 административных округов. Площадь города составляет 1 081 км<sup>2</sup>, из которых 26% приходится на жилые кварталы, 8,6% - на общественные застройки, 16,2% - на производственные площади, 21,9% - на природные и озелененные территории и водные поверхности, 15,6% - на улично-дорожные и транспортные сети.

Численность постоянного населения г. Москвы по состоянию на 2002 г. (по данным Всероссийской переписи населения) составляет 10,4 млн.чел. Несмотря на формальное доминирование русских (более 90%, по официальным данным), Москву можно считать многонациональным городом из-за значительного числа временно пребывающих в ней иногородних и иностранных граждан. Москва является центром крупнейшей в России городской агломерации. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4

<sup>1</sup> Источник информации: [http://www.raexpert.ru/database/regions/folder\\_151/](http://www.raexpert.ru/database/regions/folder_151/) - Рейтинговое агентство ЭКСПЕРТ

свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Таблица № 20

## Социально-экономические показатели г. Москвы за январь-август 2017 г.

Показатели	Август 2017г.	Август 2017г. в % к августу 2016г.	Январь- август 2017г.	Январь- август 2017г. в % к январю- августу 2016г.	Справочно январь- август 2016г. в % к январю- августу 2015г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	101.7	х	98.7	94.1
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.7	105.6	5.5	109.2	100.4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	377.6	104.0	2860.1	100.6	90.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	144.3	97.4	1040.4	97.7	104.9
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США <sup>#)</sup>	18864.4	117.6	133214.4	130.4	80.8
в том числе:					
экспорт товаров	10534.1	109.2	81861.4	130.2	73.3
импорт товаров	8330.3	130.4	51353.0	130.7	96.7
Индекс потребительских цен	99.3	104.1	х	105.2	108.4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	101.3	108.0	х	107.7	107.9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	79215.3 <sup>4)</sup>	108.7 <sup>5)</sup>	79820.9 <sup>6)</sup>	107.9 <sup>7)</sup>	108.1 <sup>8)</sup>
реальная	х	103.6 <sup>5)</sup>	х	102.4 <sup>7)</sup>	99.5 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	28.0	69.7	31.6	71.7	131.7

Источник: <http://moscow.gks.ru>

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

4) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2017г.

5) Июль 2017г. в % к июлю 2016г.

6) Январь-июль 2017г.

7) Январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.

8) Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.

<sup>\*)</sup> Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июля 2017г. и 2016г.

**Индекс промышленного производства** в январе-августе 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98.7%, в августе 2017 г. по сравнению с августом 2016 г. – 101.7%, по сравнению с июлем 2017 г. – 102.9%.

**Сельское хозяйство.** На конец августа 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.2 тыс. голов (на 6.9% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5 (на 10.4% меньше), поголовье свиней – 44.9 (на 31.6% меньше), овец и коз – 5.6 (на 68.0% меньше).

В августе 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.4 тыс. тонн, молока – 2.4 тыс. тонн.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в августе 2017 г. составил 69.3 млрд. рублей, или 99.2 % к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-августе 2017 г. – 410,7 млрд. рублей, или 100.7 %.

**Жилищное строительство.** В августе 2017 г. организациями всех форм собственности построено 1890 квартир, в январе-августе 2017 г. - 18037 квартир.

**Оборот розничной торговли** в августе 2017 г. составил 377.6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104.0 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В августе 2017 г. оборот розничной торговли на 89.9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10.1% (в августе 2016 г. – соответственно 88.3% и 11.7%).

В январе-августе 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 53.5%, **непродовольственных товаров** – 46.5% (в январе-августе 2016 г. – 54.5% и 45.5% соответственно).

**Внешняя торговля.** В январе-июне 2017г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 4675.3 млн.долларов США, из них экспорт – 2890.1 млн. долл. США, импорт – 1785.2 млн.долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 86.0 %, импорта транспортных услуг – 69.1 %.

**Индекс потребительских цен** в августе 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99.3%, в том числе на продовольственные товары – 97.8%, непродовольственные товары – 100.1%, услуги – 100.3%.

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в августе 2017г. составила 21460.19 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 1.3%, с начала года увеличилась на 3.1% (в августе 2016г. снизилась на 0.2%, с начала года увеличилась на 6.4%).

В августе 2017г. цены на продовольственные товары снизились на 2.2%, с начала года выросли на 1.9% (в августе 2016г. снизились на 0.5%, с начала года выросли на 3.7%).

**Стоимость минимального набора продуктов питания**, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце августа 2017 года составила 4695.81 рубля в расчете на месяц и снизилась по сравнению с июлем 2017 года на 6.3%, с начала года выросла на 5.4% (в августе 2016г. снизилась на 2.5%, с начала года выросла на 6.6%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2017г. выросли на 0.1%, с начала года – на 2.2% (в августе 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 4.8%).



Цены и тарифы на услуги в августе 2017г. выросли на 0.3%, с начала года – на 4.4% (в августе 2016г. – на 0.7%, с начала года – на 6.2%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в августе 2017г. относительно июля 2017г. составил 101.3 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 101.0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 103.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в августе 2017г. по сравнению с июлем 2017г. составил 100.0%.

**Заработная плата.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2017г. по оценке составила 79 215 рублей и по сравнению с июнем 2017г. снизилась на 8.4%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 8.7%.

**Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий).** Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2017г. составила 90.9 млн. рублей и по сравнению с 1 сентября 2016г. уменьшилась на 40 %, по сравнению с 1 августа 2017г. задолженность увеличилась на 66 %.

На 1 сентября 2017г. **просроченная задолженность по заработной плате** в размере 90.9 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

**Численность рабочей силы** в мае - июле 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7162,5 тыс. человек, в их числе 7066,3 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 96,2 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

**Безработица.** В мае – июле 2017г. по итогам обследования рабочей силы 96.2 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

### 3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

#### Общая сегментация рынка недвижимости<sup>2</sup>

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

**По типу недвижимости** (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка

<sup>2</sup> С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003



стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

**По различным регионам** (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

**По инструментам инвестирования** в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- · готовые объекты;
- · объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- · незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов на рынке:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.

### 3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

### **Выводы**

Объект недвижимости общей площадью 323,9 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп.1 относится к категории коммерческая недвижимость (офисные помещения).

Объект недвижимости общей площадью 3 016,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5, относится к категории коммерческая недвижимость – отдельно стоящее офисное здание класса В+ оборудованное подземным паркингом.

Объект недвижимости общей площадью 264,3 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Велозаводская ул., д. 11/1 относится к категории коммерческая недвижимость (помещения свободного назначения, сегмент Street retail).

Объект недвижимости общей площадью 571,7 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп.7, относится к категории коммерческая недвижимость (помещения свободного назначения, в т.ч. офисные помещения).

## **3.4. Классификация объектов недвижимости**

### **Классификация офисной недвижимости**

#### **Офисы класса "А+", "А", "А-" (или А1, А2, А3).**

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

1. Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.
2. Тип здания - обычно бизнес-центры.
3. Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.
4. Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.
5. Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.
6. Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).
7. Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м
8. Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:
  - по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);
  - по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

9. Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.
10. Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.
11. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.
12. Телекоммуникации - опτικο-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.
13. Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)
14. Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.
15. Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.
16. Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.
17. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "А+" (A1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "А+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно важных для бизнеса системы.

Офисы класса "А" ("A2"), "А-" ("A3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("A2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (A1), однако уступающее классу "А+" (A1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("A3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("A2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

#### **Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2).**

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия

офисов класса "B+", "B" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "B+", "B" (или B1, B2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "B+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптоволоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "B" ("B2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "B+" (B1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

#### **Офисы класса С.**

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д.), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

#### **Офисы класса D.**

Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и

построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Вывод:

Объект недвижимости площадью 323,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1 расположен в бизнес-центре «А48», который позиционируется как бизнес-центр класса В+.

Объект недвижимости, общей площадью 3 016,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5, относится к категории офисных зданий класса В+.

Объект недвижимости, общей площадью 264,3 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Велозаводская ул., д. 11/1 относится к категории Street retail.

Объект недвижимости общей площадью 571,7 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп.7, расположен в бизнес-центре «Ломоносов», который позиционируется как бизнес-центр класса В+.

### 3.5. Шкала оценки физического состояния объектов недвижимости

Оценка физического состояния помещения определяется по шкале оценки состояния помещений

Таблица № 21

**Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

На основании визуального осмотра помещений, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки площадью 323,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1 можно охарактеризовать как помещение, находящееся в хорошем состоянии, не требующее проведения ремонта и готовое к эксплуатации.

На основании визуального осмотра помещений, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки общей площадью 3 016,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5 можно охарактеризовать как помещение, находящееся в хорошем состоянии, не требующее проведения ремонта и готовое к эксплуатации.

На основании визуального осмотра помещений, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки общей площадью 264,3 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Велозаводская ул., д. 11/1 можно охарактеризовать как помещение, находящееся в хорошем состоянии, не требующее проведения ремонта и готовое к эксплуатации.

На основании визуального осмотра помещений, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки площадью 571,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7 можно охарактеризовать как помещение, находящееся в хорошем состоянии, не требующее проведения ремонта и готовое к эксплуатации.

### **3.6. Характеристика степени активности рынка**

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

#### **Активный рынок**

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

#### **Неактивный рынок**

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Исходя из приведенных критериев, рынок коммерческой недвижимости г. Москвы можно отнести к активному рынку.

### **3.7. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы в 3 квартале 2017г.**

#### **Данные «Knight Frank» обзор рынка офисной недвижимости за 3 квартал 2017 г.**

##### **Предложение**

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн.м<sup>2</sup>, из которых 25%, или почти 4 млн.м<sup>2</sup>, соответствует классу А, а 75%, или 12 млн.м<sup>2</sup>, – классу В.

После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда ввелось всего 21 тыс. м<sup>2</sup>, в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. м<sup>2</sup> новых качественных офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. м<sup>2</sup>, что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. м<sup>2</sup> новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Neopolis» – 63 тыс. м<sup>2</sup>, БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. м<sup>2</sup> и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. м<sup>2</sup>.

Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 55%, или 295 тыс. м<sup>2</sup>, приходится на офисы класса А.

Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. м<sup>2</sup>. Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

По итогам III квартала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 18,4%, что эквивалентно 729 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,6 млн.м<sup>2</sup>, что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с I полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п. Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

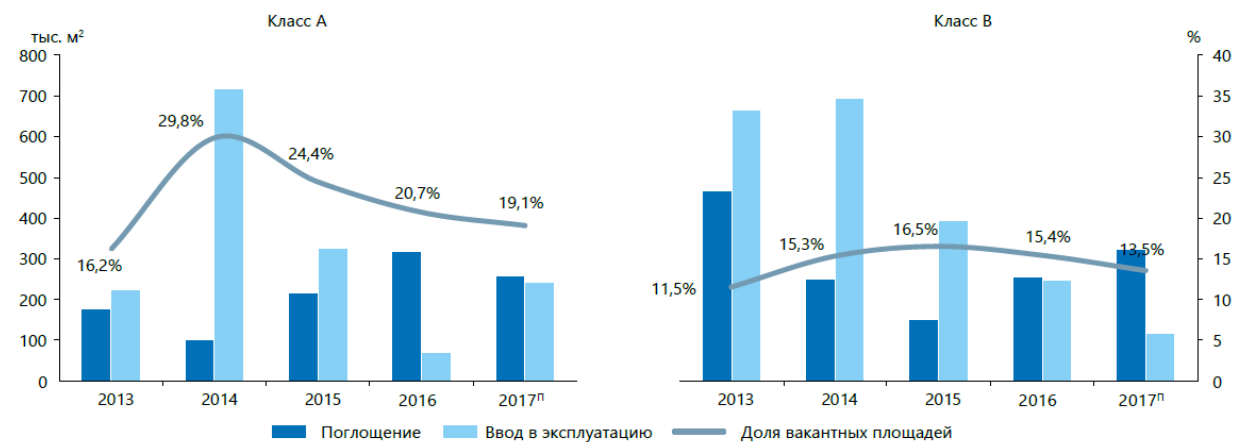
- На юго-западе МКАД снижение на 12 п. п., или около 20 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».
- На севере Садового кольца ушло с рынка порядка 25 тыс. м<sup>2</sup>, что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».
- На 4 п. п., или около 28 тыс. м<sup>2</sup>, снизилась доля свободных площадей в ММДЦ «Москва Сити».

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- На 40 тыс. м<sup>2</sup>, или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.
- 34 тыс. м<sup>2</sup>, или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.
- На 9 п. п., или 26 тыс. м<sup>2</sup>, увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК.

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

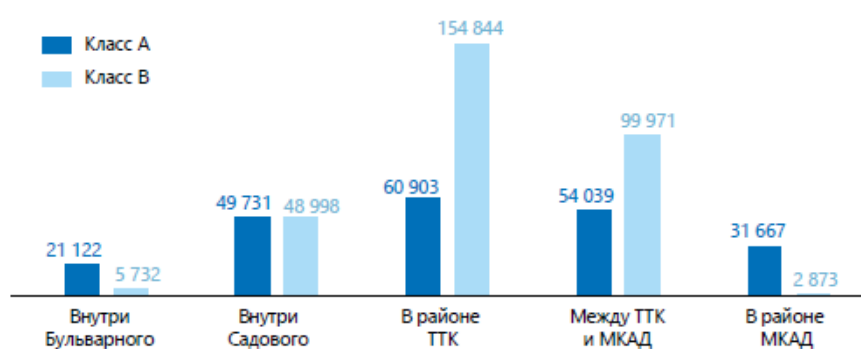
Рисунок № 15

**Спрос**

В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м<sup>2</sup>, что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%.

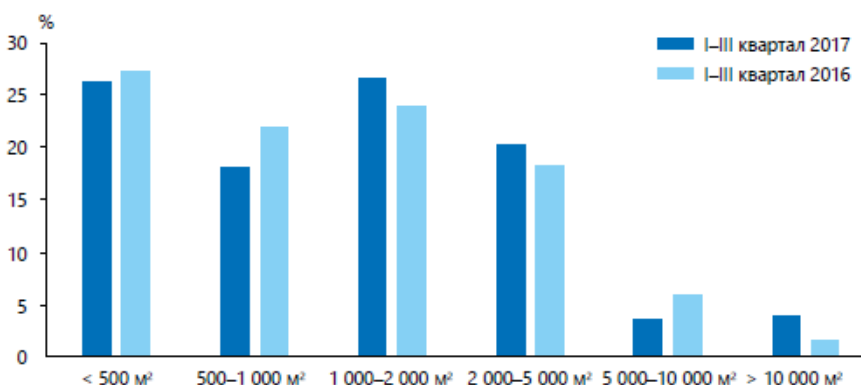
Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 16

Лидером по объему сделок по итогам I–III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/Технологии. Однако их доля в общем объеме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

По итогам I–III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г.



на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев 2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I-III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000–2 000 м<sup>2</sup> и 2 000–5 000 м<sup>2</sup>. Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500–1 000 м<sup>2</sup>.

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м<sup>2</sup> подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м<sup>2</sup>, что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

### Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и продолжилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м<sup>2</sup>/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

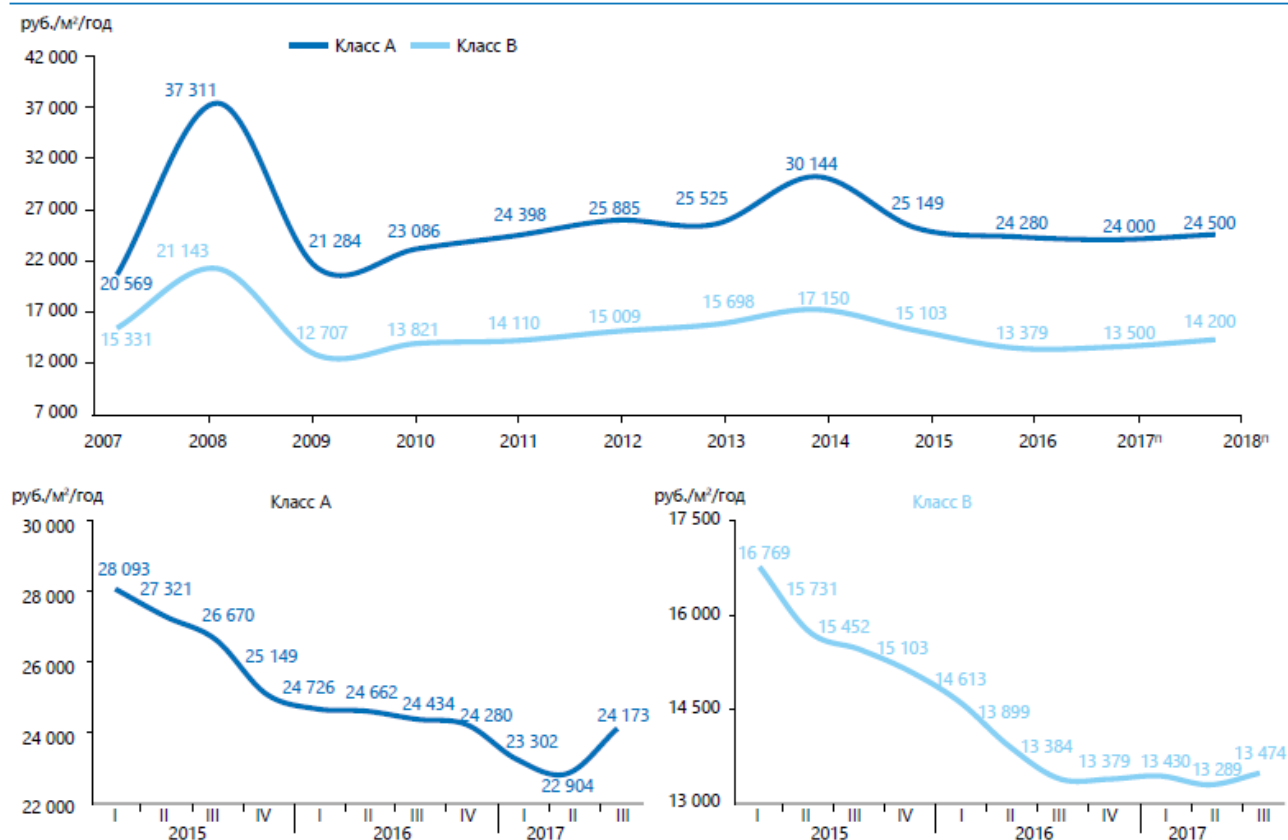
- Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».
- Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%.

По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м<sup>2</sup>/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 000 руб./м<sup>2</sup>/год, а в офисах класса В – 13 500 руб./м<sup>2</sup>/год. (без НДС и эксплуатационных расходов).

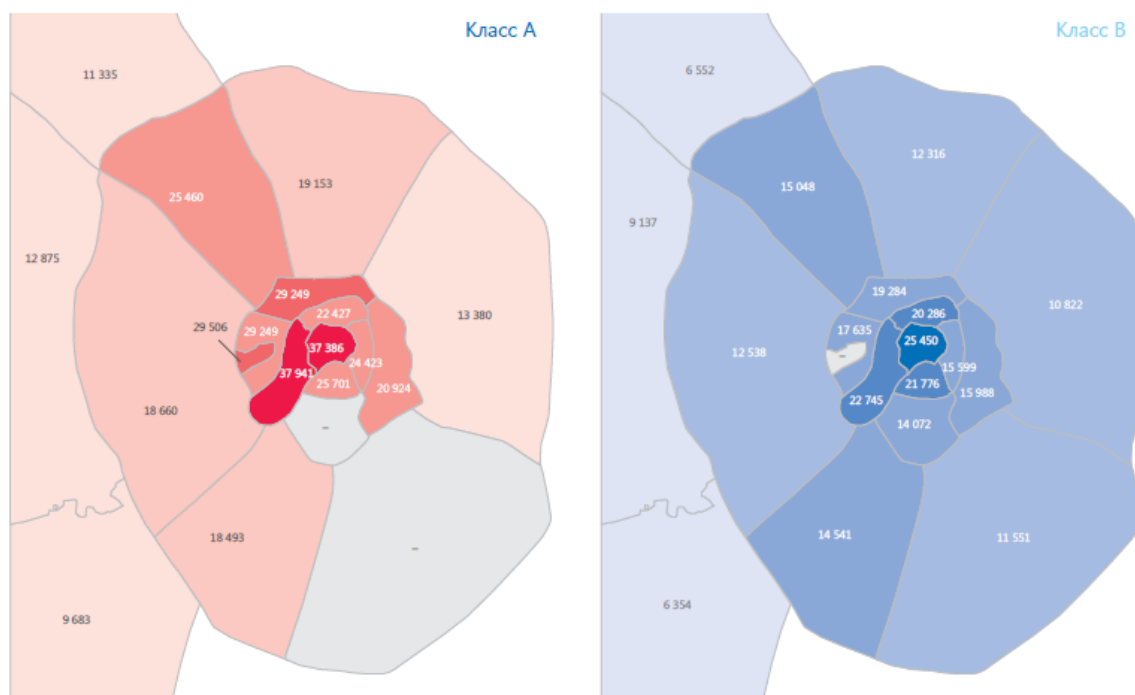
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 17

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 18

**Прогноз**

До конца 2017 г. ожидается ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы.

В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. м<sup>2</sup> качественных бизнес-центров.

IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года ожидается рост спроса, и по итогам 2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. м<sup>2</sup>.

В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. м<sup>2</sup>, а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити». Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м<sup>2</sup>. До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%. Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар.

В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинируют ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

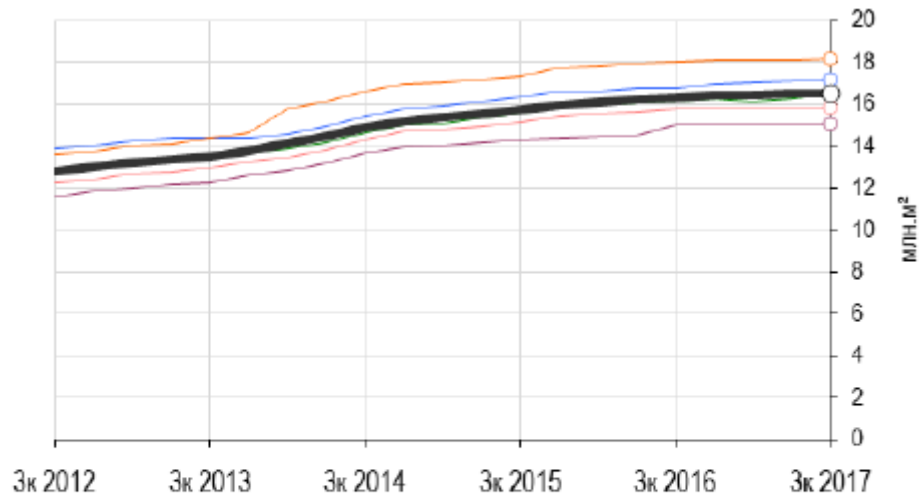
До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.:

- А класс – 24 000 руб./м<sup>2</sup>/год (без НДС и эксплуатации)
- В класс – 13 500 руб./м<sup>2</sup>/год (без НДС и эксплуатации)

В 2018 г. прогнозируется уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

**Усредненные данные основных показателей рынка офисной недвижимости по крупнейшим аналитическим изданиям за 3 квартал 2017 г.****Предложение**

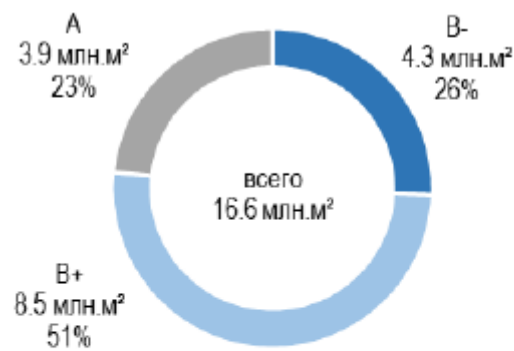
Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1,3 % и составляет по разным оценкам 15,1 – 18,2 млн. м<sup>2</sup>, в среднем 16,6 млн. м<sup>2</sup>.



Источники:

- Оценка Blackwood - 15.1 млн.м² (прошлый период)
- Оценка Colliers - 17.2 млн.м²
- Оценка Cushman&Wakefield - 16.5 млн.м²
- Оценка Jones Lang LaSalle - 18.2 млн.м²
- Оценка Knight Frank - 15.9 млн.м² (прошлый период)
- Среднее значение - 16.6 млн.м²

Рисунок № 19



Источники:

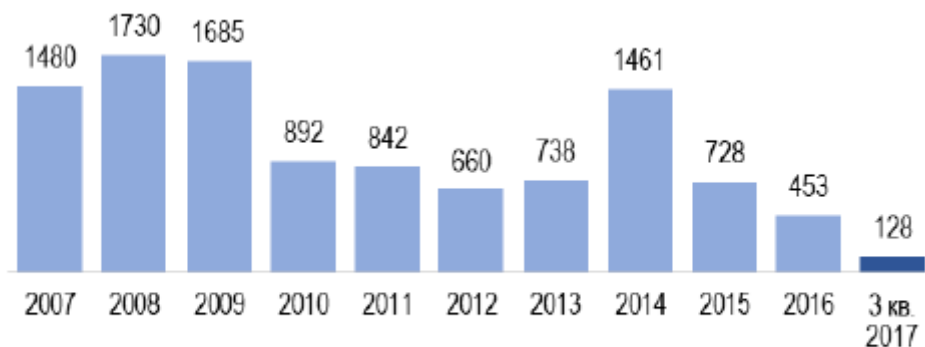
Оценка Colliers - 23 /77

Оценка Cushman&amp;Wakefield - 24 /76

Оценка Jones Lang LaSalle - 22 /78 (22 /51 /27)

Рисунок № 20

Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс. м²)



Источники: усредненная оценка Blackwood, Colliers, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Рисунок № 21

С учетом сохранения тенденции переноса сроков ввода, фактический объем ввода новых офисных площадей ожидается на уровне 250 тыс. кв. м, что будет минимальным за последние 15 лет.. (Источник: Jones Lang LaSalle).

Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся пере-носятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее. (Источник: Knight Frank)

Доля вакантных (свободных) офисных площадей составляет по разным оценкам 11,2-15,3 %, в среднем 13,9% (-2,5% процентных пункта за год).

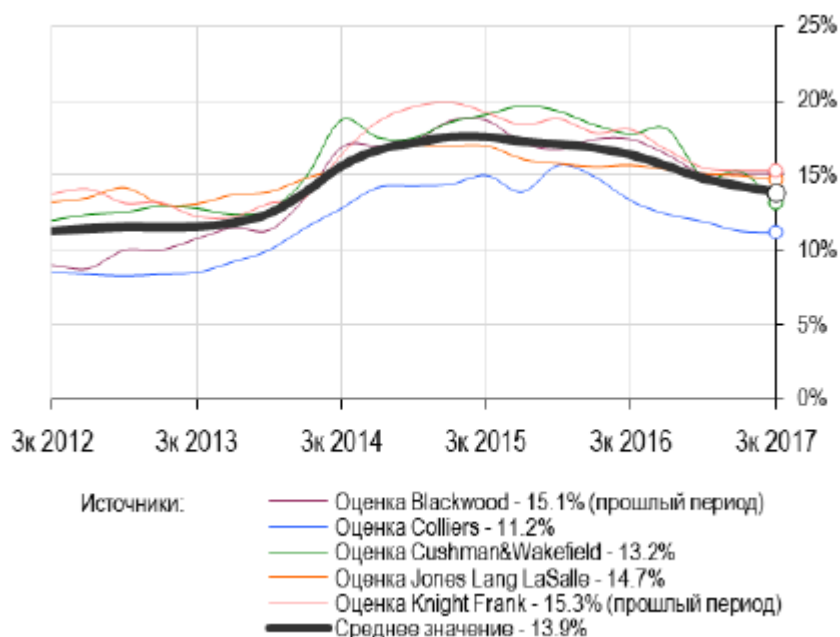


Рисунок № 22

Распределение вакантных площадей по классам:



Источники: усредненная оценка данных  
Blackwood, Colliers, Cushman&Wakefield,  
Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Рисунок № 23

### Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса.

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м<sup>2</sup>) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором». (Источник: Colliers)



Рисунок № 24



Рисунок № 25

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Рисунок № 26

Таблица № 22

Деловые районы г. Москвы. Основные показатели.

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год			\$/м²/год	руб./м²/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8		455	24 105	9,1	
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0		378	20 036	11,8	
	СК Запад	546	694	38 145	14,9		–	23 014	8,1	
	СК Север	660	–	23 804	10,9	15,1	395	20 944	8,2	9,8
	СК Восток	401	–	22 360	14,5		294	15 577	13,0	
ММДЦ «Москва-Сити»	ТТК Юг	1 263	–	–	–		–	13 259	9,5	
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8		–	14 345	34,8	
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	17,7	380	20 120	6,4	11,4
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1		285	15 107	7,0	
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0		–	–	–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3		–	11 977	12,4	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2		–	14 749	29,2	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–		–	11 035	17,0	
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	19,8	250	13 225	14,5	15,9
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8		–	13 097	18,5	
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4		–	11 412	10,7	
Новая Москва	Химки	266	–	11 382	24,9		–	6 552	27,3	
	Запад	388	–	13 504	70,4	43,5	–	9 137	24,0	22,4
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9		–	6 354	9,7	
<b>Итого</b>		<b>15 876</b>	<b>416</b>	<b>22 904</b>	<b>19,1%</b>		<b>251</b>	<b>13 289</b>	<b>14,1%</b>	

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

Источник: Knight Frank Research, 2017

## Ставки капитализации

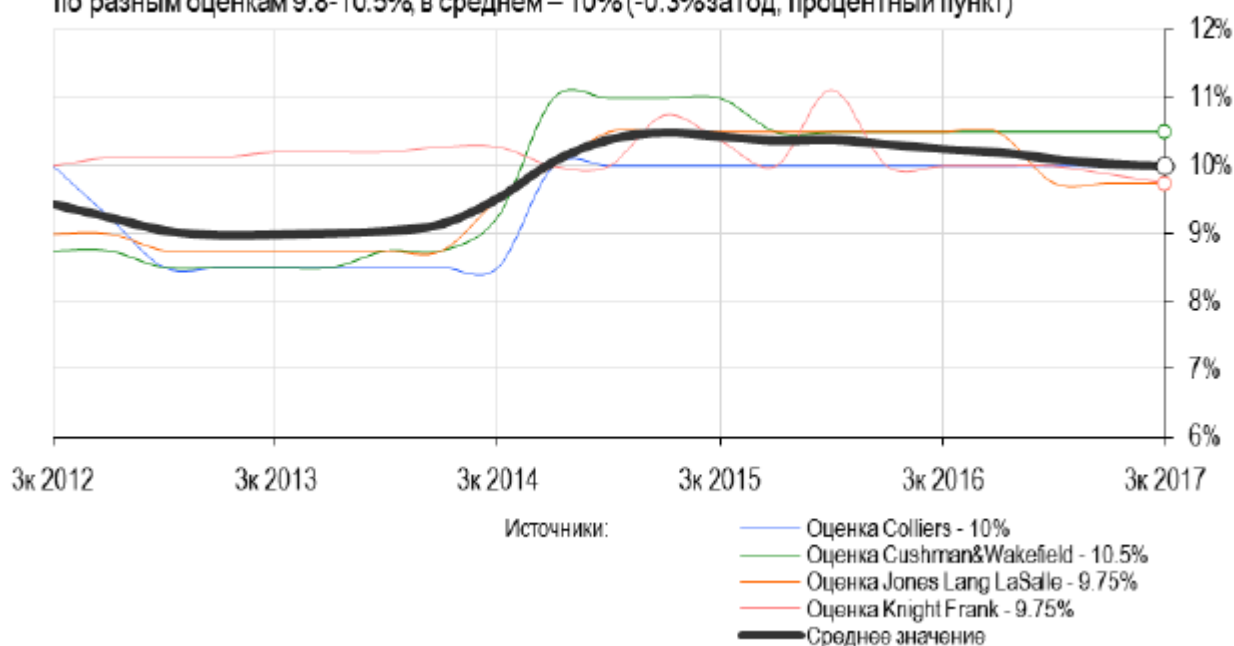
Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:  
по разным оценкам 9.8-10.5% в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)

Рисунок № 27



**Тенденции и прогнозы**

В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%. При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40%.

Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г. (Источник: Colliers)

До конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м<sup>2</sup>, что является новым «анти-рекордом». (Источник: Knight Frank)

**Street-retail (торговые) помещения Москвы 3 квартал 2017 г.****Тенденции рынка стрит-ритейл помещений в Москве**

Главным событием III квартала 2017 года на рынке стрит-ритейла стало завершение очередного этапа программы реновации улиц Москвы. Строительно-монтажные работы завершились более чем на 80 городских улицах и территориях, среди которых Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Тверская (от Настасьинского переулка до Триумфальной площади), 1-я Тверская-Ямская и др.

Летом, в период проведения строительных работ, средний уровень вакантности Садового кольца вырос до 13%, а вакантность отдельных его участков достигала 30%. Трафик и средний чек многих заведений общепита, расположенных в зонах реконструкции, сократился в два и более раза. По итогам III квартала средний уровень свободных торговых площадей на магистрали снизился до 12%, хотя вакантность некоторых отрезков Садового кольца все еще остается довольно высокой (20-25%).

Наибольший процент ротации за квартал произошел на Тверской – около 5% торговых площадей улицы сменили своих арендаторов. Следом за Тверской – Пятницкая улица с показателем ротации 4%. На Арбате и Мясницкой улице только 3% помещений сменили своих арендаторов. Следом идут ул. Кузнецкий Мост (2%) и ул. Новый Арбат (1%). Нулевой процент ротации показала Неглинная улица – здесь не поменялось ни одного арендатора.

В III квартале 2017 года средняя вакантность на центральных торговых коридорах продолжила снижаться и составила 6,5%.

**Рисунок № 28****Средняя вакантность на центральных торговых коридорах Москвы**

Наиболее активный процесс ротации ритейлеров в III квартале наблюдался на Тверской,

Пятницкой и Арбате, где арендаторов сменили 5%, 4% и 3% площадей соответственно. На смену предыдущим арендаторам приходят преимущественно ритейлеры с аналогичным торговым профилем. К примеру, на Арбате кафе грузинской кухни «эZo» сменило кафе «Уральские пельмени», а на Пятницкой ресторан Leonidas пришел на смену ресторану «Шардане».

Также в качестве одного из трендов минувшего квартала стоит отметить открытия магазинов потребительской электроники на центральных улицах Москвы. Так, на ул. Тверская, д. 27 открылись магазины сразу двух сетей: китайской Xiaomi и сети re:Store, которая переехала из другого помещения и увеличила площадь. Эти открытия примечательны тем, что данные сети развиваются, в основном, в торговых центрах: для Xiaomi это первый магазин в формате стрит-ритейл в Москве, а у re:Store – седьмой.

### Спрос и коммерческие условия аренды street-retail в столице

В III квартале наибольшим спросом пользовались помещения на улицах Пятницкая, Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка. К примеру, ювелирная сеть Tiffany & Co выбрала Петровку для открытия бутика площадью 490 кв.м, который стал вторым магазином бренда с момента перехода компании на самостоятельное развитие в России.

Среди новых сетей и форматов, активно развивающихся в стрит-ритейле, можно выделить сеть товаров для дома Modi, первый магазин которой открылся на Арбате. В планах сети в ближайшее время открытие новых магазинов на центральных улицах Москвы. Также заслуживает внимания открытие первого супермаркета «Ашан» в формате стрит-ритейл на ул. Тверская. Особенность нового формата – значительная площадь супермаркета отводится под гастрономию и собственное кафе.

Продолжает активно развиваться сеть «Мосхозторг», которая в III квартале открыла восемь новых магазинов, среди них – точки на Смоленском бульваре и ул. Новокузнецкая.

В III квартале 2017 года наибольшее количество заявок поступило от операторов общепита – 85%.

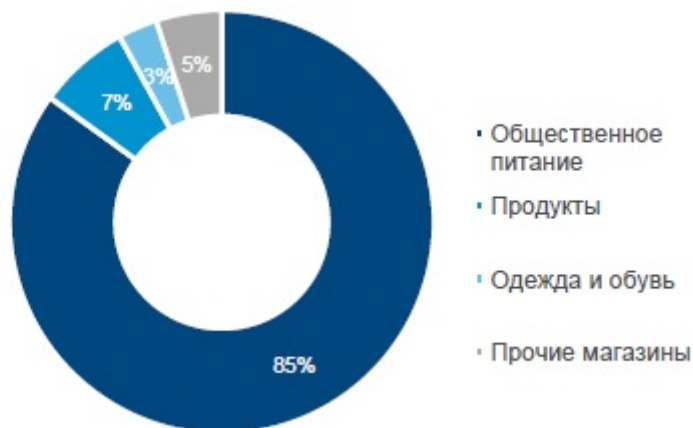
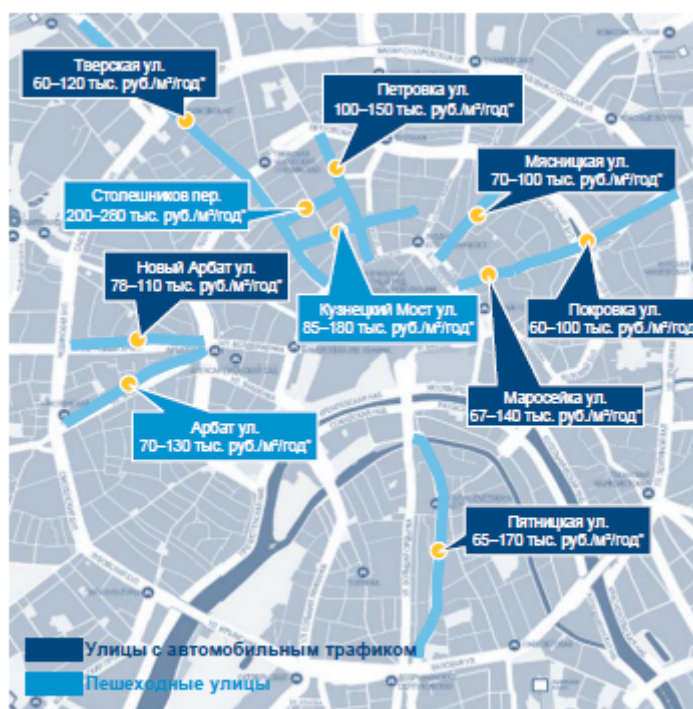


Рисунок № 29

Распределение спроса на стрит-ритейл помещения в Москве по типу арендатора

Арендные ставки на центральных торговых улицах в III квартале 2017 не изменились в сравнении с II кварталом.



\* Указанные ставки аренды не включают НДС  
Источник: Colliers International

Рисунок № 30

Традиционно активные планы по экспансии у Ginza Project, «Тануки», ресторанного направления Stocus Group, а также Novikov Group. Последние, к примеру, в III квартале открыли сразу несколько заведений в разных ценовых категориях: бургерная #Farш на ул. Лесная, кафе паназиятской кухни Hoshi на ул. Кузнецкий мост, д. 15/17 и Bar & Grill в Новочеркасском переулке.

Минувший квартал был богат на открытия несетевых кафе и ресторанов. В Хамовниках открылся ресторан 23Tolstoy, на проспекте Мира открыл двери ресторан китайской кухни «Джимми ли», на Новом Арбате – ресторан «Пирог Мясника» и др.

Таблица № 23

Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы в III квартале 2017 года

Название	Улица	Профиль
Tiffany & Co	Петровка ул.	Ювелирные изделия
Ladurée	Никольская ул.	Кафе и рестораны
Вилла Паста	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Ашан	Тверская ул.	Продукты
Burger Heroes	Камергерский пер.	Кафе и рестораны
#Farш	Лесная ул.	Кафе и рестораны
Пирог Мясника	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Мосхозторг	Новокузнецкая ул.	Товары для дома
Modi	Арбат ул.	Товары для дома
Альфа-Банк	Пятницкая ул.	Банки

### Прогнозы развития рынка торговых помещений Москвы

К концу года ожидается дальнейшее сокращение уровня вакантности центральных торговых улиц Москвы в пределах 1 п.п. Этому будет способствовать, прежде всего, дальнейшее развитие сегмента общественного питания.

Также на фоне новостей о продаже сети «Перекресток-Экспресс», которая имеет более 30 магазинов в пределах Садового Кольца, возможно активное развитие новых и действующих продуктовых сетей на центральных улицах столицы.

#### Средняя ставка капитализации для торговой недвижимости г. Москва

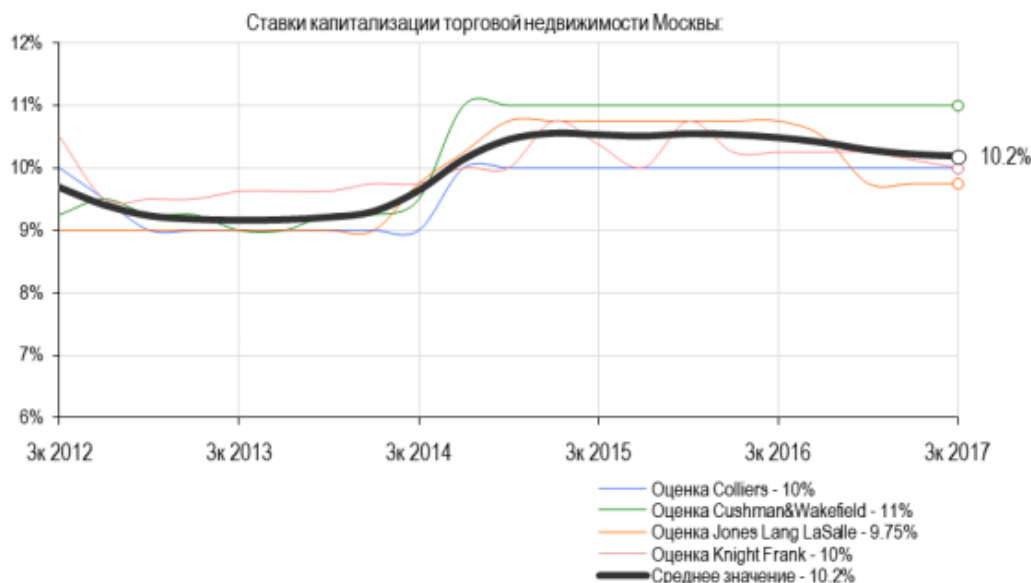


Рисунок № 31

Среднее значение ставки капитализации торговой недвижимости в г. Москва по итогам 3 квартала 2017 г. составляет – 10,2 %.

#### Основные данные согласно справочного издания Rway №272 ноябрь 2017

Таблица № 24

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2017 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–III кварталы 2017 г. <sup>1</sup> , тыс. кв.м	202,9	379,7 (204,4)	284,2
Уровень вакансий			
класс «А»	17,8%	9,6% <sup>2</sup>	10,6% <sup>3</sup>
класс «В+»	15,4%		
класс «В»	12,3%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год <sup>4</sup>	8000–47 000	4000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

<sup>1</sup> Новое строительство.  
<sup>2</sup> Действующие торговые центры.  
<sup>3</sup> Высококласные складские площади.  
<sup>4</sup> Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

- Низкая девелоперская активность в офисном сегменте вынуждает крупных арендаторов обратить внимание на нетипичный для офисного рынка формат built-to-suit.

- Динамика снижения количества свободных помещений постепенно снижается. По уточненным данным, в III квартале доля свободных офисных помещений класса «А» составила 17,8% (-0,6 п.п.), в классе «В+» - 15,4% (-0,1 п.п.), в классе «В» показатель остался на уровне 12,3%.

- За три квартала текущего года открылось более чем в 2 раза меньше торговых площадей, чем за соответствующий период прошлого года.

• В III квартале 2017 г. завершилась основная программа благоустройства центральных улиц Москвы, по которой были отремонтированы 87 улиц города. Вследствие этого увеличился интерес со стороны арендаторов к торговым коридорам в центре Москвы.

• Объемы ввода складских площадей за III квартал текущего года (55,1 тыс. кв.м) стали самыми низкими за последние 3 года.

### 3.8. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект

Оцениваемые объекты недвижимости – офисные помещения класса В+, расположенные в ЦАО и ЮАО г. Москва, между Садовым кольцом и ТТК (1-й Щипковский, дом 5 и Проспект Андропова, дом 18 корп.7).

Оценщик проанализировал цены и ставки аренды о сделках и предложениях на рынке офисных помещений аналогичного уровня и местоположения. Проведенный анализ представлен в таблицах ниже.

Таблица № 25

#### Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) офисных зданий класса В+

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м.	Описание	Источник информации
1	Москва, район Таганский, Большой Полуярославский пер., 10к2	180 000 000	171 429	Продается особняк с собственной территорией, паркингом. Первая линия домов, солидное соседство. Офисный ремонт, сертифицированные банковские помещения, оперзал, хранилища. Все обсуждается.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165424197/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165424197/</a>
2	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11	420 000 000	124 224	Продается отдельно стоящее, нежилое, трех-этажное, здание с цоколем и мансардой. Помещение класса В+. Круглосуточный доступ. Провайдеры: Ростелеком, МГТС. Общая площадь: 3381 м2, полезная 2778 м2.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168390633/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168390633/</a>
3	Москва, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 42С3	550 000 000	132 371	4-этажное офисное здание с цоколем общей площадью 4 155,1 кв. м. Офисная отделка помещений. Коридорно-кабинетная планировка. Непосредственный доступ на ул. Хамовнический Вал и Третье транспортное кольцо. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162569700/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162569700/</a>
4	Москва, р-н Басманный, пер. Токмаков, 5С1	600 000 000	151 783	Продам Здание площадью 3953,1 м2 ( г Москва ул Бауманская 5 1). Дом: тип строения - административное, материал стен - монолитный, год постройки - 1997, этаж - 1, этажность - 7. Особенности: парковка, охрана, видеонаблюдение, доступ на объект 7*24, сигнализация, общепит в здании. Состояние: рабочее.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/</a>
5	Москва, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, 11С10	1 003 580 000	190 000	Продажа Бизнес-центра общей площадью 5282 кв.м. Расположен в непосредственной близости к трассам: Ленинский проспект, Третье Транспортное Кольцо. Расположен в шаговой доступности от м. Ленинский проспект (8 мин.) и МЦК Площадь	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162694696/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162694696/</a>

				Гагарина. Бизнес-центр относится к В+ классу и отвечает всем требованиям к зданиям этого типа. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. 5 этажей + цокольный этаж	
6	Москва, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5	511 000 000	170 333	Назначение - офисный центр. Техническое оснащение: центральная вентиляция и кондиционирование; ИТП; разрешенная эл. мощность 630 кВА; система пожарной сигнализации и оповещения; гидрантная, спринклерная и газовая системы пожаротушения; система охранной сигнализации, видеонаблюдения (внутреннего и внешнего) и допуска (поэтажного) с выводом на центральный пост; серверные и СКС; АТС, интернет через оптико-волоконные кабели.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/</a>
7	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 3-й Павловский пер., 22	145 000 000	109 492	ОСЗ, 3-х этажное, 5-тиуровневое подвал (эксплуатируемый), 3 этажа + мансардный этаж. Объект эксплуатируются, как торгово-офисные помещения. Год постройки: 2005 г.г. Класс В2. Перекрытия ж/б, стены пенобетон. Фасад вентилируемый металлические панели. Крыша скатная металоочерепица. Окна стеклопакет.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164830293/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164830293/</a>
8	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Ружейный пер., 6С1	499 000 000	134 974	Продается офисное здание, расположенное на второй линии Садового Кольца, вблизи нескольких станций метро! 4 этажа(кабинетная планировка) + цоколь(кабинетная планировка, мини бассейн с сауной, столовая полного цикла). Три отдельных входа, два лестничных марша. Проведена капитальная реконструкция в 1979 году.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164072181/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164072181/</a>
9	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 23АС4	110 000 000	145 695	Продается нежилое здание точнее, два строения на ул. Александра Солженицына в Таганском районе ЦАО. Офисное 3-этажное здание стоит на первой линии в историческом районе Москвы, в окружении особняков и комплексов городских усадеб. 755 м2 (Подвал 121.8 м2; 1-й этаж 304.2 м2; 2-й этаж 329.6 м2), с ремонтом, планировка смешанная, современные инженерные системы, паркинг..	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154922936/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154922936/</a>
10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19С5	68 548 000	157 800	Продажа офиса 434.4 кв. м. с отделкой в бизнес-центре класса В+ Омега Плаза. Офис расположен на 2 этаже 6-этажного здания. Удачное расположение заинтересует арендаторов, которые ценят транспортную доступность и близость к узловым станциям метрополитена. Бизнес-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169607372/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169607372/</a>



				центр находится в районе с развитой инфраструктурой. Наземная парковка на 435 мест..	
11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	67 716 000	220 000	Офис (В+), 307,8 м <sup>2</sup> в многофункциональном комплексе «Omega Plaza (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)» Продается блок на 5 этаже. Общая площадь 307,8м. Кабинетная планировка, стеклянные перегородки. Предусмотрено деление на 3 блока. Предложение от собственника. Звоните.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164777171/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164777171/</a>
12	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	64 639 000	148 800	Офис (В+), 434,4 м <sup>2</sup> в многофункциональном комплексе «Omega Plaza (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)» Продажа! Офис с отделкой и арендатором в Бизнес Центре класса В+, высота потолков 2.8-3.5м, рядом с м. Автозаводская!	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/140199406/">https://www.cian.ru/sale/commercial/140199406/</a>
13	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 6С5	71 200 000	178 000	Офис (В+), от 400 до 803,3 м <sup>2</sup> в бизнес-центре класса В+ в составе офисно-гостиничного комплекса Danilov Plaza. Год постройки: 2015. Комплекс состоит из двух корпусов общей площадью 39 385 м <sup>2</sup> . В одном корпусе расположен отель (Business Club) Palmira. Возможность деления на 2 блока (по 400 кв.м) В блоке имеется подключение к водопроводу и канализации для устройства собственного санузла и мини-кухни. В комплексе открыта торговая галерея, столовая для арендаторов. Вид на Москву-реку. В шаговой доступности торговые и бизнес-центры, Даниловская Мануфактура, Ереван плаза.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160827844/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160827844/</a>
14	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1	69 660 000	180 000	Офисное помещение общей площадью 387 кв.м, расположенный в бизнес - центре W-Плаза 2, класса В+. Есть наземная парковка на 450 м/м. Для удобства посетителей и арендаторов в БЦ - предусмотрены торговая галерея, кафе, столовая. Профессиональная управляющая компания обеспечит высокий уровень сервиса, комфорт для ведения вашего бизнеса.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170102498/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170102498/</a>
15	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	166 840 000	173 250	Офис (В+), от 56 до 963 м <sup>2</sup> в бизнес-центре «Riverdale (Ривердейл)» Местоположение здания: Рядом пролегают улицы Дербеневская, Дубининская, Дербеневская набережная. Расстояние до МКАД составляет 17 километров, до ТТК 5 км. От станции метро "Павелецкая" дорога транспортом займет 10 минут. Организован шаттл-сервис.. Отделка: Помещения без отделки. Планировка: Открытая.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169080135/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169080135/</a>

				Парковка: Крытый паркинг.	
16	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 3к2с1	53 417 000	129 968	Офис (В+), 411 м² "Сириус Парк" новый бизнес-парк состоящий из основного строения и комплекса отдельно стоящих зданий на общей территории в ЮАО. Расположен в районе Нагатино-Садовники, на пересечении двух основных магистралей Варшавского и Каширского шоссе, Особенность расположения "Сириус Парк" в удобной транспортной доступности основных магистралей и в направлении международных аэропортов Внуково и Домодедово.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170098938/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170098938/</a>
17	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 3к2с16	90 000 000	150 000	Продажа офиса в деловом квартале "Сириус Парк". Москва, Южный (ЮАО) округ, Каширское шоссе 3, стр 16. Метро: Нагатинская, Каширская, Варшавская. Современный бизнес-центр класса В+ предлагает комфортабельные офисы и торговые помещения. Планировка: open space, кабинеты. Доступ: пропускная система. Наличие паркинга: подземный многоуровневый на 485 м.мест. Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия. Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты рядом, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта. Этажность: 6 эт. Кондиционирование центральное. Вентиляция приточно-вытяжная.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168475515/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168475515/</a>
18	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1	137 475 000	195 000	Офис (В+), 705 м² в бизнес-центре «W Plaza (В Плаза)» Местоположение здания: Расположен в ЮАО. Находится в непосредственной близости от Варшавского шоссе и Новоданиловской набережной. В десяти минутах ходьбы от станции метро "Тульская" и в пяти минутах от платформы "ЗИЛ". Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169079840/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169079840/</a>
19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18 к5	49 900 000	169 153	БЦ класса В+ "Нагатино Айленд". В 2 минутах ходьбы от станции метро "Технопарк". Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Фитнесс. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: шт. OTIS. Свободные	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168598536/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168598536/</a>



				площади: 11 этаж - 295 м2	
20	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, 6 с16 к1	35 670 000	145 000	Продается офисное помещение без отделки площадью 246 м2 на втором этаже БЦ "Порт Плаза" (класс В+). Центральные системы вентиляции и кондиционирования, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, система контроля доступа, пожарная сигнализация и система пожаротушения.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169203270/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169203270/</a>
21	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18 к1	25 000 000	166 667	Продается офис в Бизнес центре Ньютон, на территории которого расположена станция метро Технопарк, две минуты от метро. Витражное остекление, терракотовая плитка, гранит, алюминиевые вставки, Data-центр, телеком и IT, Зоны отдыха. Высота потолка 3,3 м. Лифтовая группа (OTIS). Открытые наземные и многоуровневые крытые паркинги	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155923526/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155923526/</a>
22	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к6	200 000 000	125 471	Комплекс расположен в Южной части г. Москвы рядом с Нагатинской поймой Москвы реки, на которую открываются живописные виды из окон бизнес центра. Удобный выезд к юго-западу Москвы по ТТК и в центр по проспекту Андропова или Нагатинской набережной.. Отделка: Выполнена высококачественная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169079065/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169079065/</a>
23	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, 6	55 260 000	127 034	Продается офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Порт Плаза*, площадью 435 кв. м. Офис расположен на 4 этаже 6-этажного здания. Помещение сдается без отделки. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169607251/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169607251/</a>

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений на рассмотренные в анализе офисные здания класса В+, расположенные между садовым кольцом и ТТК, по состоянию на дату оценки, составляет от 110 000 до 220 000 руб./кв.м. с НДС.

Таблица № 26

## Анализ фактических данных о ставках аренды офисных класса В+

№	Местоположение	Ставка аренды руб./кв.м./год	Описание	Источник информации
1	Москва, район Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 25С14	22 249	После косметического ремонта. цоколь с окнами + 2 этажа + мансарда. В основном планировка - open space, которая позволяет разместить до 70 сотрудников. Электрическая мощность - 128кВт. Огороженный двор с въездом с Б Серпуховской улицы позволяет разместить до 11 машин.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/167566606/">https://www.cian.ru/rent/commercial/167566606/</a>
2	Москва, район Лефортово, Слободской пер., 6А	19 470	На улице Слободской переулок в одном километре от метро Курская, предлагается целиком отдельно стоящее 2-х этажное здание в	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166126535/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166126535/</a>

			стиле ЛОФТ. Общая площадь 3620 м2. Здание находится на огороженной благоустроенной территории, вместимость автостоянки 39 а/м. Номинант конкурса Commercial Real Estate Awards в номинации лучший офисный центр класса В. Возможно деление поэтажно. Ставка 16500 руб. м2 в год, все включено кроме эксплуатационных платежей, УСН.	
3	Москва, район Хамовники, Олсуфьевский пер., 8С6	25 000	Аренда особняка, здания (ОСЗ) 1800 м2 м. Парк культуры. Офисный особняк площадью 1800 кв. м. 25 000 руб. м2/год, прямая аренда. Особняк, 1998 год постройки. Класс В+, этаж 1-3/3. 2-я линия домов. Отдельный вход. В офисе проведен дизайнерский ремонт. Высота потолков 3 м. Материал стен кирпичный. Внутри особняка работает система климат контроля, установлены подвесные потолки, в окнах офисных помещений современные стеклопакеты. Благодаря современной инновационной автоматизированной системе создан контроль за эксплуатацией автономной энергосистемы здания. Автономная система горячего водоснабжения позволяет использовать ее круглый год. Каждый из офисов имеет систему кондиционирования и вентиляции воздуха. Для удобства автовладельцев, рядом со зданием, своя охраняемая автостоянка, на 15 м.мест.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166644170/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166644170/</a>
4	Москва, район Хамовники, ул. Бурденко, 11АС2	25 000	Предлагается в аренду 2-этажный особняк класса В+ площадью 756 кв. м. Месторасположение - м. Парк Культуры. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 25 000 руб. за 1 кв. м. в год. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166490747/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166490747/</a>
5	Москва, район Замоскворечье, ул. Щипок, 18С2	21 837	Помещение класса В+. Предлагается в аренду отдельно стоящее здание 4155 м2, в пешей доступности от метро Серпуховская. 5 -этажное офисное здание с мансардой общей площадью 4891,1 м2 включая гараж. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города. Презентабельный особняк, красивая входная группа, планировка смешанная, есть VIP зона для руководителей со своими переговорными и комнатами отдыха. На входе центральный ресепшен, система скд, ограничители по этажам. Есть возможность перепланировки, так как на некоторых этажах легкие перегородки. Парковка включена в стоимость аренды, 24 места подземный паркинг, 12 мест наземный паркинг. В здании два лифта. Отдельный вход. Смешанная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Ресторан, Банк, Супермаркет, Салон красоты. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Лифты: 4шт. . Провайдеры: Коммерческие	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166138547/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166138547/</a>
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 8С1	21 240	Предлагается в аренду 2-этажный особняк класса В+ площадью 1000 кв. м. Месторасположение - м. Марксистская. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164019835/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164019835/</a>

			Финансовые условия: Стоимость аренды - 18 000 руб. за 1 кв. м. в год. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы.	
7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Полуярославский пер., 12	17 700	Сдается в аренду 3 этажный особняк класса Б+ площадью 811 кв.м. в 5 минутах пешком от м.Чкаловская. Помещение находится в рабочем состоянии. Все коммуникации. Отдельный вход. Здание реализуется целиком. Бесплатная парковка на 15 машин. Договор аренда.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168856294/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168856294/</a>
8	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Льва Толстого, 2/22С6	23 000	Сдам в аренду отдельно стоящее здание (ОСЗ) с хорошим офисным ремонтом, своя отдельная территория с двумя входами. подойдет под офис, банк, клинику, гостиницу, и тд	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168816092/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168816092/</a>
9	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к5	18 050	В бизнес-центре сдается отдельный блок, свободная планировка. Выполнена стандартная отделка (открытая планировка): пол - ламинат, стены - покрашены, потолок - типа Армстронг, установка систем вентиляции, кондиционирования, системы ВК, спринклерная система пожаротушения, дымоудаление и предупреждение при пожаре, отделка санузлов и установка сантехники, серверная и помещение для кухни. Включены НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/140487018/">https://www.cian.ru/rent/commercial/140487018/</a>
10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к1	16 524	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре В+ класса Nagatino i-Land Фаза I Ньютон, площадью 549 кв. м. Офис расположен на 13 этаже 20-этажного здания. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Бизнес-центр находится в районе с развитой инфраструктурой.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169606932/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169606932/</a>
11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к5	17 797	Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Лобачевский класса В+, здание расположено по адресу проспект Андропова 18к5, доступность до ближайшей станции метро Технопарк составит 5 минут пешком. Помещение расположено на 16 этаже, общей площадью 260 кв.м. Номер налоговой . В помещении стандартная офисная отделка, смешанная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169666804/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169666804/</a>
12	Москва, пр-т Андропова, д.18, к.7	13 602	Аренда офисного помещения площадью 368.16 кв.м., расположенное на 9-ом этаже БЦ "Ломоносов" бизнес-парка Нагатино Айленд. На территории Бизнес-парка расположена станция метро Технопарк. Ставка аренды не включает НДС и эксплуатационные расходы. Благоустроенная охраняемая территория с цветниками, зонами отдыха и парковочными местами.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164566529/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164566529/</a>
13	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, проезд Проектируемый № 4062, 6с16к2	11 100	Предлагается в аренду офисное помещение без отделки площадью 530,8 м2 в БЦ "Порт Плаза" (класс В+). Открытая планировка, панорамное остекление . Предоставляются арендные каникулы. Центральные системы вентиляции и кондиционирования, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, система контроля доступа, пожарная сигнализация и система пожаротушения.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169181585/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169181585/</a>
14	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 10	18 729	Офис (В+), 737 м² Комплекс зданий бывшего текстильного предприятия "Даниловская мануфактура" расположен в непосредственной близости от	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170098691/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170098691/</a>

			ТТК в р-не метро Тульская и занимает часть квартала, расположенного между Варшавским шоссе и Новоданиловской набережной. Площадь земельного участка - 7,65 Га, общая площадь зданий - 105 300 кв.м	
15	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., дом 26А с6	21 186	Уважаемые арендаторы! Предлагаем в аренду офисное помещение с отделкой в БЦ класса В+ площадью 394 кв.м Бизнес-центр "Чайка плаза Х". (2 этаж). До здания 12 минут пешком от ст.м Нагатинская. -Операционные расходы составляют 1200.00р./кв.м/год. вкл. НДС. Коммунальные платежи включены в арендную ставку. К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, система контроля доступа, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония. Провайдер: Вымпелком, Эквант, МТС, Гарс Телеком, Мегафон или Синтерра Медиа.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170086287/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170086287/</a>
16	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Автозаводская 10	16 800	Блок смешанной планировки с панорамным остеклением по периметру на 4 этаже 551 квадратных метра. Доступ в помещения осуществляется через 2 подъезда. Каждый подъезд оборудован лифтом и лестницей. Высота потолков 3,7-5,3 метра. Выделенная электрическая мощность - 180 кВт. Состояние помещений с ремонтом. Арендная ставка 16800 руб./кв.м/год	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169091369/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169091369/</a>

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон ставок аренды на рассмотренные в анализе офисные здания класса В+ по состоянию на дату оценки, составляет от 11 100 до 25 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Оцениваемым объект недвижимости – офисное помещение класса В+ , расположенное в г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д 48 (БЦ «А-48»).

Оценщик проанализировал цены и ставки аренды о сделках и предложениях на рынке офисных зданий класса В+ в г. Москвы в районе расположения объекта оценки (Алтуфьево), а также в близлежащих районах (Бабушкинский, Владыкино, Отрадное, Бибирево, Коптево, Западное Дегунино)

Проведенный анализ представлен в таблицах ниже.

Таблица № 27

## Анализ фактических данных о диапазоне цен на офисные помещения класса В+

№	Местоположение	Цена продажи, руб. с НДС	Стоимость 1 кв.м., руб. с НДС	Описание	Источник
1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 2С2	10 500 000	145 833	1-я линия домов, 1-й этаж Бизнес Центра, панорамное остекление, отдельный вход из общественной зоны БЦ, Интернет, МГТС. Помещение расположено поблизости от остановок наземного пассажирского транспорта, в зоне сверхвысокого автомобильного трафика, поблизости от Ярославского шоссе. Помещение находится в собственности более 10 лет. Парковка: организованная на прилегающей территории	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166679487/</a>
2	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	11 000 000	139 241	Продаётся офис в Бизнес центре класса А с отделкой.Офис оборудован отдельными кабинетами с современной мебелью,переговорную,сан узел.Центральное кондиционирование,вентиляция,системы автоматического пожаротушения,пожарно охранная сигнализация,круглосуточная охрана,имеется подземный паркинг.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169333380/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169333380/</a>
3	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	15 000 000	106 383	Продаётся офис в Бизнес центре класса А с отделкой.Офис оборудован отдельными кабинетами,включая ресепшен,переговорную,кухню,сан узлы.Центральное	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169333787/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169333787/</a>

№	Местоположение	Цена продажи, руб. с НДС	Стоимость 1 кв.м., руб. с НДС	Описание	Источник
				кондиционирование, вентиляция, системы автоматического пожаротушения, пожарно охранная сигнализация, круглосуточная охрана, имеется подземный паркинг.	
4	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	15 000 000	136 364	Продам офисное помещение с отличным дорогим дизайнерским ремонтом с мебелью. (Англия, Италия) Центральное кондиционирование, вентиляция, автоматическая система пожаротушения, охранная сигнализация, круглосуточная охрана, Зал, три кабинета, прихожая	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163142245/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163142245/</a>
5	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	61 743 000	110 000	Продажа половины этажа в Бизнес-центре класса В+ (охрана, паркинг, пропускная система, вентиляция, кондиционирование и др.). Выделенная мощность 90 кВт. Современный ремонт, офисная мебель. Удобное транспортное сообщение с центром и МКАД, метро Отрадное, Бибирево, Алтуфьево. Действующая стоимость арендной платы (средняя) 11 т.р. за кв.м. в год. Цена продажи помещения 561,3 кв.м. равна 110 т.р./кв.метр. В собственности с 2009 года, 1 собственник (физ.лицо).	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/">https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/</a>
6	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 71Б	391 500 000	145 000	В продажу от Застройщика предлагается офисный этаж 2 700 кв. м., с панорамным остеклением по периметру в новом Бизнес-Центре "7ONE" (30 метров от м. Верхние Лихоборы).. - Кабинетная система организации офисного пространства с возможностью создания зон опен спассе; - Высокие потолки 4,3 м.; - Ввод приточно-вытяжной вентиляции; - Ввод системы центрального кондиционирования; - Ввод системы спринклерного пожаротушения; - 2 отдельные зоны подключения систем Канализации/Водоснабжения. - Стильное лобби и дизайнерская отделка мест общего пользования; - Круглосуточная охрана; - Гостевой паркинг; - Новые инженерные системы; - Профессиональная управляющая компания. Рассрочка 0%! Только в феврале первый взнос 20%! (id:3888) Узнайте больше	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158185865/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158185865/</a>
7	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 71Б	30 086 100	148 941	Продается офисное помещение без отделки 202 кв.м. в новом Бизнес Центре класса "В+" на Дмитровском шоссе, в 30 метрах от м. "Верхние Лихоборы". Стоимость - 148 500 руб/м2 с НДС. Помещение 211 на 2 этаже. Открытая планировка. Приточно-вытяжная система вентиляции, центральное кондиционирование. Наземный паркинг 67 м/м.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169293051/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169293051/</a>
8	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	16 000 000	113 475	Продаётся офис в Бизнес центре "А48" с отделкой. Офис оборудован отдельными кабинетами, включая ресепшен, переговорную, кухню, сан узлы. Центральное кондиционирование, вентиляция, системы автоматического пожаротушения, пожарно охранная сигнализация, круглосуточная охрана, имеется подземный паркинг.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166485950/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166485950/</a>
9	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1	5 300 000	101 923	Продается офисное помещение общей площадью 52 кв.м. на 3-ем этаже БЦ класса В+ "Головинские пруды". Отдельный блок. Три комнаты. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, противопожарная сигнализация. Все коммуникации. Отдельный вход в помещение. Хороший ремонт. Удобная транспортная доступность. Выезд на Большую	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166806220/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166806220/</a>

№	Местоположение	Цена продажи, руб. с НДС	Стоимость 1 кв.м., руб. с НДС	Описание	Источник
				Академическую и Дмитровское шоссе. В бизнес-центре "Головинские пруды" создана удобная инфраструктура, за безопасностью круглосуточно следит охрана, действует система контроля доступа. Здание оснащено лифтами.	
10	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1	10 530 000	90 000	Бизнес-центр В+, офисный блок 117 кв.м, 3 этаж, отличный ремонт, высота 3,7 м, свой су в блоке, панорамное остекление, лифты, кафе-столовая, круглосуточный режим работы, парковка на крытом паркинге, от метро курсирует бесплатный шатлл, 800 м от ст. Коптево Московского центрального кольца.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157202686/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157202686/</a>
11	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4	10 600 000	100 000	В БЦ "Головинские Пруды" на Северо-западе Москвы ПРОДАЕМ Офисное помещение 106кв.м (2 комнаты, с/у, темная комната) этаж 2. Состояние офиса: ЕВРОРЕМОНТ, коммерческая телефония, охраняемая территория, пропускная система, Наземная парковка. На территории работает столовая для сотрудников, бар, минимаркет и прочее. Удобный выезд на Ленинградское и Дмитровское шоссе. 15 минут пешком от станции метро Водный стадион. ДОКУМЕНТЫ готовы к продаже.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153536278/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153536278/</a>
12	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4	12 600 000	90 000	В БЦ "Головинские Пруды" кл.В+ на Северо-западе Москвы ПРОДАЕМ офис 140кв.м этаж 1. Состояние офиса: ЕВРОРЕМОНТ, коммерческая телефония, охраняемая территория, пропускная система, круглосуточный доступ. Наземная парковка. На территории работает столовая для сотрудников, бар, минимаркет и прочее. Удобный выезд на Ленинградское и Дмитровское шоссе. 15 минут пешком от станции метро Водный стадион. ДОКУМЕНТЫ готовы к продаже.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153538365/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153538365/</a>
13	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4	15 000 000	70 126	Офисное помещение 213,9м, на 1 этаже с ремонтом. Отдельный вход. Первая линия. Открытая планировка, кондиционирование, коммерческая телефония, интернет. Внутри БЦ Головинские Пруды есть вся необходимая инфраструктура, столовая, минимаркет, многоуровневая парковка, складские помещения, центральная рецепция, рядом мойка для машин. БЦ удобно расположен, выезды на Ленинградское и Дмитровское шоссе, рядом станция метро центрального кольца.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154240042/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154240042/</a>
14	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4	26 070 000	110 000	Продается помещение в состоянии "готовое к въезду". Кабинетная планировка. 2 лифтовые группы на этаж. Все правоустанавливающие документы имеются. Залогом не является. Обременения отсутствуют.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154382358/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154382358/</a>

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений на рассмотренные в анализе офисные здания класса В+, расположенных в районе Алтуфьево и близлежащих районах (Бабушкинский, Владыкино, Отрадное, Бибирево, Коптево, Западное Дегунино), по состоянию на дату оценки, составляет от 70 000 до 148 000 руб./кв.м. с НДС.

Таблица № 28

## Анализ фактических данных о ставках аренды офисных класса В+

№	Местоположение	Площадь, кв.м.	Годовая ставка аренды, руб/кв.м. с НДС	Описание	Источник
1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 163Ак2	75,0	12 960	Просторный офис площадью 74,9 кв.м. на 22 этаже БЦ класса В+ SK Plaza. Аренда предоставляется напрямую от собственника. Помещения предлагаются с типовой планировкой и отделкой, в которую входит разводка всех необходимых для работы офиса инженерных систем. Есть возможность установить стеклянную перегородку, для организации кабинета. Офис освобожден	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169514032/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169514032/</a>

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест»  
Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

№	Местоположение	Площадь, кв.м.	Годовая ставка аренды, руб/кв.м. с НДС	Описание	Источник
				15.01.2018, готов к показу.	
2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Нововладыкинский проезд, 8С4	20-50	13 000	Прямая аренда, без комиссии. Офис готовый к въезду с большими окнами, высокие потолки. Система вентиляции и кондиционирования. Аренда от 20 м.кв. Современный Бизнес Центр класса В+. Круглосуточная охрана, большая парковка. Пешая доступность до метро и станции МЦК.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166976519/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166976519/</a>
3	Москва, СВАО, р-н Высоковольтный проезд, 1С14	59-84	10 000	Бизнес-центр "Волт-Центр" класса В+ расположен по адресу: Москва, Высоковольтный проезд, 1 строение 14, . <b>ВНИМАНИЕ!</b> В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169160428/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169160428/</a>
4	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, 8к2	70,0	15 000	Аренда от собственника. VIP офисы на 7м этаже Бизнес Центра уровня В+. Имеется 3 офиса, объединены общим ресепш, имеется общая кухня. В каждом офисе находится комната отдыха с холодильником, туалетная комната с душевой кабиной. Офисы полностью меблированы и готовы к аренде.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169716889/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169716889/</a>
5	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	60,0	14 000	Сдам офисные помещения в современном бизнес-центре А-48 (В+). Имеются разные помещения. Во всех помещениях современный качественный ремонт, система кондиционирования, свой санузел. Сдается как с офисной мебелью так и без нее. В бизнес-центре имеется круглосуточная охрана, подземная и наземная парковка, кафе, столовая. Предоставлю юридический адрес.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165798889/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165798889/</a>
6	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Кольская ул., 2к4	61,1	14 000	200 метров до м.Свиблово. Сдается офис 61.1 кв.м. класс В+, на 3 этаже, открытой планировки. Лифты 5 штук. Парковка 70 м.мест. Охрана, зона ресепшн. НДС включен. Заезд в апреле 2018 года.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169756130/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169756130/</a>
7	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1	58,0	15 000	Офис Бизнес-центр "Бибиревская 8" класса В+ БЦ расположен в новом современном здании, возведенном в 2010 году. Здание БЦ имеет ярко-выраженный современный облик, строгие архитектурные формы, красивый атриум и приглушенная цветовая гамма делают комплекс очень стильным и по-деловому строгим. Количество этажей: 6, здание: Нежилое (адм). Планировка: Смешанная. Отделка: С отделкой. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Лифты: 2 (ОТИС). Провайдеры: СтарЛинк. Инфраструктура: Столовая, Банк Прямая аренда; Пропуск. сист.; Аг: 0% Кл: 0%	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/145381377/">https://www.cian.ru/rent/commercial/145381377/</a>
8	Москва, СВАО, р-н Марфино, Гостиничная ул., 5	61,0	15 500	Офис В+ 61,4 кв.м. из 2х кабинетов 19м и 42м. Состояние отличное, готовый к въезду. Прямая аренда. Ставка указана с учетом НДС и коммунальных услуг.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169058914/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169058914/</a>
9	г.Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1	160,7	15 000	Вашему вниманию предлагается в аренду офисный блок , расположенный в БЦ Головинские пруды по адресу ул.Михалковская, дом 63Б . Бизнес центр представляет собой 11 этажное современное здание. Находится в 20 минутах ходьбы от станции м. Водный стадион . Между метро и офисным центром курсирует бесплатный шатл . Собственная парковка. Возможна аренда м/м. Планировка офисов - свободная . Высота потолков - 3,7 м . Все коммуникации подведены. Предлагаемый блок находится на 1-м этаже . Коммерческие условия Общая площадь - 160,7 кв.м Арендная ставка без коммунальных платежей - 200 850 руб./мес. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно аренды помещения на ул.Михалковская 63Б.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154559702/">https://www.cian.ru/rent/commercial/154559702/</a>

№	Местоположение	Площадь, кв.м.	Годовая ставка аренды, руб/кв.м. с НДС	Описание	Источник
10	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	76,0	14 868	В аренду предлагается офисное помещение, площадью 76 м2, расположенное на 9-м этаже бизнес-центра «А-48». Открытая планировка. Состояние помещения - готово к въезду. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.	<a href="https://viparenda.ru/biznes_centry/biznes_tse_ntr_a_48/block-6150/">https://viparenda.ru/biznes_centry/biznes_tse_ntr_a_48/block-6150/</a>
11	г.Москва, СВАО, район Бибирево, ул. Пришвина, д.8	100,0	16 000	Сдается в аренду офис площадью 100 м2 на 3 этаже в бизнес-центре класса В+ "Пришвина, 8", расположенном в 7 минут пешком от метро Бибирево. Планировка: открытая. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: E-Style ISP, Стартелеком, Голден Телеком, Моторс. Техническое оснащение: системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования с зонированием. Безопасность: круглосуточная охрана, системы контроля доступа. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.	<a href="http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=357935">http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=357935</a>
12	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	170,0	15 826	Офис в аренду 170 метров. Многофункциональный офисно-торговый и жилой комплекс общей площадью 33 413 кв. м, состоящий из 4-х зданий. Здание 1 - 6-этажное (3 подземных и 3 наземных этажа) жилое здание с торговыми площадями. Здание-2 - 9-этажное офисное здание общей площадью 15 400 кв.м с подземной парковкой на 147 м/м. Современные инженерные системы и коммуникации. Развитая инфраструктура. Удобный доступ к МКАД и другим транспортным магистралям города. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166950931/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166950931/</a>
13	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 5	40-1500	15 600	БЦ "БизнесДеро I" класса В+. Аренда офисных блоков площадью от 40 до 1,500 м2. стоимость метра от 15,600 руб. в год, возможен торг. налогообложение: НДС. Бизнес-центр "БизнесДеро I" расположен по адресу: Москва, Илимская улица, 7, .	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163108003/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163108003/</a>
14	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	74,5	12 081	Сдается в аренду офисное помещение на 3 этаже в офисно-торговом комплексе А-48.с контролем доступа (охраной), несколькими лифтами и предприятиями питания на первом этаже. Комплекс находится на огороженной территории с бесплатной парковкой для автомобилей. В офисе сделана отделка, разводка коммуникаций к рабочим местам, оборудована приточная вентиляция и кондиционирование.Стоимость аренды 75000 рублей в месяц(НДС включен)	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169683426/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169683426/</a>

Источник: данные Циан, составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон ставок аренды на рассмотренные в анализе офисные здания класса В+, расположенных в районе Алтуфьево и близлежащих районах (Бабушкинский, Владыкино, Отрадное, Бибирево, Коптево, Западное Дегунино) по состоянию на дату оценки, составляет от 10 000 до 16 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.

### 3.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Среди ценообразующих факторов торгово-офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- 1). Местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки),
- 2). Физические характеристики объекта (общая площадь, типии объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки);
- 3). Функциональное назначение объекта;



Согласно анализу ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости -2016 Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., были определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица № 29

**Ценообразующие факторы, офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости**

Наименование фактора	Вес фактора
местоположение	0,3
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (строенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2016, том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»*

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором объектов офисно-торговой недвижимости является – местоположение оцениваемого объекта.

Ниже представлены показатели ценообразующих факторов<sup>3</sup>

Таблица № 30

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Зависит от конкретных условий	
2	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 92, стр.313, табл. 90, стр. 299
		Скидка к цене предложения	<p><b>Активный рынок</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>9,8-10,7%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ;</li> <li>9,2-10,1%% для офисов классов А, В;</li> <li>8,8-9,7%% для высококлассной недвижимости;</li> <li>12,0-13,3%% для определенного вида бизнеса.</li> </ul> <p><b>Неактивный рынок</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>16,2-17,7%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ;</li> </ul>	

<sup>3</sup> Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

			<ul style="list-style-type: none"> <li>15,5-17,1%% для офисов классов А, В;</li> <li>15,2-16,6%% для высококлассной недвижимости;</li> <li>18,6-20,6%% для определенного вида бизнеса.</li> </ul>	
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> <li>Культурный и исторический центр: 1,00-1,00<sup>45</sup></li> <li>Центры административных районов: 0,85-0,88,</li> <li>Спальные районы высотной застройки: 0,77-0,79 по отношению к самому дорогому району застройки: 0,77-0,79,</li> <li>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,69-0,73,</li> <li>Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,58-0,62</li> <li>Районы крупных автомагистралей: 0,71-0,75</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 21, стр.90
		Расположение относительно «Красной линии»	0,78-0,81 отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.26, стр. 109
		Расположение относительно остановок общественного транспорта	1,16-1,19 отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.27, стр. 113
		Доступ объекту	0,76-0,78 отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.29, стр. 118
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,90-0,92 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой,</li> <li>1,10-1,13 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

<sup>4</sup> По отношению к цене самого дорогого района<sup>5</sup> Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

				объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.33, стр. 126
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,79-0,92: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.;</li> <li>0,75-0,88 : 0,79-0,92: отношение удельной цены объекта площадью 2 000кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м.</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016 табл. 37, стр. 132,
		Тип объекта	0,89-0,91: отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 40, стр. 145
		Материал стен	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,80-0,83 отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта;</li> <li>0,68-0,71 отношение удельной цены объекта из дерева, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта;</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 42, стр. 149
		Наличие отдельного входа	0,85-0,86 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 46, стр. 157
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,70-0,73 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже;</li> <li>0,81-0,83 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже;</li> <li>0,86-0,88 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 48, стр. 162
		Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,23-1,26 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии;</li> <li>0,71-0,74 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 52, стр. 174
		Состояние отделки	0,78-0,81 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии;	«Справочник оценщика недвижимости-2016,

			<ul style="list-style-type: none"> <li>0,85-0,87 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии;</li> <li>1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</li> </ul>	<i>том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 56, стр. 183</i>
--	--	--	--	--

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

### **3.10. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта.**

- По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн.м<sup>2</sup>, из которых 25%, или почти 4 млн.м<sup>2</sup>, соответствует классу А, а 75%, или 12 млн.м<sup>2</sup>, – классу В.
- За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м<sup>2</sup>, что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г.
- До конца 2017 г. ожидается ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы.
- Доля вакантных площадей по итогам 3 квартала 2017 г. в зависимости от класса офисного объекта и его локального расположения находится в диапазоне 9,8 – 22,4 %.
- Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения - 10,0%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.
- Согласно данным Knight Frank по итогам 3 квартала 2017 года средневзвешенная ставка аренды офисных помещений класса В в г. Москва между Садовым кольцом и ТТК находится в диапазоне 14 643 – 21 002 руб./кВ.м./год без учета операционных расходов и НДС.
- Согласно фактическим данным по ставкам аренды на рынке офисных зданий класса В+ г. Москва между Садовым кольцом и ТТК диапазон запрашиваемых ставок аренды по состоянию на дату оценки, составляет от 17 500 до 25 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.
- Согласно фактическим данным по ценам предложениям на офисные здания класса В+ г. Москва между Садовым кольцом и ТТК диапазон цен предложений от 110 000 до 190 000 руб./кв.м. с НДС.

## Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 4.1. Юридическое описание прав.<sup>6</sup>

При определении рыночной стоимости Объекта Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов на оцениваемые Объекты:

- Выписка из ЕГРН №77/100/227/2017-5257 от 30.08.2017г.
- Технический паспорт помещения
- Договор соинвестирования от 28.05.2008г.
- Разрешение на ввод в эксплуатацию здания №RU77103000-001128
- Письмо №7393300801 от 19.09.2017г.
- Выписка из ЕГРН 77/100/501/2017 – 1613 от 14.11.2017 г.
- Кадастровый паспорт помещения № 0210090172742 от 28.01.2010 г.
- поэтажный план, Экспликация на помещение по адресу: г. Москва, 1 – й Щипковский, д. 5
- Технический паспорт № 4306459
- Договор аренды земельного участка № М 01-035161 от 18.02.2011 г.
- Выписка из ЕГРН 77/100/227/2017–5247 от 30.08.2017 г.
- Технический паспорт нежилого помещения по адресу г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп.7
- Технический паспорт на помещение по адресу: Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1 от 01.11.2017г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/227/2017-5254 от 30.08.2017 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5547/2017-8775 от 30.08.2017 г.
- Договор купли-продажи нежилого помещения по адресу: Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1 от 30.04.2013г.
- Письмо №б/н от 16.11.2017г.

### 4.2. Описание местоположения Объектов оценки

**1. Объект недвижимости площадью 323,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1**

Оцениваемым объектом является встроенное нежилое помещение общей площадью 323,9 кв.м., расположенное на 2 этаже бизнес-центра «А-48» (класс В+), расположенное по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1., в Северо-Восточном административном округе.

Местоположение объекта оценки представлено на рисунке ниже:

<sup>6</sup> Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

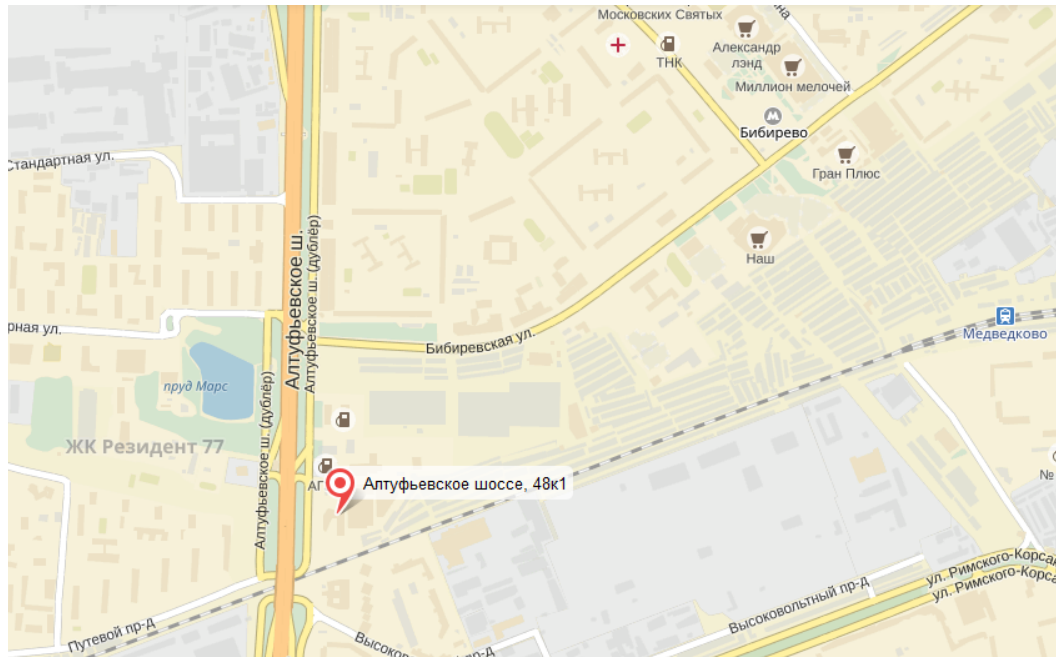


Рисунок № 32 Местоположение Объекта оценки

**Северо-Восточный административный округ (СВАО)** — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов.

На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, а также станции линий Московского монорельса и Московского центрального кольца.

Население района - 1 415 283 человек (на 2017 год.).

- Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алут'евское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.
- По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.
- Два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.
- Около метро «ВДНХ» находится пригородная автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Софрино-1, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алут'ево».
- Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

**Алут'евский район** - район в Москве. Расположен в западной части Северо-Восточного административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Алут'евское.

Границы района проходят по Костромской улице и линии её продолжающей, оси Бескудниковской железнодорожной ветки, Алут'евскому шоссе, Поморской улице, проектируемому проезду № 4251, западной границе полосы отвода Савёловского направления МЖД, Илимской улице, Алут'евскому шоссе до улицы Костромской.

Граничит на северо-западе с районом Лианозово, на северо-востоке — Библирево, на юге с районом Отрадное, на западе — Восточное Дегунино (Северного административного округа).

Алут'евское шоссе пересекает район, деля его на две части, условно называемые «Бескудниковская» (западная) и «Библиревская» (восточная). Население района — 57 228 человек (на 2017 г.).

На территории района располагаются улицы:

- Алут'евское шоссе

- Бегичева
- Бибиревская
- Илимская
- Инженерная
- Костромская
- Путевой проезд
- Стандартная
- Черского проезд

Здание, в котором находится объект оценки, расположено между ТТК и МКАД. На территории бизнес-центра оборудованы открытая парковка. В здании располагается медицинский центр, салон красоты и офисы. Здание расположено на первой линии Алтуфьевского шоссе (дублёр). Ближайшая станция метрополитена - «Бибирево», располагается на расстоянии 15-20 минут пешком. Также до здания БЦ можно доехать общественным транспортом от ст. м. «Алтуфьево» и «Бибирево». Подъезд к зданию, осуществляется со стороны Алтуфьевского шоссе. В ближайшем окружении расположены торговые, административные и жилые здания, автозаправочные станции. В целом местоположение здания характеризуется как «удовлетворительное».

Физическое состояние Объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошее». Помещение не требует проведения ремонтных работ и готово для дальнейшей эксплуатации.

Назначение помещения – офисное.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в следующей таблице:

Таблица № 31

#### Характеристика локального расположения объекта оценки

Местоположение	Территориальная принадлежность
Местоположение здания	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1
Ближайшее окружение	Жилая, административная, торговая застройка
Плотность застройки территории	высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью
Ближайшие транспортные магистрали	Алтуфьевское шоссе
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Высокая

## 2. Объект недвижимости площадью 3 016,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5

Объект оценки расположен в городе Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5 в Центральном административном округе, район Замоскворечье.

### Центральный административный округ

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;

- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ****Рисунок №33**

Замоскворечье — район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

Население — 57 871 чел. (2017). Территория 4,32 кв.км. В районе Замоскворечье расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская».

Контуры муниципалитета проходят по осям следующих географических объектов (по-часовой): по оси Кожевнической улицы, Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков, улицы Коровий Вал, западной и северной границам Серпуховской площади, улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, Чугунного моста, улицы Балчуг, русла Москвы-реки, Новоспасского моста до Кожевнической улицы.

Замоскворечье граничит с муниципальными округами Якиманка, Даниловский, Таганский и Тверской.



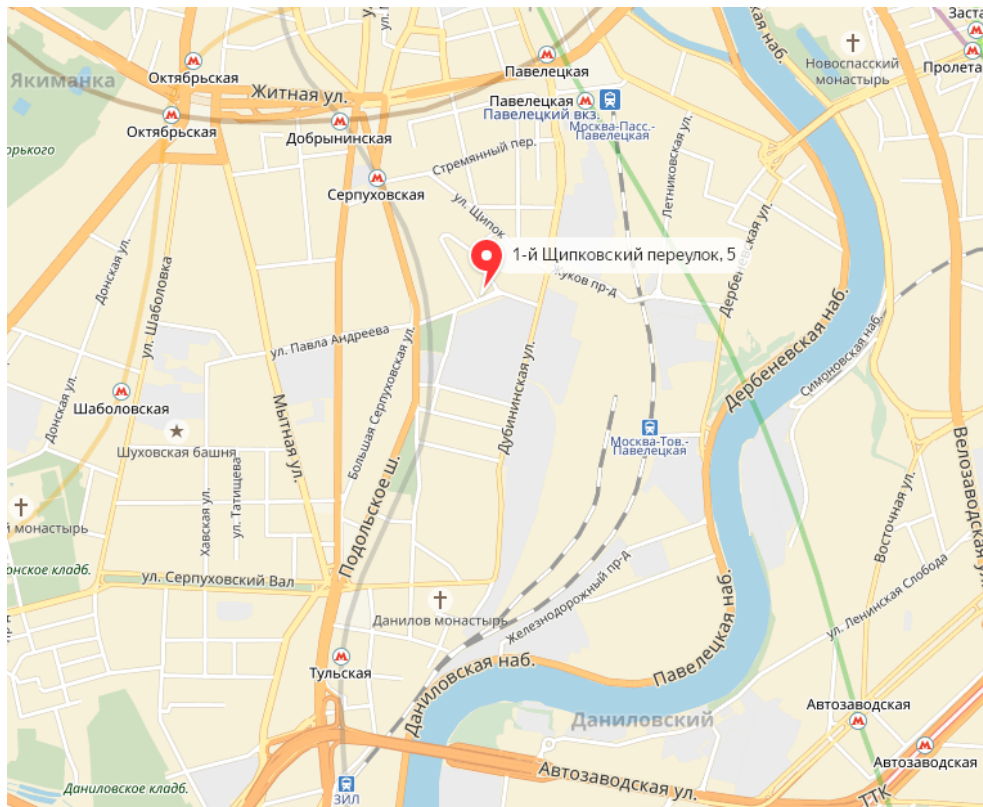


Рисунок №34 Расположение г. Москва, 1-й Щипковский, д. 5

В целом можно сделать следующие выводы о местоположении Объекта оценки:

- Земельный участок, на котором расположен оцениваемый Объект, находится в Центральном административном округе г. Москвы, район «Замоскворечье», кадастровый квартал - 77:01:0006015.
- Расположение оцениваемого Объекта в данном районе является одним из главных ценообразующих факторов в формировании его стоимости.
- Ближайшая станция метрополитена – «Серпуховская» - 10 мин. пешком.
- Ближайшие автомагистрали: садовое кольцо – 950 м, ТТК – 2 км.
- Земельный участок размещается в районе смешенной застройки, в большей части жилая, административная и торговая. Подход/подъезд к Объекту осуществляется со стороны 1-го Щипковского переулка.

С точки зрения расположения офисной недвижимости, местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее.

Экологическая обстановка в данном районе благоприятная.

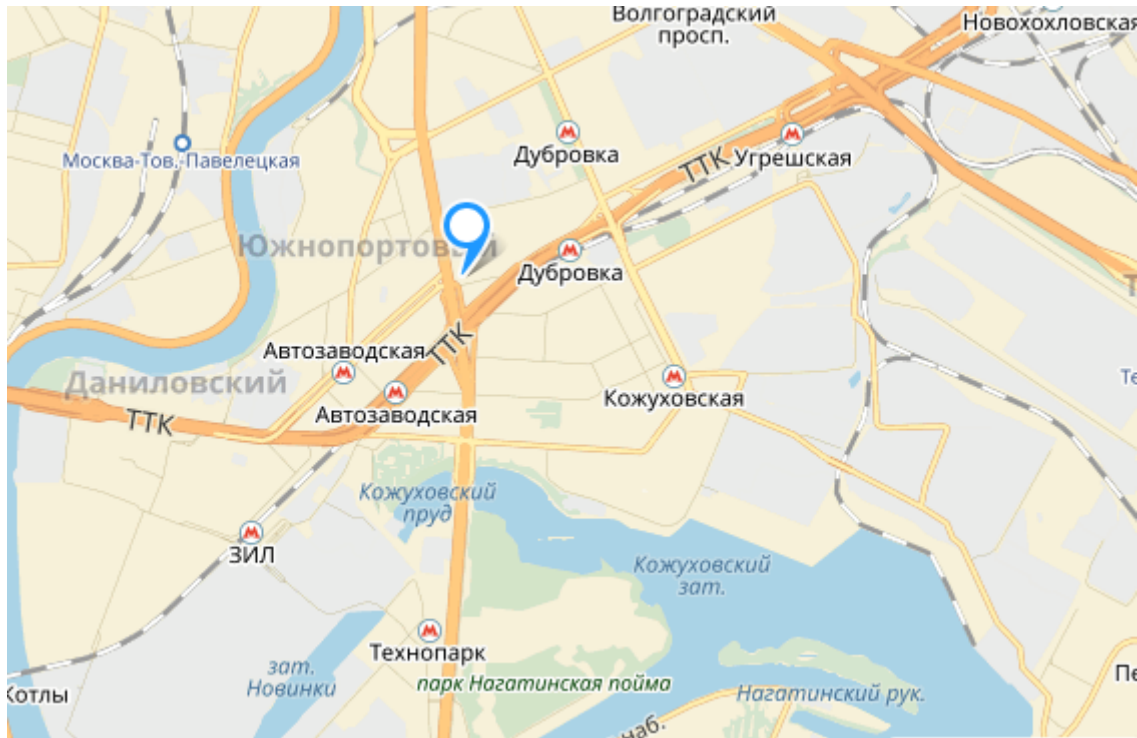
Таблица № 32

#### Характеристика локального расположения объекта оценки

Местоположение	Территориальная принадлежность
Местоположение здания	Г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.5
Ближайшее окружение	Жилая, административная, торговая застройка
Плотность застройки территории	высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью
Ближайшие транспортные магистрали	Ул. Большая Серпуховская – 250 м. Ул. Дубининская – 250 м. Садовое кольцо – 950 м. ТТК – 2 км.
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Высокая

**3. Объект недвижимости площадью 264,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1**

Объект оценки расположен Южнопортовым районе г. Москвы, по улице Велозаводская д. 11/1.



**Рис.35 Расположение объекта оценки.**

**Южнопортовый район город Москва**

**Южнопортовый район** входит в состав Юго-Восточного административного округа города Москвы.

Площадь района 450 га. Численность населения — около 50,2 тыс. чел.

На территории района Южнопортовый города Москвы находятся 3 станции метро: Волгоградский проспект, Дубровка и Кожуховская.

В состав района входят 30 улиц.

Всего в районе 25 улиц, 2 переулка, 5 скверов. Южнопортовый - промышленно-жилой район: здесь расположены гиганты российской индустрии - Шинный завод, Подшипниковый завод № 1 (ГПЗ-1) и др. На территории района расположен и старейший рынок автозапчастей, имеющий поистине всероссийскую известность. Вместе с тем район давно и прочно считается жилым: здесь в 1930-60-е гг. шла массовая застройка. К сегодняшнему дню в Южнопортовом создана вся необходимая инфраструктура: действуют 5 поликлиник, в том числе 1 специализированная стоматологическая и 2 детские поликлиники, 10 общеобразовательных школ, 15 детских дошкольных учреждений, более 100 предприятий торговли и бытового обслуживания.

Граница Южнопортового района проходит: по оси старого русла реки Москвы, далее по осям: проспекта Андропова, улицы Сайкина, Велозаводской улицы, улицы Симоновский вал, 3-го Крутицкого переулка, безымянного проезда, 1-й Дубровской улицы, улицы Мельникова, Волгоградского проспекта, 2-й улицы Машиностроения, Шарикоподшипниковской улицы, Южнопортовой улицы, 2-го Южнопортового проезда до реки Москвы.

**Таблица № 33**

**Характеристика локального расположения объекта оценки**

Местоположение	Территориальная принадлежность
Местоположение	Москва р-н Южнопортовый ул. Велозаводская д. 11/1
Ближайшее окружение	Жилая, общественно-деловая застройка

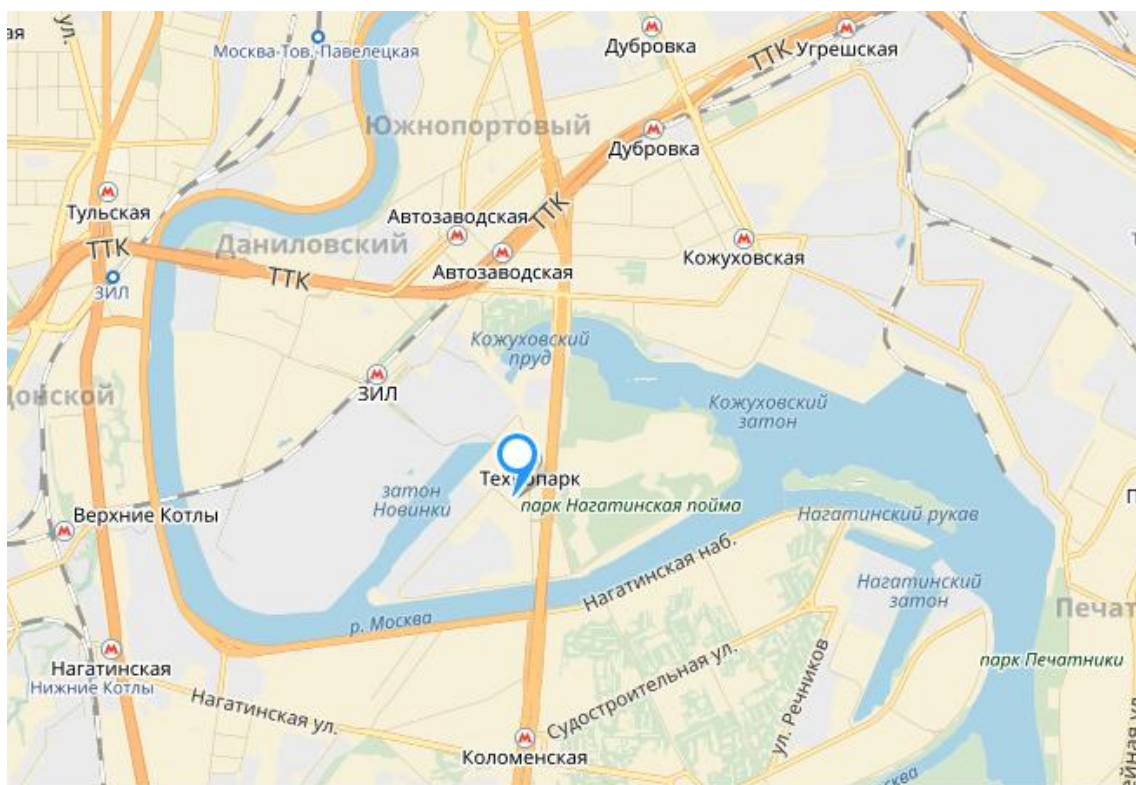
Плотность застройки территории	высокая
<b>Транспортная доступность объекта</b>	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, красная линия
Ближайшие транспортные магистрали	Велозаводская улица, Автозаводская улица, ТТК
Ближайшие станции метро	Автозаводская, Дубровка
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Высокая проходимость

Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на красной линии Велозаводской улицы.

**4. Объект недвижимости площадью 571,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 7**

Оцениваемым объектом является встроенное нежилое помещение общей площадью 571,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7, в Даниловском районе Южного административного округа.

Местоположение объекта оценки представлено на рисунке ниже:



**Рис.36 Расположение объекта оценки.**

**Даниловский район Южного административного округа**

Площадь территории района составляет 1259,6 кв.км, население — 93,2 тыс. человек. Плотность населения - 7135,9 чел./кв.км, площадь жилого фонда - 2847,4 тыс. кв.м.

Границы Даниловского района и внутригородского муниципального образования Даниловское проходят по оси Духовского переулочка, далее по северо-восточной и северной границам территории Даниловского кладбища, осям: 1-го Рошинского проезда, улицы Шаболовки, улицы Шухова, Хавской улицы, ул. Павла Андреева, 1-го и 4-го Щипковских переулочков, Дубининской улицы, Жукова проезда, Летниковской улицы, Кожевнической улицы, оси Новоспасского моста, оси русла реки Москвы, осям: Арбатецкой улицы, улицы Симоновский Вал, Велозаводской улицы, улицы Сайкина и проспекта Андропова, осям: Нагатинского спрямления реки Москвы и русла реки Москвы, осям: Автозаводского моста и развязки 3-го транспортного кольца до Духовского переулочка. Таким образом, Даниловский

район граничит с районами «Замоскворечье», «Донской», «Нагатино-Садовники», «Южнопортовый», «Таганский» и «Нагатинский Затон».

Основные автомагистрали Даниловского района - 3-е транспортное Кольцо, проспект Андропова, улицы Шаболовка, Серпуховский Вал, Малая Тульская, Большая Тульская, Автозаводская, Трофимова, Сайкина, Велозаводская, Мастеркова, Восточная, Даниловский Вал, Дубининская, Подольское шоссе, Люсиновская, Мытная, Павловская и набережные: Крутицкая, Дербенёвская, Павелецкая и Даниловская.

На территории района находятся 3 станции метро: «Тульская», «Технопарк» и «Автозаводская», а также станция МЦК «ЗИЛ».

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ, ныне не действующий. На части бывшей территории ЗИЛа в Нагатинском затоне в настоящее время располагается «Технопарк Ай-Ленд» («Технопарк ЗИЛ»), второй по величине после Москва-Сити офисный объект столицы.

Технопарк возводится на участке 32 га и состоит из 5 очередей, общей площадью около 1 млн. кв.м. На данный момент завершено строительство первой и второй очереди технопарка, ведется строительство третьей. Особенности комплекса являются:

- 1) Удобное расположение:
  - 8 км от Кремля
  - 5 минут от ТТК и станции «ЗИЛ» МЦК
  - собственная станция метро «Технопарк»
  - пешеходная доступность от м. Коломенская
- 2) Уникальная инфраструктура
  - Стабильный и респектабельный пул резидентов
  - Конференц-пространство
  - Рестораны
  - Data-центр, телеком и ИТ
  - Система розничной торговли и услуг
  - Зоны отдыха
- 3) Свободная парковка
  - Один из самых высоких парковочных коэффициентов столицы
  - Уникальный механизированный паркинг
  - Открытые наземные и многоуровневые крытые паркинги

Объект оценки расположен на 1 этаже здания БЦ «Ломоносов», входящего в 1-ю очередь Технопарка.



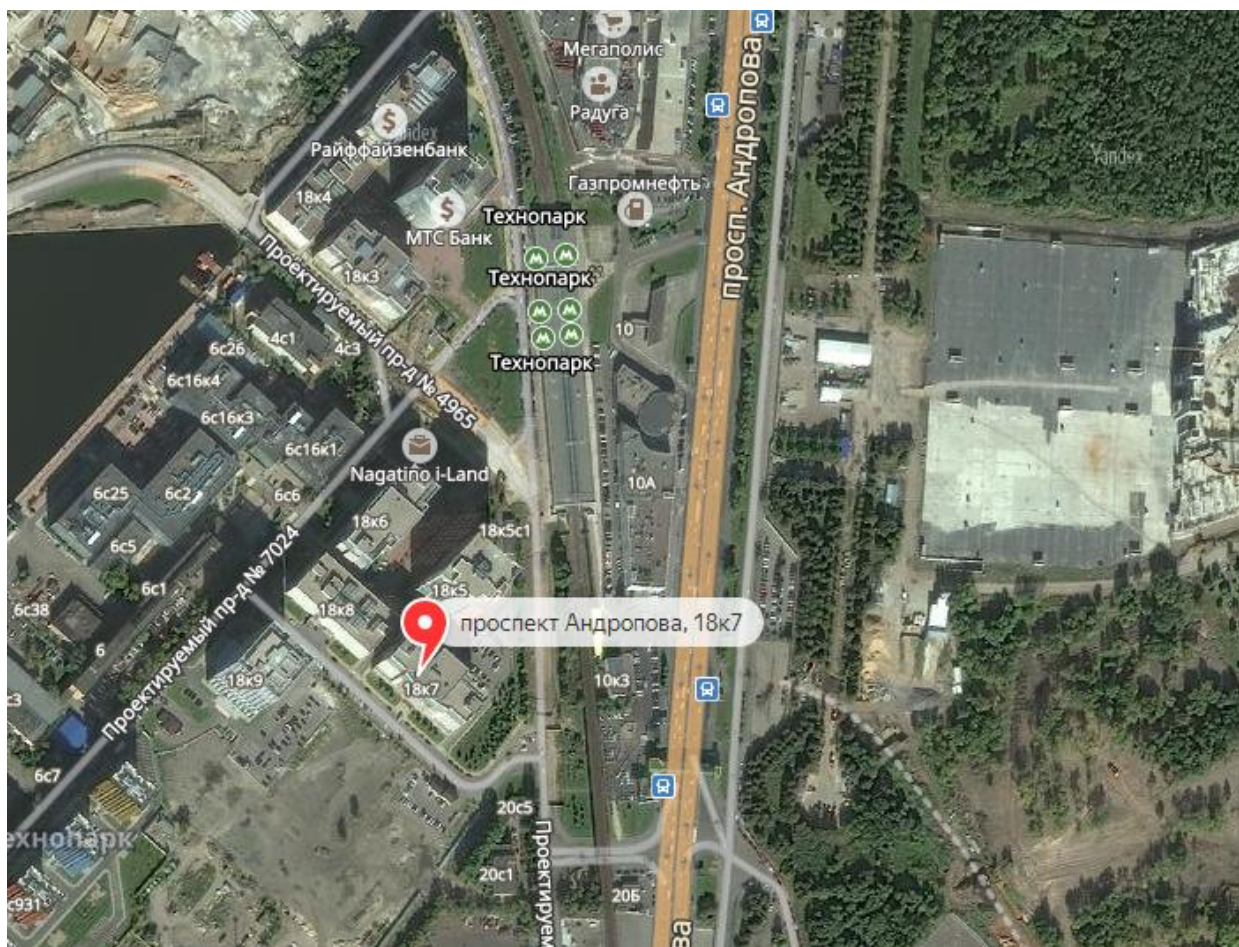


Рис.37 Расположение объекта на территории технопарка

Таблица № 34

**Характеристика локального расположения объекта оценки**

Местоположение	Территориальная принадлежность
Местоположение	Москва, ЮАО, пр-т Андропова, дом 18, корп. 7
Ближайшее окружение	Общественно-деловая застройка
Плотность застройки территории	высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью
Ближайшие транспортные магистрали	Проспект Андропова, ТТК
Ближайшие станции метро	Технопарк – 200 м, ЗИЛ (МЦК)
Интенсивность транспортных потоков	Высокая

**4.3. Описание Оцениваемых объектов****1. Объект недвижимости площадью 323,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1**

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение общей площадью 323,9 кв.м., расположенное на 2 этаже бизнес-центра «А-48» (класс В+), расположенное по адресу: г. Москва, СВАО, Алтуфьевский район, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1.

Физическое состояние Объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошее». Помещение не требует проведения ремонтных работ и готово для дальнейшей эксплуатации.

Назначение помещения - офисное.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в следующей таблице:

Таблица № 35

*Характеристика объекта недвижимости*

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже здания БЦ.
Местонахождение	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Между ТТК и МКАД, Алтуфьевское шоссе
Площадь, кв.м.	323,9
Функциональное назначение объекта оценки	Офисное
Тип строения, в котором расположен объект оценки	Бизнес-центр «А-48»
Год постройки здания	2008
Класс здания	В+
Этаж расположения объекта оценки	2
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «Акцент-Инвест»
Документ, в котором отражены сведения о зарегистрированных правах	Выписка из ЕГРН №77/100/227/2017-5257 от 30.08.2017г.
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных
Существующие ограничения (обременения) прав	Отсутствуют
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением
Физическое состояние	Хорошее, ремонт не требуется. Помещение готово к эксплуатации

Источник: данные Заказчика

**Фотографии объекта оценки**





	
<b>Фото №1</b>	<b>Фото №2</b>
	
<b>Фото №3</b>	<b>Фото №4</b>



	
Фото №5	Фото №6
	
Фото №7	Фото №8
	
Фото №9	Фото №10

**2. Объект недвижимости площадью 3 016,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5**

Объект оценки представляет собой часть административного здания класса В+ с автоматизированным подземным паркингом общей площадью 3 016,8 кв.м., принадлежащем на праве собственности ООО «Акцент-Инвест», расположенным на земельном участке общей площадью 1 031 кв.м. принадлежащем на праве долгосрочной аренды ООО «Акцент-Инвест».

На территории земельного участка расположено Административное здание общей площадью 3 377,5 кв.м., в состав объекта оценки входит – 3 016,8 кв.м., что составляет 89,3% от общей площади здания, в составе следующих помещений: Этаж надстроенный – комната А; подвал 2 – комната Б; помещение II- комнаты с 1 по 3, 7, 10; помещение II м/м №1/2 – комната 11, помещение II м/м №13/14 – комната 17; помещение II м/м 15/16 – комната 18; помещение II м/м №17/18 – комната 19; помещение II м/м №19/20 – комната 20; помещение II м/м №21/22 – комната 21; помещение II м/м – 23/24 – комната 22; помещение II м/м №25/26 – комната 23; помещение II м/м 27/28 – комната 24; помещение II м/м № 29/30 – комната 25; помещение II м/м 31/32 – комната 26; помещение II м/м 33/34 – комната 27; помещение II м/м №3/4 – комната 12; помещение II м/м №35/36 – комната 28; помещение II м/м №37/38 – комната 29; помещение II м/м №39/40 – комната 30; помещение II м/м № 5/6 – комната 13; помещение II м/м №7/8 – комната 14; помещение II м/м № 9/10 – комната 15; 1 этаж – комнаты Б1, А, Б; помещение III – комнаты 1, 2, 2а, 3, с 6 по 13; помещение IV – комнаты с 1 по 3, 3а; этаж 2 – комнаты А, Б; помещение VI – комнаты с 1 по 17; этаж 3 – комнаты А, Б; помещение VII – комнаты с 1 по 17; этаж 4 – комнаты А, Б; помещение VIII – комнаты с 1 по 17; этаж 5 – комнаты А, Б; помещение IX- комнаты с 1 по 17.

Физическое состояние здания – хорошее, здание 2007 года постройки. Состояние внутренней отделки – высококачественная отделка.

Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Таблица № 36

## Характеристика объектов оценки

Основные сведения	
Наименование объекта недвижимости	Нежилые помещения
Номер этажа, на котором расположено помещение	Надстроенный этаж №0, Подвал №2, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, Этаж №4, Этаж №5.
Точный адрес	Г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.5
Вид определяемого права	Право собственности
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Свидетельство о государственной регистрации права	№77-77-12/028/2009-991 от 15.12.2009 г.
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/501/2017-1613 от 14.11.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Функциональное назначение	Офисное
Перепланировка	Нет данных
Состояние объекта	Рабочее
Тип застройки окружения	Объекты административно-жилого назначения
Ближайшие транспортные магистрали	Ул. Большая Серпуховская – 250 м. Ул. Дубининская – 250 м. Садовое кольцо – 950 м. ТТК – 2 км.
Транспортная доступность	Хорошая
Пешая доступность	Хорошая
Физические характеристики Объекта	
Назначение	Нежилое
Номера помещений	Этаж надстроенный – комната А; подвал 2 – комната Б; помещение II- комнаты с 1 по 3, 7, 10; помещение II м/м №1/2 – комната 11, помещение II м/м №13/14 – комната 17; помещение II м/м 15/16 – комната 18; помещение II м/м №17/18 – комната 19; помещение II м/м №19/20 – комната 20; помещение II м/м №21/22 – комната 21; помещение II м/м – 23/24 – комната 22; помещение II м/м №25/26 – комната 23; помещение II м/м 27/28 – комната 24; помещение II м/м № 29/30 – комната 25; помещение II м/м 31/32 – комната 26; помещение II м/м 33/34 – комната 27; помещение II м/м №3/4 – комната 12; помещение II м/м №35/36 – комната 28; помещение II м/м №37/38 – комната 29; помещение II м/м №39/40 – комната 30; помещение II м/м № 5/6 – комната 13; помещение II м/м №7/8 – комната 14; помещение II м/м № 9/10 – комната 15; 1 этаж – комнаты Б1, А, Б; помещение III – комнаты 1, 2, 2а, 3, с 6 по 13; помещение IV – комнаты с 1 по 3, 3а; этаж 2 – комнаты А, Б; помещение VI – комнаты с 1 по 17; этаж 3 – комнаты А, Б; помещение VII – комнаты с 1 по 17; этаж 4 – комнаты А, Б; помещение VIII – комнаты с 1 по 17; этаж 5 – комнаты А, Б; помещение IX- комнаты с 1 по 17.



Текущее использование	Офисное
Дата строительства здания	2007 г.
Этажность	5 + подвал
Функциональное назначение подземного этажа	Автоматизированный двухуровневый подземный паркинг
Класс здания	I
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв.м.	3 377,5
Общая площадь помещений, кв.м.	3 016,8 (89,3 % от общей площади здания)
Кадастровая стоимость, руб.	295 224 289,34
<b>Описание конструктивных элементов здания</b>	
Фундаменты	Сборный железобетонный
Стены и перегородки	Легкобетонные блоки/ гипсокартонные кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Кровля	рулонная
Полы	Линолеум, метл. Плитка, цементные
Проемы оконные/дверные	Оконные – двойные стеклопакеты/ дверные - щитовые
Наружная отделка	Гранитные плиты
Внутренняя отделка	Окрашено/ облицовка керамическими плитками
<b>Инженерное оборудование и благоустройства</b>	
Центральное отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Коммуникационная связь	Есть
Кондиционирование	Есть
Вентиляция (приточно-вытяжная)	Есть
Электричество	Есть
Лифты	Пассажирский
Парковка	Автоматизированный двухуровневый подземный паркинг на 40 мм
<b>Данные о земельном участке</b>	
Адрес	Г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.5
Вид права	Право долгосрочной аренды до 17.09.2059 г.
Правообладатель	ООО «Акцент-Инвест»
Правоподтверждающие / правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка № М-01-035161 от 18.02.2011 г.
Кадастровый номер	77:01:0006015:119
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового назначения
Площадь, кв.м.	1 031

Источник: информация заказчика

Осмотр Объекта производился 19 ноября 2017 г. Материалы фото фиксации представлены ниже.



Фото №1	Фото №2
	
Фото №3	Фото №4
	
Фото №5	Фото №6



Фото №7



Фото №8



	
Фото №9	Фото №10

**3. Объект недвижимости площадью 264,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1**

Объект оценки представляет собой встроенное помещение свободного назначения, расположенное на первом и втором этажах жилого здания, расположенное по адресу: г. Москва, Велозаводская ул. 11/11.

Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Таблица № 37

**Краткая характеристика Объекта оценки**




Основные сведения	
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Свидетельство о государственной регистрации права	77 АО 621364 от 23.05.2013 г.
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77/100/227/2017-5254 от 30.08.2017г.
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	н/д
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	ПСН
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Перепланировка	Нет сведений
Состояние объекта	хорошее
Точный адрес	г. Москва, Велозаводская ул. 11/11.
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое ПСН
Наименование объекта	Помещение назначение нежилое, общая площадь 264,3 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение XXX-комнаты с 1 по 5,5а, с 6 по 14, этаж 1, помещение XVIIа - комнаты с 1 по 8, помещение XVIIб – комнаты с 1 по 3, 3 а, с 4 по 7, адрес объекта: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1.
Кадастровый номер	77:04:0001019:9572
Инв. №	-
Общая площадь, кв.м.	264,3



В том числе 1 этажа	143,1
антресоль	121,2
Высота , м	2,76-2,86
Кадастровая стоимость ,руб.	6 393 557,08
<b>Физические характеристики здания в котором расположено оцениваемое помещение в соответствии с тех.паспортом БТИ</b>	
Этажность (без учета подземных этажей)	10
Подземные этажи	1
Дата постройки	1953 г.
Дата реконструкции	1977 г.
Группа капитальности	1
% износа	48% на 2017 год
Материал стен	кирпич
Материал перекрытий	ж/б

Источник: информация заказчика

Фотографии оцениваемого объекта недвижимого имущества приведены ниже.

Внешний вид		
Помещения антресоли		







1 этаж

Помещения антресоли, фактически представляют собой второй этаж, имеют отдельный вход и лестницу. Все помещения, входящие в объект оценки и находятся в хорошем состоянии.

**4. Объект недвижимости площадью 571,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 7**

Объект оценки представляет собой встроенные помещения офисного и свободного назначения, расположенные на первом этаже административного здания – БЦ «Ломоносов», расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, дом 18, корп.7, и входящего в комплекс Технопарка «Нагатино Ай-Лэнд».

Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже.

**Таблица № 38**

**Краткая характеристика Объекта оценки**

Местоположение	г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корп.7
Собственник	ООО «Акцент-Инвест»
Запись в единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77-77-22/014/2011-004 от 19.05.2011 г.
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	н/д
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Офис, ПСН
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Перепланировка	Нет сведений
Состояние объекта	хорошее

**Физические характеристики объекта оценки**

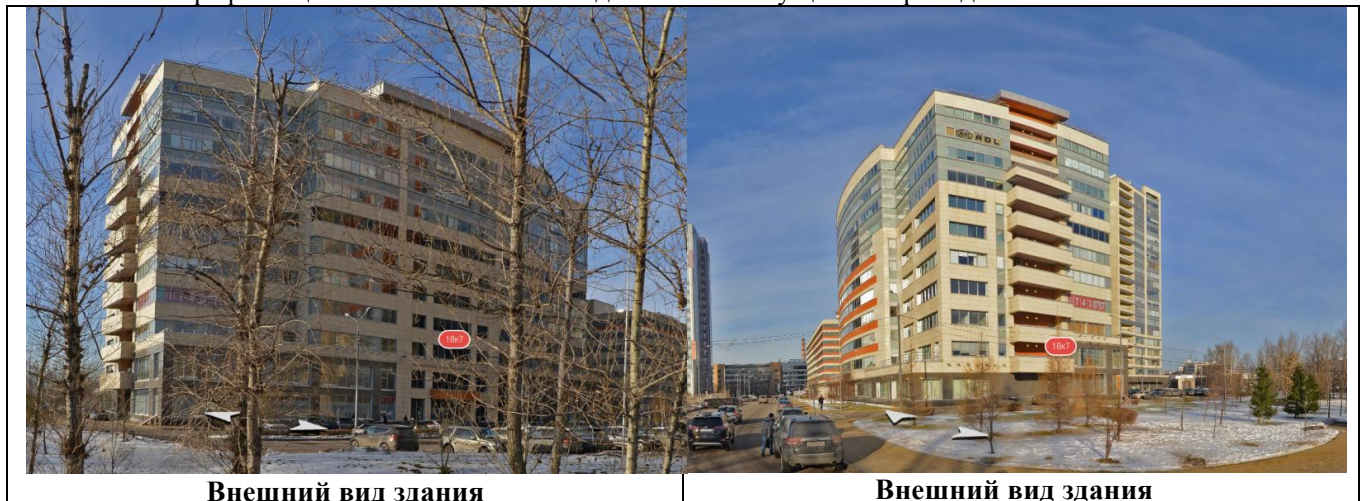
Назначение	Офисное, ПСН
Наименование объекта	Нежилое помещение, этаж 1, помещение II ( комнаты 8, 9, 9а, 9б, 9в, 9г, 9д, 9е, 9ж, 9з, 9и, 9к, 9л, 9м, 9н, 9о, 9п, 9р, 9с, 9т, 9у, 9ф, 9х, 9ц, 9ч, 9ш, 9щ, 9ы, 9э, 9ю)
Кадастровый номер	77:05:0002007:3800
Инв. №	-
Общая площадь, кв.м.	571,7
Высота, м	4,20
Кадастровая стоимость, руб.	67 550 231,13

**Физические характеристики здания в котором расположено оцениваемое помещение, в соответствии с тех. паспортом БТИ**

Этажность (без учета подземных этажей)	11
Подземные этажи	1
Дата постройки	2009 г.
Общая площадь, кв.м	22 851,0
Группа капитальности	1
% износа	н/д
Материал стен	Легкобетонные блоки
Материал перекрытий	ж/б
Благоустройство	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение

*Источник: данные Заказчика*

Фотографии оцениваемого объекта недвижимого имущества приведены ниже.

**Внешний вид здания****Внешний вид здания**











Все помещения, входящие в объект оценки, находятся в хорошем состоянии и пригодны к эксплуатации.

#### 4.4. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (п.13 ФСО № 7).

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

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *юридически разрешено*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово оправданным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально продуктивным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с ФСО 7 : «..Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его *фактическому* использованию или предполагать *иное использование*, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ

выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Разрешенное использование земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект – для объектов общественно-делового назначения, а именно для эксплуатации помещений в здании под административные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

### **1. Объект недвижимости площадью 323,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп.**

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, расположенное на 2 этаже здания БЦ класса В, расположенное по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1.

Физическое состояние Объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошее». Помещение не требует проведения ремонтных работ и готово для дальнейшей эксплуатации.

Помещение расположено на 2 этаже бизнес-центра «А-48». Назначение помещения - офисное.

Таким образом, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве офисного помещения.

### **2. Объект недвижимости площадью 3 016,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д.5**

Объект недвижимости представляет собой часть административного здания площадью 3016,8 кв.м, с высококачественным офисным ремонтом и автоматизированным подземным паркингом. Помещения находятся в хорошем состоянии, не требует проведения ремонта. Внутренняя отделка Объекта оценки – высококачественная.

В качестве торгового использование данного объекта не целесообразно, поскольку расположение объекта и внутренняя планировка здания не позволяют в полной мере использовать помещения в качестве торговых.

В качестве производственно-складского помещения использование данного объекта не целесообразно, поскольку помещения не приспособлены для ведения производственных работ, внутренняя планировка и конструктивные особенности здания не позволяют в полной мере использовать объект в качестве производственно-складского помещения.

С учетом существующей отделки помещений и физического состояния здания, а так же разрешенного вида использования земельного участка, по мнению Оценщика, наиболее эффективное использование данного объекта – использование его по функциональному назначению – часть административного здания.

### **3. Объект недвижимости площадью 264,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1**

Оцениваемый объект представляет собой помещения 1,2 этажа с отдельным входом на красную линию Велозаводской улицы. Расположение и конструктив помещений объекта оценки позволяет определить НЭИ как помещение свободного назначения, отнести к сегменту Street Retail.

**4. Объект недвижимости площадью 571,7 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 7**

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже здания БЦ класса В+.

Помещения находятся в хорошем состоянии, не требует проведения ремонта. Внутренняя отделка – высококачественная.

В качестве торгового использования данного объекта нецелесообразно, поскольку внутренняя планировка здания не позволяет в полной мере использовать помещения в качестве торговых.

В качестве производственно-складского помещения использование данного объекта нецелесообразно, поскольку помещения, в силу конструктивных особенностей здания в целом и его внутренней планировки не приспособлены для ведения такого рода деятельности.

С учетом характера здания, его планировки, существующей отделки помещений, по мнению Оценщика, наиболее эффективное использование данного объекта – в качестве офисного помещения.

## Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

### 5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

#### 5.1.1. Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «...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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.....»

При оценке недвижимого имущества затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

При оценке движимого имущества в зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов:

- цена завода-изготовителя;
- составление калькуляции;
- составление ресурсно-технологической модели;
- метод трендов (индексация исторических затрат);
- метод построения корреляционно-регрессионной зависимости;
- метод удельных показателей;
- нормативно-параметрические методы.

Первым шагом в затратном подходе является расчет суммы затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, т.е. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения без учета износа.

Вторым шагом является определение физического износа. Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования.

На третьем этапе определяется величина функционального устаревания. Функциональное устаревание - это потеря в стоимости в результате действия факторов, присущих самой собственности и вызванных изменениями в технологии.

Последний шаг в применении затратного подхода для движимого имущества это определение любого существующего экономического устаревания, т.е. потери в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности.

### 5.1.2. Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «...Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены 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....»

Алгоритм сравнительного подхода:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и т.д.
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.п.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

### 5.1.3. Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «...Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода....»

Алгоритм доходного подхода (метод прямой капитализации):

- Определение потенциального валового дохода - дохода, который можно получить от объекта оценки при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Определение действительного валового дохода - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Определение операционных расходов. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.
- Определение чистого операционного дохода - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта оценки.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконтирования. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Реверсия – это стоимость будущей продажи Объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

## **5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества.**

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

При определении рыночной стоимости Объектов оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

От применения затратного подхода было решено отказаться, поскольку рынок коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит, что позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1 п.19: *«Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».*

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

При оценке Объекта недвижимости затратным подходом учитывается только качественные и технические характеристики Объекта оценки: материал, год постройки, этажность, износ, назначение Объекта.

Рыночную стоимость Объекта формируют, помимо этого, местоположение, транспортная доступность, инфраструктура.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик, при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, использовал сравнительный и доходный подходы.



## Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

### 6.1. *Определение рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1.*

#### 6.1.1. **Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан, поскольку потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Условия продажи:	<i>Публичная оферта</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Дата предложения:	<i>Дата проведения оценки</i>
Местоположение:	<i>г. Москва, между ТТК и МКАД.</i>
Тип объекта:	<i>Офисные помещения в бизнес-центрах класса В+</i>
Класс здания	<i>Любой, с учетом корректировки</i>
Входная группа (наличие отдельного входа)	<i>Любая, с учетом корректировки</i>
Этаж расположения	<i>Любой, с учетом корректировки</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировки</i>

В качестве объектов-аналогов были выбраны офисные помещения в бизнес-центрах класса В+, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.