

VI ОБЩАЯ ЧАСТЬ

6.1 Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

На дату подписания договора, сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств

6.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6.3 Цели и задачи оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета производится для заключения договоров аренды.

6.4 Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость объекта — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

6.5 Определение вида оцениваемых прав на объект оценки

В рамках настоящего отчета оценивалось право пользования объектом недвижимости.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ право пользования объектом на правах аренды - пользование объектом определенный период времени и на определенных условиях, описанных в договоре аренды.

6.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта нормативных документов, литературы и данных

- Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
- Земельный Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
- «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва;
- «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков утвержденные Минимуществом РФ от 07.03.2002г. №568-р.
- Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента. - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005
- «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., издательство «Маросейка», 2009 год.
- «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью» С.П. Коростелев, издательство «Маросейка», М. 2009 год.
- «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества С.В. Грибовский, С.А. Сивец, издательство «Финансы и статистика», М. 2008 год.
- «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., издательство «Финансы и статистика» г.Москва, 2003 год.
- «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., издательство «АСВ» г. Москва, 1999 год.
- «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
- «Ценообразование в строительстве» В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко; Питер; 2000 г.
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений, Постановление Госстроя СССР от 29.12.73 № 279.
- В. В. Мешечек, Е.П. Матвеев. Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий министерство общего и профессионального образования РФ. Центральный межведомственный институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов строительства при московском государственном строительном университете (ЦМПИКС при МГСУ). М-1999.
- Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости». Москва: Техносфера, 2011г.
- ЛейферЛ.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород , 2012г.
- Журнал «Эксперт»;
- Журнал «Недвижимость и цены»;
- Данные, публикуемые Госкомстатом РФ;
- Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

6.7 Описание последовательности определения стоимости объекта оценки (краткое описание процесса оценки объекта оценки)

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, основными этапами при проведении оценки являются:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая набор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости.
- Составление отчета об оценке

6.8 Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации, по мнению оценщика, не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация, по мнению оценщика, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки

VII ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Описание местоположения.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

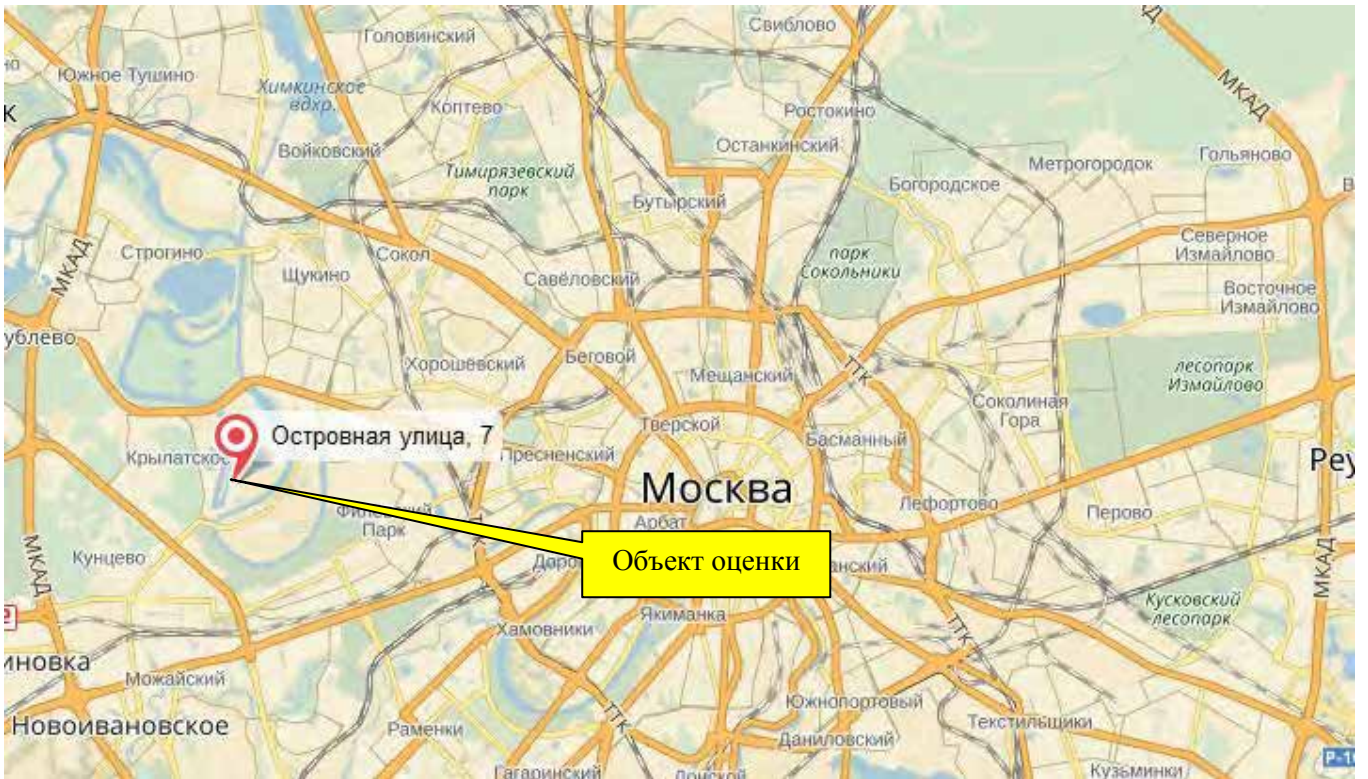
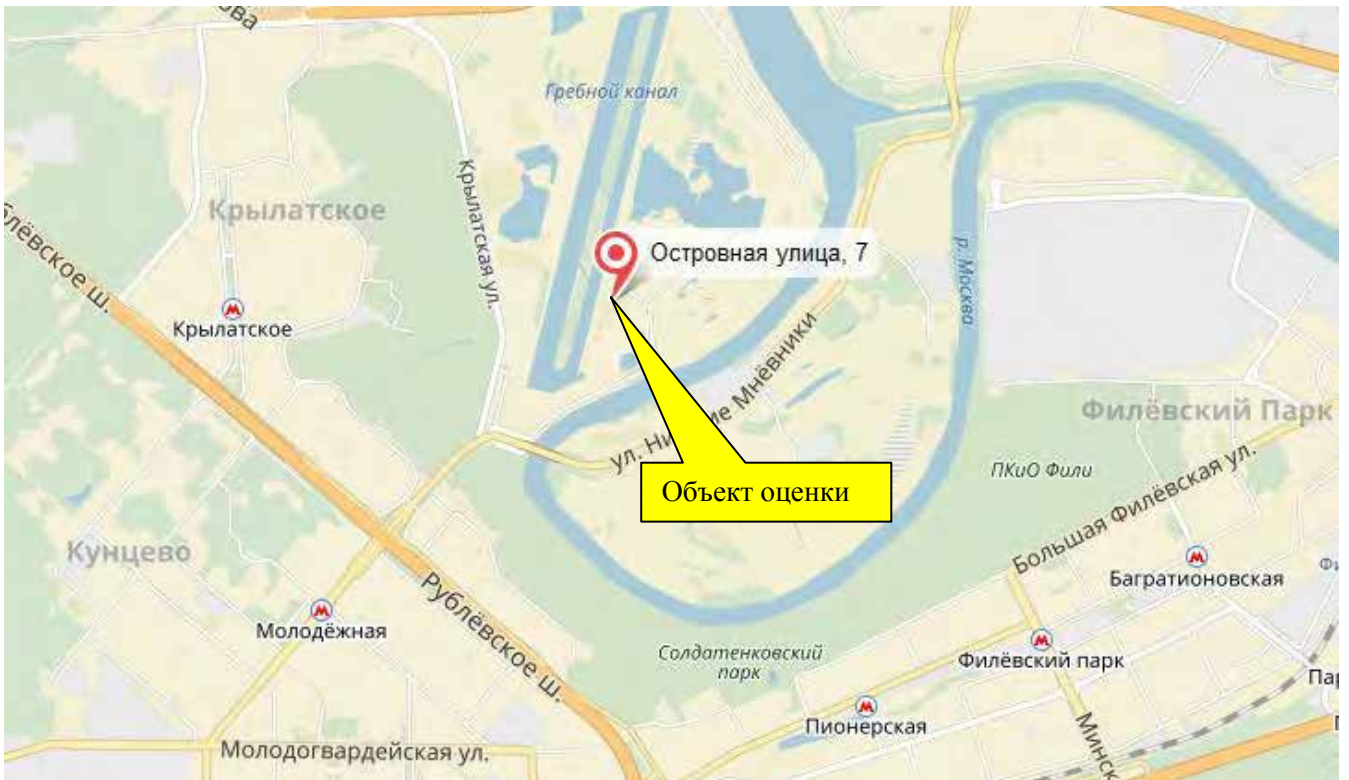


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки в пределах района



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

Оцениваемые объекты недвижимости расположены на территории района Крылатское Западного административного округа г. Москвы.

7.2 Краткое описание Западного административного округа

Западный округ ограничен с севера массивом Хорошёвского лесопарка (Серебряный бор), с запада — МКАД, с юго-запада — проспектом Вернадского и Ленинским проспектом, с востока — долиной Москвы-реки. В состав Западного округа входит 13 районов: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Очаково-Матвеевское, Можайский, Раменки, Ново-Переделкино, Проспект Вернадского, Солнцево, Тропарево-Никулино, Филевский парк, Фили-Давыдково.

ЗАО занимает территорию площадью в 15 300 га, или 14% территории столицы.

Население округа - 1 млн. 58 тыс. человек (10,2% от населения города) из них: 229 тыс. пенсионеры и 129 тыс. дети и подростки в возрасте до 16 лет. Плотность населения - 6,9 тыс. чел. на кв. км, что ниже средней плотности населения по Москве (7,8 тыс. чел.). Самый густонаселенный район - Кунцево (124 тыс. чел.); самый малонаселенный - Внуково (20 тыс. чел.).

Западный округ относится к числу промышленно развитых: в нем насчитывается более 42 крупных промышленных предприятий, свыше 44 строительных организаций, 50 научно-исследовательских и проектных институтов. Всего в округе около 80 000 предприятий различной формы собственности, на них занято 420 тыс. человек. Промышленными предприятиями округа в настоящее время выпускается 7,2% промышленной продукции города. Среди продукции, выпускаемой предприятиями округа: телевизоры, пиломатериалы, стальные трубы, строительный кирпич, стеновые материалы, ткани, пленочные материалы, цельномолочные продукты, водка, шампанское, ликеро-водочные изделия, безалкогольные напитки, оборудование для легкой промышленности.

Общая площадь территорий, занятых объектами промышленного и коммунального назначения, включая промобъекты, расположенные в зонах жилой застройки, составляет 2 646 га. На территории округа находится пять производственных и коммунальных зон и 5 промтерриторий, не имеющих оформленных линий градорегулирования в пределах МКАД, 5 промкомзон с оформленными линиями градорегулирования и 3 коммунальные зоны с неоформленными линиями градорегулирования на присоединенных территориях за пределами МКАД. Эти зоны занимают около 10% территории округа.

Преобладающие отрасли промышленности: машиностроение, промышленность строительных материалов, пищевая промышленность.

Среди предприятий: Государственный космический центр имени М. В. Хруничева, комбинат «Айс-Фили» - старейший в России комбинат по производству мороженого, завод «КампоМос» - производитель качественных колбас и мясных продуктов; Очаковский пивобезалкогольный комбинат, Очаковский молочный завод, Московский комбинат шампанских вин, Бадаевский пивоваренный завод, ОАО «Кока-кола», МТЗ «Рубин», ДСК-1, ДСК-2, «Завод ЖБИ-10», ОАО МТЗ «Рубин», камвольное объединение «Октябрь». Малый бизнес округа. На территории округа около 20 000 предприятий малого бизнеса. По видам деятельности они распределяются следующим образом: 8,6% — промышленные предприятия; 40,9% — предприятия торговли и общественного питания; 10% — предприятия социальной сферы; 5,8% — предприятия по производству продовольственных товаров

Сферу торговли представляют около 600 предприятий всех видов собственности.

Основные транспортные магистрали: проспект Вернадского, Кутузовский, Ленинский, Мичуринский и Ломоносовский проспекты, а также Можайское шоссе, Рублёвское шоссе, Боровское шоссе, Минская улица, Белорусское и Киевское направления Московской железной дороги. На территории округа находятся Киевский вокзал и международный аэропорт «Внуково».

Поддержка предпринимательства со стороны властей Западного округа делает его инвестиционно привлекательным, способствует развитию производства, банковского дела, реконструкции и строительству жилого фонда, офисных площадей, объектов социальной и бытовой сферы.

Западный округ стабильно развивается, выполняя программу жилищного строительства

массового и элитного жилья, в том числе индивидуальных коттеджей.

В ЗАО 62 амбулаторно-поликлинические учреждения, детская психоневрологическая больница, Клиническая больница медицинского центра при Правительстве Российской Федерации (ЦКБ), госпиталь Министерства внутренних дел, а также Кардиологический центр, Всероссийский медицинский центр лазерной хирургии и др.

В округе работают 150 общеобразовательных и четыре вечерние школы, 185 детских дошкольных учреждений, 11 профтехучилищ.

На территории Западного административного округа находится Московский государственный университет, Академия государственной службы, Академия народного хозяйства, Московский государственный институт международных отношений, Академия тонкой химической технологии, Московский институт радиоэлектроники и автоматики, Авиационно-технологический институт, Московский экономико-статистический институт, Академия ФСБ.

В округе действуют 30 домов культуры и клубов, три выставочных зала, два театра, четыре музея. Здесь сосредоточено большое количество спортивных сооружений.

ЗАО — один из экологически чистых районов города. Около 1/3 территории занимают парки и лесопарки. К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Ботанический сад МГУ, Баковский лесопарк, Тропарёвский лесопарк, Суворовский парк, Воробьёвы горы с одноименным ландшафтным парком, Фили-Кунцевский лесопарк, набережные Москвы-реки, Серебряный бор, Поклонная гора с Парком Победы, Крылатское, зоны отдыха Рублёво, Мещерское, пруды в Кунцеве, в Олимпийской деревне и др.

7.3 Характеристика района Крылатское

Крылатское — район в Западном административном округе Москвы и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположены на правом берегу Москвы-реки, между районами Кунцево, Хорошёво-Мнёвники, Строгино и Филёвский парк.

Основные улицы: Крылатская, Крылатские холмы, Осенний бульвар, Осенняя. В районе расположена станция метро «Крылатское» Арбатско-Покровской линии Московского метрополитена.

Особенность Крылатского в — отсутствии здесь промышленной базы. На его территории расположены предприятия, организации и учреждения, обслуживающие население. Это один из самых экологически чистых районов Москвы. К специфическим особенностям района следует отнести отсутствие значительных по площади неосвоенных площадок под новое строительство и перенасыщенность частным автотранспортом. В этом районе живут видные государственные деятели, политики, актёры, художники, поэты и писатели.

Сегодня в районе проживает 62,1 тыс. человек, из них 9,2 тыс. человек — дети до 16 лет, 10,2 тыс. человек — пенсионеры.

Граница района «Крылатское» проходит по: оси Рублёвского шоссе, далее по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), южной и юго-восточной границам территории Серебряноборского лесничества, оси русла реки Москвы, оси Крылатской улицы до Рублёвского шоссе.

Район обслуживают 6 поликлиник, 1 центр социального обслуживания, 17 общеобразовательных школ, включая 6 частных, и 3 библиотеки. К услугам жителей 230 предприятий розничной торговли, 25 предприятий общественного питания, 55 предприятий бытового обслуживания (ремонтные мастерские, прачечные-химчистки, бани и т. п.)

В Крылатском находится 5 уникальных памятников природы, которые занимают 300 га. Среди них: украшение территории района — природно-исторический парк «Москворецкий»: Серебряноборское лесничество, Крылатские холмы, Татаровская пойма и т. п. Площадь зеленых насаждений в районе — 1139,3 тыс. кв. м. Общая площадь зеленых парковых насаждений — 2810 тыс. кв. м. Есть источник, но, по данным НТВ, воду из него пить нельзя из-за несоответствия санитарным нормам.

В районе расположена станция метро «Крылатское», также район связан плотной сетью маршрутов общественного транспорта со станциями метро «Молодёжная», «Кунцевская», «Октябрьское поле» и «Полежаевская», расположенными на территории соседних районов.

Также район обслуживают один троллейбусный маршрут и многочисленные маршруты автобусов и маршрутных такси.

Источник информации: <http://enc.ex.ru/cgi-bin/n1firm.pl?lang=1&f=469>

<http://slovari.yandex.ru/dict/mos/article/mos/19000/51060.htm>

[http://ru.wikipedia.org/wiki/Крылатское_\(район\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Крылатское_(район))

7.4 Общие сведения об Объекте оценки

Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Островная, д. 7 и г. Москва, ул. Островная, д. 7 стр.1
Собственник объекта оценки	г. Москва
Оперативное управление:	КП «Дворец спорта «Динамо» в Крылатском»
Ограничение права	Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав

7.5 Месторасположение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	г. Москва, ул. Островная, д. 7 и г. Москва, ул. Островная, д. 7 стр.1
Тип застройки окружения	Многоэтажные жилые дома, объекты спортивной инфраструктуры
Ближайшая станция метро	м. Крылатское, Молодежное
Административный округ, район	ЗАО, Крылатское
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Экономическое местоположение	Наличие хорошей транспортной доступности делает месторасположение объекта оценки привлекательным с экономической точки зрения.
Социальная репутация	Район с высоким уровнем спроса на недвижимость
Развитость инженерной инфраструктуры	Район расположения Объекта оценки обеспечен всеми центральными коммуникациями.
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена

7.6 Конструктивные и объектно-планировочные характеристики Объекта оценки

Идентификация объекта оценки								
Полный адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Островная, д. 7 и г. Москва, ул. Островная, д. 7 стр.1							
Функциональное назначение	Нежилое							
Оцениваемые объекты недвижимости	Встроенные нежилые помещения							
Оперативное управление:	КП «Дворец спорта «Динамо» в Крылатском»							
Базовые сведения о первичном объекте недвижимости								
Общая площадь, кв.м	24594,6							
Этажность надземная	4 + 2 подземных							
Год ввода (постройки)	2006							
Материал стен	Монолитный железобетон							
Перекрытия	Железобетонные							
Техническое состояние	Водопровод, отопление центральное, канализация, электричество							
Описание объекта оценки								
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м:	18,3	20,5	19,0	20,6	13,2	20,6	24,9	23,9
Этаж	Подвал 2, ком. 35, 36	Подвал 2, ком. 37, 38	Подвал 2, ком. 80, 81	Подвал 2, ком. 82, 83	Подвал 2, ком. 99	1 этаж, ком. 12, 14, 15	3 этаж, ком. 28и	3 этаж, ком. 28з
Текущее использование	Тренерская	Тренерская	Тренерская	Тренерская	Офис	Офис	Офис	Офис
Описание объекта оценки								
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м:	23,9	25,9	20,7	20,7	30,1	17,7	16,1	15,8
Этаж	3 этаж, ком. 28ж	3 этаж, ком. 28е	3 этаж, ком. 28д	3 этаж, ком. 28д	3 этаж, ком. 28г	4 этаж, ком. 73	4 этаж, ком. 75	4 этаж, ком. 76
Текущее использование	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Описание объекта оценки								
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м:	11,4	1 452,5	1 054,5	99,5	71,2	515,2	65,8	71,1
Этаж	Подвал 2, ком. 118	2 этаж, ком. 15	3 этаж, ком. 28	4 этаж, ком. 50	4 этаж, ком. 54	Подвал 2, ком. 94б, 94в, 94г, 94д, 94е, 94ж, 94з, 94и, 94к, 94л, 94м, 94н, 94о, 94р	Подвал 2, ком. 31-34, 34а	Подвал 2, ком. 84, 85, 86, 87, 88, 89
Текущее использование	Медкабинет	Фойе	Фойе	Фойе	Пресс-центр	ПСН	Раздевалка	Раздевалка

Описание объекта оценки				
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м:	32,4	35,9	330,4	38,0
Этаж	Подвал 2, ком. 108-112	Подвал 2, ком. 100-105	Подвал, ком. 1 Подвал, ком. 8-10 Подвал, ком. 3-5 Подвал, ком. 6, 11, 12	1 этаж, пом. I ком. 1, пом. II, ком. 1-4
Текущее использование	Раздевалка	Массажная	Спортзал	Касса
Отдельный вход:	Нет			
Условия парковки:	Организованные			
Подъездные пути	Организованные			
Тип отделки:	Покраска, плитка, побелка, паркет, обои			
Состояние отделки объекта оценки:	Хорошее			
Характеристика комнат (по данным БТИ):	См. приложение 2			

7.7 Фотографии Объектов оценки



Подвал 2, ком. 35, 36



Подвал 2, ком. 37, 38



Подвал 2, ком. 80, 81



Подвал 2, ком. 82, 83



3 этаж, ком. 28е



3 этаж, ком. 28д



3 этаж, ком. 28г



Подвал 2, ком. 118



2 этаж, ком. 15



3 этаж, ком. 28



4 этаж, ком. 50



4 этаж, ком. 54



Подвал 2, ком. 94б, 94в, 94г, 94д, 94е, 94ж, 94з, 94и, 94к, 94л, 94м, 94н, 94о, 94р





Подвал 2, ком. 100-105



Подвал, ком. 1



1 этаж, пом. I ком. 1, пом. II, ком. 1-4



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

VIII ОБЗОР СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

8.1 Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации в январе – июне 2017 года.

Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2017г.	В % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.	Справочно		I полу- годие 2016г. в % к I полу- годию 2015г.
		июню 2016г.	маю 2017г.		июню 2016г. в % к 2015г.	маю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	102,8	102,4	100,4	103,6	100,0
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	135,7	96,6	103,1	97,7
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	47,8 ⁵⁾	131,0 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	129,3 ⁸⁾	79,5 ⁶⁾	99,0 ⁷⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41640 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) 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".
5) Данные за май 2017 года.
6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-06-2017.pdf

8.2 О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июня 2017 года

Оценка численности постоянного населения на 1 мая 2017 года составила 12398,2 тыс. человек и увеличилась за январь-апрель 2017 на 17,5 тыс. человек.

Численность родившихся в январе - апреле 2017 года составила 42505 человек и по сравнению с январём - апрелем 2016 года уменьшилась на 8,0%.

Миграционный прирост в январе-апреле 2017 года - 15858 человек.

Численность рабочей силы в феврале-апреле 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7112,4 тыс. человек, в их числе 6998,7 тыс. человек, или 98,4% экономически активного населения были заняты в экономике и 113,7 тыс. чел. (1,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение мая 2017 года признано безработными 4,6 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 13 процентов). Численность трудоустроенных безработных в мае 2017 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 тыс. и составила 3,6 тыс. человек.

На конец мая 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в мае 2017 года составил 92,5% к маю 2016 года. Отмечается положительная динамика роста индекса: в феврале 2017 г. составлял 67,4%, в марте 2017 г. – 72,5%, апреле - 84,3%.

Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил – 100,6%. На продукты питания индекс составил – 101,4%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,2%. За 5 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 102,4% (за 5 месяцев 2016 г. – 103,5%).

В мае 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 242 руб. 92 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2016 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 07.03.2017 г. № 88-ПП, составила – 15 092 рубля, для трудоспособного населения – 17 219 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2016 г. - 17 561 рублей.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 86759 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2016 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2017 года составила 103,8% к уровню апреля 2016 года.

За январь-март 2017 года количество убыточных организаций составило 1613 или 32,6 % к общему числу организаций. Сумма убытка составила 225476,3 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 15044,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1181,3 млрд. рублей или 7,9% (на 1 апреля 2016 года – 6,2%, на 1 марта 2017 года – 7,2%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец марта 2017 года составила 18289,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –14,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 апреля 2016 года – 0,1%, на 1 марта 2017 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 12910,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 791,1 млрд. рублей или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на

1 апреля 2016 года – 5,4%, на 1 марта 2017 года – 6,6%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2017 года, суммарная задолженность составила 75,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 июня 2016 года на 59%, по сравнению с 1 мая 2017 года задолженность увеличилась на 8 %. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

Источник информации:

http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01gunio2017.pdf

8.3 Обзор рынка офисного сегмента коммерческой недвижимости г. Москвы

Классификация офисной недвижимости

	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Характеристика	Значение			
Назначение	Офисы в бизнес - центрах	Офисы в бизнес-центрах, офисных зданиях	помещения в бизнес - центре класса С	- подвальные, технические, вспомогательные помещения или объекты ГО, часто неотапливаемые помещения, иногда и без окон и вентиляции
			- помещения в административных зданиях	- помещения, расположенные в ангарах, в зданиях вспомогательного или технического назначения (котельные, проходные, сельскохозяйственные постройки и т.д)
			- помещения в производственных зданиях	
			- помещения в жилых домах (1-й этаж)	
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	Более 10 лет
Расположение	В пределах Садового кольца. Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	обычно расположены за Садовым кольцом, около станций метро и на крупных городских магистралях.	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии).	Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	
Планировочные решения	Эффективная планировка этажа. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное	Открытая планировка всей или половины арендуемой площади здания.	Эффективные поэтажные планы	