

Аудит, оценка, консультации

**ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»**

Отчет № 11ДП-ЛТ/Т-12-15/О

**об определении рыночной стоимости объектов
недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2
г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17**

Дата оценки: 12 октября 2015 г.

Дата составления отчета: 19 октября 2015 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2015 год

**Генеральному директору
ООО «УК «Инвест Сити» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-же Соболевой Д.А.**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 11 от 12 октября 2015 г., к Договору №ЛТ/Т-12/О от 21 декабря 2011 года на оказание услуг по оценке на оказание услуг по оценке, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: , наб. Академика Туполева д. 15 корп.2 и корп. 17.

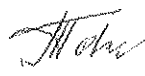
Оценка произведена на основании анализа технической документации, осмотра и инспекции объектов недвижимости оценщиками. Осмотр, исследования, анализ и оценка величины рыночной стоимости произведены по состоянию на 12 октября 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов мы пришли к следующему заключению в отношении оцениваемых объектов, округленно:

Объект права/местонахождение	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	248992	12 051,2	862 608 000
Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	70403	969	76 913 000
ИТОГО			939 521 000


Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик I категории



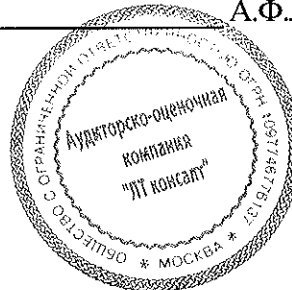
П.В. Токарев

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



А.Ф.Лабзин

«19» октября 2015 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.Исходные данные. Задание на оценку	4
1.2.Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.3.Допущения, на которых основывалась оценка	6
1.4.Заявление оценщика	7
1.5.Основные документы, использованные при проведении оценки	7
2.МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	8
2.1.Объем и этапы исследования.....	8
2.2.Используемая терминология	8
3.АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	10
3.1.Краткий макроэкономический обзор	10
3.2.Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы.....	12
4.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
4.1.Анализ технико-эксплуатационных характеристик	20
4.2.Оцениваемые права	21
4.3.Анализ местоположения	21
5.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
6.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	23
6.1.Расчёт рыночной стоимости земельного участка.....	24
6.2.Расчет стоимости замещения.....	26
6.3.Расчет накопленного износа	28
6.4.Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода.....	29
7.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	30
7.1 Выбор метода и горизонта расчета	30
7.2 Определение чистого операционного дохода.	32
7.3 Определение ставки дисконтирования	33
7.4 Расчёт рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода.....	35
8.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
9.СОГЛАСОВАНИЕ ПОДХОДОВ. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.

Оцениваемый объект Месторасположение	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17
Вид права Субъект права	Общая долевая собственность. Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Инвест Сити», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Земельный участок	Земельный участок – отсутствует договор аренды.
Существующие ограничения и обременения	Аренда. Доверительное управление.
Результаты последней переоценки (без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 -848 586 000 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 - 74 083 000 руб.
Результаты, полученные при применении (без НДС, руб.): Затратного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 686 460 697 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 - 75 998 364 руб.
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 -958 178 141 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 102 938 565 руб.
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 521 163 157 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 176 978 388 руб.
Итоговая стоимость, руб. округленно Без учета стоимости зем.участка.	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 -862 608 000 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 - 76 913 000 руб.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Назначение оценки:	Переоценка имущества фонда.
Дата оценки:	12 октября 2015 года.

1.1. Исходные данные. Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 11 от 12 октября 2015 г., к Договору № ЛТ/Т-12/О на оказание услуг по оценке от 21 декабря 2011 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Цель оценки:	Определение величины рыночной стоимости.
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Переоценка имущества фонда.

Применяемые стандарты оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 Стандарты и правила НП «СМАОс».
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	12 октября 2015 года.
Период проведения оценки:	12-19 октября 2015 года.
Дата составления отчета:	19 октября 2015 года.

Табл. 2. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	ОГРН 1107746672593 ИНН 7718817200 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый N4062, д.6 стр.1 тел. (495) 984-55-01, e-mail: info@inv-city.ru
Реквизиты	р/с 40701 810 3 0037 0229967 в АО « ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101810000000000243 БИК 044525243

Табл. 3. Сведения об Оценщике

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, 23 - 31 т. (495) 749 97 95, 8 916 672 29 06 http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 в Московском банке Сбербанка России, ОАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании ОАО СК «АЛЬЯНС» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № ОК10-150001752 от 23.01.2015г. Срок страхования с 24 января 2015 г - 23 января 2016 г
Саморегулируемая организация оценщиков:	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс») расположено по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.

<p>Токарев Павел Викторович</p>	<p>Оценщик I категории. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004.</p> <p>Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г.</p> <p>Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в ОАО СК «АЛЪЯНС» на сумму 10 млн. рублей.</p> <p>Договор страхования № ОК10-150002496/1 от 10.02.2015г. Срок страхования с 20 февраля 2015 г – 19 февраля 2016 г.</p> <p>Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».</p>
--	--

1.2. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Мнение Оценщика относительно рекомендованной рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости объектов недвижимости произведена без учета стоимости права аренды земельного участка (площадь застройки), который не является активом ЗПИФ недвижимости «Тополь» и исходя из информации Заказчика оценки, предоставленной «Письмо об отсутствии права аренды на земельный участок».

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

Все расчеты производились Оценщиками в «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

1.3. Допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и

элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Основные документы, использованные при проведении оценки»).

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.

Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете

1.5. Основные документы, использованные при проведении оценки

- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 мая 2012 года. Здание, площадь 969 кв.м;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 мая 2012 года. Здание, площадь 12051,2 кв.м
- Копия Технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.
- Копия Технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17.
- Копия Кадастрового паспорта на здание, расположенное по адресу г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Копии документов по объектам оценки приведены в Приложении 2.

¹ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

В соответствии с общепринятой международной практикой существуют следующие стандартные подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на продажу и аренду помещений нежилого назначения и земельных участков, которые легли в основу полученных результатов.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- продажи подобных объектов недвижимости;
- физические характеристики (общая и офисная площадь, наличие коммуникаций и т.д.);
- стоимость аренды аналогичных помещений;
- величина эксплуатационных затрат, отчислений на текущий ремонт, величине страховых платежей, затрат на управление и других показателей, необходимых для произведения расчетов по оценке рыночной стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для подобного типа объектов.

Применение подходов к оценке объектов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартными, принятыми Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

Подготовка отчета о рыночной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

2.2. Используемая терминология

В целях настоящего Отчета Оценщиками вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении настоящей Оценки:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с настоящим заданием.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Остаточная стоимость замещения – исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта основных средств аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

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

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Восстановительная стоимость (ВС) – стоимость оцениваемого объекта с учетом износа в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается следующее понятие рыночной стоимости Объекта оценки:

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой 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:

- 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 открытый рынок в форме 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.

Стоимость – расчетная величина цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости.

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.

Подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

3. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

3.1. Краткий макроэкономический обзор

Morgan Stanley ухудшил прогнозы роста мировой экономики на 2016-2017 гг., отметив приближение ключевых решений ряда центробанков, повышенное внимание к экономическим проблемам Китая и развивающихся стран. Оценка роста мирового ВВП в 2015 году снижена до 3,1% с июльских 3,4%, в 2016 году – с 3,9% до 3,4%, отмечается в докладе Morgan Stanley.

Экономика развивающихся стран в целом вырастет по итогам 2015 года на 4,1%, а не на 4,4%, как ожидалось ранее, в 2016 году – на 4,6%. В Китае прогнозируется рост экономики на 7% в 2015 году и на 6,8% в 2016 году. Прогноз роста ВВП 19 стран еврозоны на 2015 год снижен с 1,4% до 1,3%, на 2016 год – с 2,2% до 1,9%. Morgan Stanley рассчитывает на сохранение стимулирующей денежно-кредитной политики в большинстве стран мира и более медленные темпы повышения процентных ставок в США и Великобритании.

Moody's снова ухудшило прогноз ВВП России. Падение цен на нефть и ослабление курсов валют России и Бразилии усугубляют экономические условия в этих странах, сообщило агентство.

Прогноз экономического роста в государствах G20 на следующий год понижен Moody's с 3,1% до 2,8%. Понижение прогнозов отражает, прежде всего, ослабление ожиданий от экономики Китая. Эксперты ухудшили прогноз роста ВВП страны на следующий год с 6,5% до 6,3%.

"Замедление роста в Китае делает маловероятным подъем цен на сырьевые товары в краткосрочной перспективе. Более длительный период низких цен на сырье приведет к ослаблению экспортной выручки государств и снижению инвестиций в странах G20, ориентированных на экспорт сырья", - отметил вице-президент Moody's Мари Дирон.

Кроме того, ухудшен прогноз роста экономики США на 2016 год с 2,8% до 2,6%. Негативные последствия укрепления доллара и снижения цен на нефть для американской экономики будут более сильными, чем ожидалось.

Минэкономразвития России предлагает два прогнозных сценария экономического развития России: базовый и оптимистичный. Кроме того, в сложившихся условиях министерство подготовило обновленный прогноз социально-экономического развития России, в котором представлен и консервативный вариант. Поскольку он наиболее вероятен, раскроем данный вариант. Минэкономразвития, опираясь на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей предполагает в 2015 году среднегодовую цену на нефть на уровне 50 долларов за баррель, в 2016 году - 40 долларов за баррель (табл. ниже)

Табл. 4. Обновленный прогноз основных макроэкономических показателей социально-экономического развития Россия в 2015-2016 годах

	2015			2016		
	Минэкономразвития (базовый вариант / консервативный сценарий)	ЦБ РФ (наихудший вариант (IIIb) / стрессовый сценарий)	Минфин (оценка)	Минэкономразвития (базовый вариант / консервативный сценарий)	ЦБ РФ (наихудший вариант (IIIb) / стрессовый сценарий)	Минфин (оценка)
Среднегодовая цена на нефть Urals (мировые), долл./бар.	52 / 50	84 / 60	50	55 / 40	70 / 60	60
ВВП, темп прироста (снижения) %	(-3,3) / (-3,7)	(-0,7) / (-3,2)	(-2,8)	1,8 / (-0,9)	0,7 / (-1,2)	2,3
Инфляция	11,4 / 11,7	6,7-6,9 / 10,8	11,9	6,7% / 8,8	5,1-5,5 / 7,0	7,0

При средней цене на нефть ниже 50 долларов за баррель, курс рубля варьируется в пределах 65-70 рублей за доллар США. При росте среднегодовой цены на нефть, по ранним оценкам Минэкономразвития, возможно укрепление рубля до 53 рублей за доллар США, но только к 2018 году. Однако в настоящее время Минэкономразвития предполагает при консервативном сценарии развития экономики стоимость доллара выше 75 рублей. Хотя в 2016 году курс рубля немного укрепится и будет ниже 61 руб. за доллар США.

Инфляция в 2015 году составит при базовом сценарии развития экономики 11,4%, при консервативном – 11,7%. В 2016 году ситуация с инфляцией должна улучшиться. Тем не менее при базовом сценарии развития экономики достигнет 6,7%, при консервативном – 8,8%.

Под воздействием негативных тенденций будет продолжаться либо снижение ВВП к концу 2015 года, либо, при некоторых улучшениях, небольшой рост. В обновленном прогнозе социально-экономического развития России при консервативном сценарии Минэкономразвития определяет в 2015 году падение ВВП до 3,7%. Вместе с тем в 2016 году министерство ожидает рост до 1%-2%, но при консервативном сценарии развития экономики должно произойти снижение на 0,9%.

ЦБ РФ пока более оптимистичен в своих прогнозах даже при разработанном стрессовом сценарии развития экономики России. Среднегодовая цена на нефть в 2015 году ожидается на уровне 60 долларов США за баррель, в 2016 году должна восстановиться до 80. ВВП снизится по итогам 2015 года на 3,2%, в 2016 году при 70 долларах США за баррель рост составит 0,7%, при 60 – ожидается снижение на 1,2%. Инфляция в 2015 году, возможно, достигнет 10,8%, в 2016 году должна удержаться на уровне 7%.

Поскольку Минфин России консервативен в своих прогнозах, то всегда проводит оценку и планирование доходов в наиболее жестких условиях развития. Прогнозные расчеты Минфина были использованы в недавно представленном в Правительство РФ проекте «Основные направления бюджетной политики и новации бюджетного законодательства на 2016-2018 годы».

По оценкам Минфина, по итогам 2015 года среднегодовая цена на нефть должна составить 50 долларов США за баррель, в 2016 году - должна подрасти до 60. ВВП в 2015 году снизится на 2,8%, в 2016 году - произойдет рост на 2,3%. Инфляция в 2015 году достигнет 11,9%, в 2016 году - не должна превысить 7,0%.

Анализ экспертных оценок российских экономистов показывает, что среднегодовая цена на нефть будет колебаться в границах 45-65 долларов США за баррель. При данных ценах на нефть курс рубля будет варьироваться в пределах 75 – 55 рублей за доллар США. При складывающихся паритетах низкой цены на нефть следует ожидать скачка инфляции до 12%, при более высокой цене возможно снижение до 6%. Также при низкой цене на нефть будет происходить падение ВВП по итогам 2015 года до 4%. Тем не менее, ожидается, что в сложившихся условиях экономическое развитие стабилизируется, и на конец 2016 года, возможно, будет отмечен небольшой рост.

Среди других макроэкономических показателей прогноз Минэкономразвития при консервативном сценарии развития представлен следующим образом:

- промышленность: в 2015 году ожидается снижение на 3,1% по сравнению с предыдущим годом, в 2016 году – (-0,4%);
- инвестиции в основной капитал: в 2015 году упадут на 11,3%, в 2016 году – (-6,3%);
- оборот розничной торговли: в 2015 году уменьшится на 8,2%, в 2016 году – (-2,1%);
- отток капитала: в 2015 году составит 93 млрд долларов США, в 2016 году – 75;
- реальная зарплата: в 2015 году сократится на 8%, в 2016 году – (-2,2%);
- безработица: в 2015 году будет отмечена на уровне 5,8%, в 2016 году – 6,3

3.2. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы

Классификация офисов. В конце 2006 г. ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости, представленные на российском рынке Colliers International, Jones Lang LaSalle, Noble Gibbons / CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobylko / Cushman & Wakefield Healey & Baker, сформировали основные определения российского рынка офисов, в том числе терминологию и применяемые методы классификации офисных помещений.

Данная классификация применима только к современным качественным зданиям (классов «А», «В+», «В-»). Здание классов «А», «В+» или «В-» должно отвечать всем соответствующим критериям (допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Табл. 5. Классификация офисных зданий

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1) Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
2) Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
3) Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность обеспечить 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23°C ± 1°C, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
4) Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
5) Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой три и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
6) Максимальный период ожидания лифта – не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
7) Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
8) Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Современные видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
1) Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн – не менее 6х6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
2) Планировка		
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн – не менее 4 м и не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа – не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной		
3) Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 18-20 м, глубина этажа от окна до «ядра» – не более 9-10 м, для зданий неправильной формы с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
4) Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12%. Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) × 100%. Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
обязательный	факультативный	факультативный
5) Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – 400 кг / кв. м. и более		
обязательный	факультативный	факультативный
6) Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
7) Фальшпол		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
2) Обеспеченность парковочными местами		
а) внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м площади (1/100); б) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; в) между ТТК и 19 км до МКАД – не менее чем 1/60; г) далее в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
1) Здание принадлежит одному владельцу (не распродано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	не применим	не применим
2) Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
1) Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее чем пятью офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м. каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
2) Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг		
обязательный	обязательный	факультативный
3) Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
4) Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

Офисное районирование г. Москвы. Большинство аналитиков рынка недвижимости выделяют различные деловые районы согласно своим представлениям о степени привлекательности тех или иных территорий и наработанному опыту.

Компания «Stiles&Riabokobylko» выделяет 10 деловых зон/ районов Москвы. Другие операторы рынка офисной недвижимости также выделяют деловые районы, руководствуясь общепринятыми понятиями о территориальной структуре Москвы и степени коммерческой привлекательности.

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

- расположение относительно исторического Центра города (историческая и архитектурная ценность, правительственные и деловые районы, развитая городская инфраструктура, отличные видовые характеристики)
- благоприятная социальная обстановка, низкая криминогенность
- общая позитивная экологическая ситуация (отсутствие промзон, загазованности, наличие зеленых насаждений)
- удобное транспортное сообщение (близость к основным транспортным магистралям, подъездные пути, развязки, отсутствие пробок).

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы и смешение промышленных и офисных районов в каждом из административных округов, целесообразней всего выделять три основные зоны с поправкой на престижность направлений:

- территория в пределах Садового Кольца и прилегающие к нему территории
- территория от Садового до Третьего Транспортного Кольца
- территория между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом.

Очевидно, что в случае определения привлекательности территорий, целесообразней всего говорить о деловой привлекательности и деловой локализации офисов и штаб-квартир крупнейших мировых корпораций, что и будет определяющим фактором престижности направления или района в деловом ключе.

Текущее состояние рынка офисной недвижимости. С апреля по июнь было введено в эксплуатацию девять объектов суммарной арендуемой площадью 138,5 тыс. м². Данный показатель снизился более чем в два раза относительно аналогичного периода прошлого года, в то время как по сравнению с I кварталом 2015 г. он увеличился почти на 30%.

Основные показатели рынка во II квартале 2015 г.		
ПОКАЗАТЕЛЬ		ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн м ²		16,2
Класс А		3,6
Класс В		12,6
Объем ввода, тыс. м ²		138,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²		305,0
Чистое поглощение, тыс. м ²		115,0
Доля вакантных площадей, %		14,4
Класс А		27,2
Класс В		10,8
Средневзвешенная ставка аренды, Центральный деловой район, \$/м ² /год		600
Класс А		754
Класс В		450

Источник Colliers International

Суммарный объем нового ввода за I полугодие 2015 г. составил 245,4 тыс. м², для сравнения за этот же период прошлого года прирост предложения был на уровне 540 тыс. м². В текущей экономической ситуации сокращение объема ввода новых офисных площадей вполне

логично, при этом если сравнивать с другими годами, то объемы ввода предложения снизились незначительно и, учитывая девелоперский цикл, основное снижение произойдет в ближайшие годы.

Общий объем офисных площадей на рынке достиг по итогам I полугодия 2015 г. 16,2 млн м². При этом распределение по классам сохранилось на уровне прошлого года: к классу А относятся 22%, к классу В+ и В—48% и 30% соответственно. 80% бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2015 г. относятся к классу А («К2 Бизнес Парк», стр. В, Pallau-RB, «Крылатские Холмы II»), и сопоставимая доля класса А ожидается от заявленного введена вторую половину года, что окажет значительное влияние на рост доли данного сегмента в общей структуре предложения офисов на рынке.

Наибольший объем планирующихся к вводу в эксплуатацию объектов во II полугодии 2015 г. в сформировавшихся бизнес-районах ожидается в ЦДР (19%). За пределами бизнес-районов активное строительство наблюдается на Юго-Западе (24%) и Западе столицы (17%).

Спрос. Активность арендаторов офисных площадей по результатам полугодия по-прежнему оценивается как слабая. Чистое поглощение снизилось по сравнению с I кварталом более чем на 20% и составило 115,0 тыс. м². Большинство компаний предпочитают пересматривать условия договоров аренды с целью оптимизировать свои расходы, вследствие чего на рынке наблюдается увеличение доли сделок по пересмотру условий аренды, с 24% в I квартале 2015 г. до 35% во II квартале 2015 г.

В I полугодии 2015 г. общий объем купленных и арендованных площадей оказался выше на 6% результата соответствующего периода прошлого года: 545 тыс. м² против 513 тыс. м², что было обусловлено относительной стабилизацией валютного рынка во II квартале 2015 г. и как следствие готовностью бизнеса заключать сделки, а также сохраняющимся активным пересмотром условий и продления текущих договоров аренды. Для сравнения в период прошлого кризиса было зафиксировано двукратное снижение объема сделок покупки и аренды в I полугодии 2009 г.

В структуре спроса по классам наблюдается смещение интересов арендаторов в сторону сегмента В+. Всего в этом сегменте с начала года было реализовано 265,0 тыс. м², что составляет почти 50% от общего объема сделок покупки и аренды. Менее половины реализованных площадей (174,0 тыс. м², или 32%) относится к классу А. В аналогичном периоде 2014 г. на офисы класса А приходилась сопоставимая доля спроса—30%, для класса В+—53%.

Соотношение сделок по типу аренда/продажа в I полугодии соответствует распределению 90% к 10%. Для сравнения за аналогичный период 2014 г. доля сделок по приобретению в собственность офисных помещений составляла 15%, а годом ранее—18%. Стоит отметить, что при сегодняшнем снижении средней цены продажи покупательская активность все же присутствует, но снижается регулярность таких сделок из-за стагнирующего рынка: покупатели боятся идти на расходы в условиях нестабильности и ждут, пока ситуация нормализуется, в результате затягиваются сроки принятия решений. По нашим оценкам, во II полугодии 2015 г. на рынке будет заметно увеличение доли сделок по продажам как минимум до прошлогоднего уровня—15%.

Стоит отметить, что во II квартале 2015 г. было закрыто несколько крупных сделок по аренде площадей. Средний размер арендуемого блока по сравнению с I полугодием 2014 г. вырос с 520 м² до 950 м².

Самую высокую активность при аренде офисных помещений как и в I полугодии 2014 г. проявили компании секторов «Производство», «Профессиональные услуги» и «ИТ и телекоммуникации»: суммарно на них приходится 70% всех реализованных площадей.

Территориальная структура спроса в целом соответствует распределению нового предложения по районам Москвы. Традиционно наибольшим спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 27% от общего объема сделок, что сопоставимо с долей спроса этого района в I полугодии 2014 г. (30%). Следующие по популярности направления—Запад и Юго-Запад, где с начала года было арендовано 13% и 12% от общего объема поглощения.