Отчет

№ 1197-11/2018

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости общей площадью 57,50 кв. м., расположенного по адресу:
г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10

Заказчик:
Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
13.11.2018

Дата составления отчета:
19.11.2018

Содержание

1 Основные факты и выводы 4

2 Основание для проведения оценки и задание на оценку 6

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7

3.1 Сведения о Заказчике оценки 7
3.2 Сведения об Оценщике 7
3.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) 8
3.4 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 8

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 9

4.1 Основные допущения и ограничительные условия 9
4.2 Дополнительные допущения и ограничительные условия 9

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности 13

6 Общая часть 14

6.1 Основание для проведения оценки 14
6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки 14
6.3 Определение оцениваемой стоимости 14
6.4 Дата осмотра. Дата проведения оценки. Дата составления отчета. 14
6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата 14
6.6 Описание процесса оценки 15
6.7 Перечень документов (предоставленных Заказчиком), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. 15
6.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки 16

7 Описание объекта оценки 17

7.1 Характеристика местоположения объект оценки 17
7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав 18

8 Анализ рынка 29

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта в январе-сентябре 2018 года 29
8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта в январе-сентябре 2018 г. 33
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 38
8.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы 39
8.4.1 Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. 39
8.4.2 Офисная недвижимость 40
8.4.3 Торговая недвижимость 42
8.4.4 Складская недвижимость 45

8.4.5 Помещения свободного назначения 47
8.4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 49

9 Анализ наиболее эффективного использования 80

10 Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости 84

11 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 88

11.1 Обоснование методики расчета 88
11.2 Определение величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки 89

12 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 102

12.1 Определение потенциального валового дохода 103
12.2 Определение действительного валового дохода 116
12.3 Определение чистого операционного дохода 117
12.4 Определение коэффициента капитализации 119
12.5 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 121

13 Согласование результатов 122

14 Сертификация 130

15 Список использованной литературы 132

16 Приложения 133

16.1 Копии документов на осуществление оценочной деятельности 133
16.2 Копии страховых полисов Исполнителя и Оценщика 136
16.3 Копия Задания на оценку 140
16.4 Краткая характеристика Центрального административного округа г. Москвы и района Пресненский 141
16.5 Рыночная информация, используемая при проведении оценки 144
16.6 Копии документов, предоставленных Заказчиком 180

1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки	
Наименование объекта оценки	Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10, общей площадью 57,50 кв.м
Тип объекта оценки	Объект недвижимости – встроенное нежилое помещение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Наименование объекта: встроенное нежилое помещение; Адрес объекта: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10; Состав: пом. II, ком. 1, 2; Общая площадь, кв.м: 57,50; Этаж: подвал
Зарегистрированное право	собственность города Москвы
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	право собственности
Ограничение (обременение) права	не зарегистрировано[1]
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., поручение от 16.10.2018 г. №33-6-2581/15-(7)-0
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки	для продажи на аукционе; результат оценки не может быть использован по иному назначению
Дата осмотра	13.11.2018 г.
Дата проведения оценки (дата оценки)	13.11.2018 г. (согласно Заданию на оценку, на дату осмотра)
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет 1197-11/2018 от 19.11.2018 г.
Общие сведения	
Валюта оценки	Российский рубль

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках использования подходов к оценке, руб. с НДС

Наименование подхода	Значение	Весовые коэффициенты
Затратный	не применялся	не применялся
Сравнительный	4 577 978	50%
Доходный	5 042 436	50%
Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС		4 810 207
Стоимость узаконивание перепланировки, руб. с НДС (округленно)		158 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС		4 652 207
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)		**4 652 000**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

	с учетом НДС (округленно)	*без учета НДС (округленно)*
Рыночная стоимость, руб.	***4 652 000***	***3 942 373***
Рыночная стоимость, руб. / кв.м	***80 904***	***68 563***

[1] Источник: Выписка из ЕГРП №77/100/290/2018-7445 от 02.07.2018 г.

Ограничения и пределы применения полученного результата
Результаты оценки могут быть рекомендованы для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), т.е. по 18.05.2019 г. включительно. Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

2 Основание для проведения оценки и задание на оценку

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и поручение от 16.10.2018 г. №33-6-2581/15-(7)-0.

Задание на оценку №370, являющееся Приложением к Государственному контракту № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., приведено в Приложении к данному отчету.

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Департамент экономической политики и развития города Москвы.

Юридический адрес: 125032, г. Москва, ул. Тверская, дом 13.

Фактический адрес: 125032, г. Москва, Вознесенский переулок, д. 21.

ИНН 7710168515; КПП 771001001

УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы л/с 0384011000450175)

р/с 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

3.2 Сведения об Оценщике

Непосредственным исполнителем настоящего отчета является Макеева Елена Юрьевна[2]. Член НП СРО "ДСО". Включен в реестр оценщиков за рег. №968 от 08.11.2016 г., выписка из реестра №12398 от 17.01.2018 г.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Адрес электронной почты: info@avg.ru.

Полис обязательного страхования ответственности: Полис № 433-191-079960/17 от 11.12.2017 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 02.01.2018 г. по 01.01.2019 г., на сумму 30 000 000 руб., Дополнительное соглашение №1 от 08.11.2018 г., сумма страхования увеличена до 50 000 000 руб.

Квалификационный аттестат: Серия 001358-КА1 № 000574-1 на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 07.11.2017 №20, по направлению "Оценка недвижимости", выдан 07.11.2017 г. (действует до 07.11.2020 г.)

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Стаж оценочной деятельности с 01.11.2004 г.

Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у него заключен трудовой договор №13/17 от 04.08.2017 г.

Вышеуказанным Оценщиком составлено описание объекта оценки, выполнены расчеты в рамках используемых подходов при проведении оценки, а также общее редактирование материалов Отчета.

[2] Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Данные об Оценщике: http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (далее по тексту: ООО «Центр оценки «Аверс»), имеющим следующие реквизиты:

Адрес места нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Регистрационные и банковские реквизиты:

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН - 02.02.2003 г.

р/с 40702810690170000874 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Сведения о страховании ответственности:

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 1 100 000 000 рублей, полис № 022-073-000645/16, выдан ООО «Абсолют Страхование» 07.12.2016 г., период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.

Копия вышеуказанного документа представлена в Приложении к настоящему отчету.

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на арендную ставку оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе, оценщик проводил интервьюирование экспертов.

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, а также организации и предприятия, кроме указанных в разделе 3.2 настоящего отчета.

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие предположения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости прав на объект оценки и не является гарантией того, что указанное право на объект будет отчуждено на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости прав на объект оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость прав на объект, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), притом, что отображается конечное число знаков. Поэтому проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающиеся результаты.

4.2 Дополнительные допущения и ограничительные условия

Следующие особые допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Оценщик не проводил полной юридической экспертизы предоставленных Заказчиком документов.

  Согласно предоставленным Выписке из ЕГРП (Выписка из ЕГРП №77/100/290/2018-7445 от 02.07.2018 г.), собственником объекта является город Москва, ограничений (обременений) прав в отношении объекта оценки не установлено.

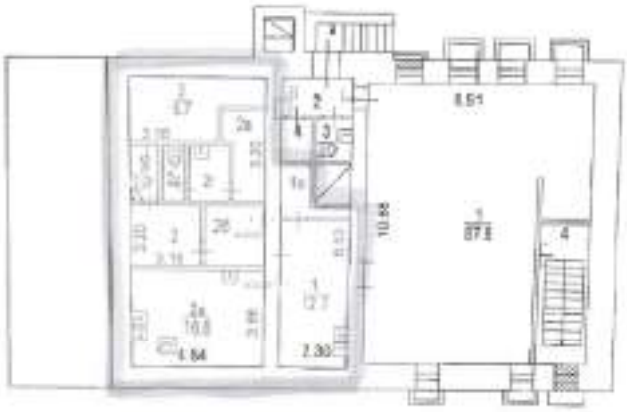
  Настоящая оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений прав на оцениваемый объект правами со стороны третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).

- Оценка проводится в предположении, что предоставленные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату оценки.
- В соответствии с п. 10 Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра объекта – 13.11.2018 г.
- Сведения о балансовой стоимости объекта оценки предоставлены не были. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки.
- В соответствии с Уведомлением ГБУ МосгорБТИ №ИС-4464/17 от 28.04.2017г., предоставленного Заказчиком, в результате проведенного обследования и анализа технической документации сотрудниками ГБУ МосгорБТИ зафиксировано несанкционированное переоборудование объекта, что при наличии деревянных перекрытий является препятствием к согласованию проведенных перепланировок.

Поэтажный план

Источник: Поэтажный план от 14.08.2018 г.

Поэтажный план



Источник: Уведомление ГБУ МосгорБТИ № ИС-4464/17 от 28.04.2017г. (приложение)

С учетом необходимости проведения технической экспертизы, года постройки здания и данных Поручения от 16.10.2018 г. №33-6-2581/15-(7)-0, согласно которым в узаконивании перепланировок отказано, с высокой долей вероятности проведенные перепланировки необходимо будет устранить, что сопоставимо с проведением капитального ремонта.

Кроме того, в ходе визуального осмотра было установлено, что основной вход в оцениваемое помещение через комнату 2 на дату оценки заложен, вход осуществляется через помещение кафе.

Учитывая, что корректировка на состояние отделки проводится на основании рыночных данных, Оценщик считает, что непосредственные затраты, связанные с устранением неузаконенной перепланировки учтены в корректировке на состояние отделки и затратах на регистрацию перепланировок. Затраты на подготовку необходимой документации для регистрации правомочных перепланировок и устранения неузаконенных перепланировок, в том числе возвращение общего входа через комнату 2 будут учтены в разделе 13 после согласования результатов сравнительного и доходного подходов.

Учитывая вышеуказанное, оценка проводилась исходя из того, что вход в оцениваемое помещение общий со двора (осуществляется обособленно от помещения кафе)

Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. В соответствии с данными Выписки из ЕГРП № 77/100/290/2018-7445 от 02.07.2018г. и Поручения №33-6-2581/15-(7)-0 от 16.10.2018г. площадь объекта оценки составляет 57,5 кв.м. В соответствии с данными Экспликации к поэтажному плану от 03.09.2018 г. площадь объекта оценки составляет 57,2 кв. м, а изменение площади по данным Экспликации и Поэтажного плана, предоставленных Заказчиком, произошло в результате проведения перепланировок.

Учитывая, необходимость устранения перепланировок и учета в разделе 13 затрат на их узаконивание, при проведении оценки Оценщик исходил из того, что площадь объекта оценки соответствует представленной в правоустанавливающей документации и п. 1 Задания на оценку – 57,5 кв. м.

- Год постройки, состояние здания и высота потолка оцениваемого помещения приняты на основании Справки БТИ о состоянии здания (строения), данных осмотра и открытых источников (https://flatinfo.ru/).

- Учитывая площадь объекта оценки и его назначение, а также тот факт, что сдаваться в аренду он будет по общей площади, Оценщик считает, что 100% площадей оцениваемого помещения являются основными, что типично для подобных помещений на рынке недвижимости г. Москвы.

- Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов объекта оценки. Все выводы о состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии помещений может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

- Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным Справки БТИ, здание, в котором расположен объект оценки, обеспечено электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией. На основании визуального осмотра было установлено, что оцениваемый объект обеспечен электричеством и отоплением, водоснабжением, канализацией и санузлом. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что к объекту оценки, подведены все необходимые инженерные коммуникации в объеме, достаточном для функционирования в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена, и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО "ДСО", в составе которого состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

6 Общая часть

6.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и поручение от 16.10.2018 г. №33-6-2581/15-(7)-0.

Задание на оценку №370, являющееся Приложением к Государственному контракту № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., приведено в Приложении к данному отчету.

6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта.

Предполагаемое использование: для продажи на аукционе. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

6.3 Определение оцениваемой стоимости

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «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:

- 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.

6.4 Дата осмотра. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.

Дата осмотра: 13.11.2018 г.

Дата проведения оценки: 13.11.2018 г.

Номер и дата составления отчета: 1197-11/2018 от 19.11.2018 г.

6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

6.6 Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную арендную плату за объект в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке объекта: для определения рыночной стоимости, рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Применение и отказ каждого из подходов обоснован в тексте Отчета.

Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

Описание методов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчета.

6.7 Перечень документов (предоставленных Заказчиком), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных, а также рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены документы, копии которых приведены в Приложении к настоящему отчету:

- Выписка из ЕГРП №77/100/290/2018-7445 от 02.07.2018 г.;
- Выписка из ЕГРН без номера без даты;

- Справка БТИ о состоянии здания (строения) №224/15 от 05.10.2018 г.;
- Экспликация к поэтажному плану без номера от 03.09.2018 г.;
- Поэтажный план, составленный по состоянию на 14.08.2018 г. без номера от 14.08.2018 г.;
- Уведомление ГБУ МосгорБТИ №ИС-4464/17 от 28.04.2017 г.;
- Поручение №33-6-2581/15-(7)-0 от 16.10.2018 г.;

6.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объекте оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 6.7);
- Интервью с представителями Заказчика;
- Результаты осмотра.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – http://www.economy.gov.ru;
- Министерство Финансов РФ http://www.minfin.ru
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - http://www.gks.ru;
- Центральный Банк России (ЦБР) - http://www.cbr.ru;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - http://www.eeg.ru;
- Департамент экономического развития и политики - http://depr.mos.ru;
- Мосгорстат - http://moscow.gks.ru;
- https://investmoscow.ru;
- http://www.restate.ru;
- http://www.cian.ru;
- https://www.domofond.ru;
- http://theproperty.ru;
- http://www.rosrealt.ru;
- http://ocenschiki-i-eksperty.ru;
- http://statrielt.ru;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

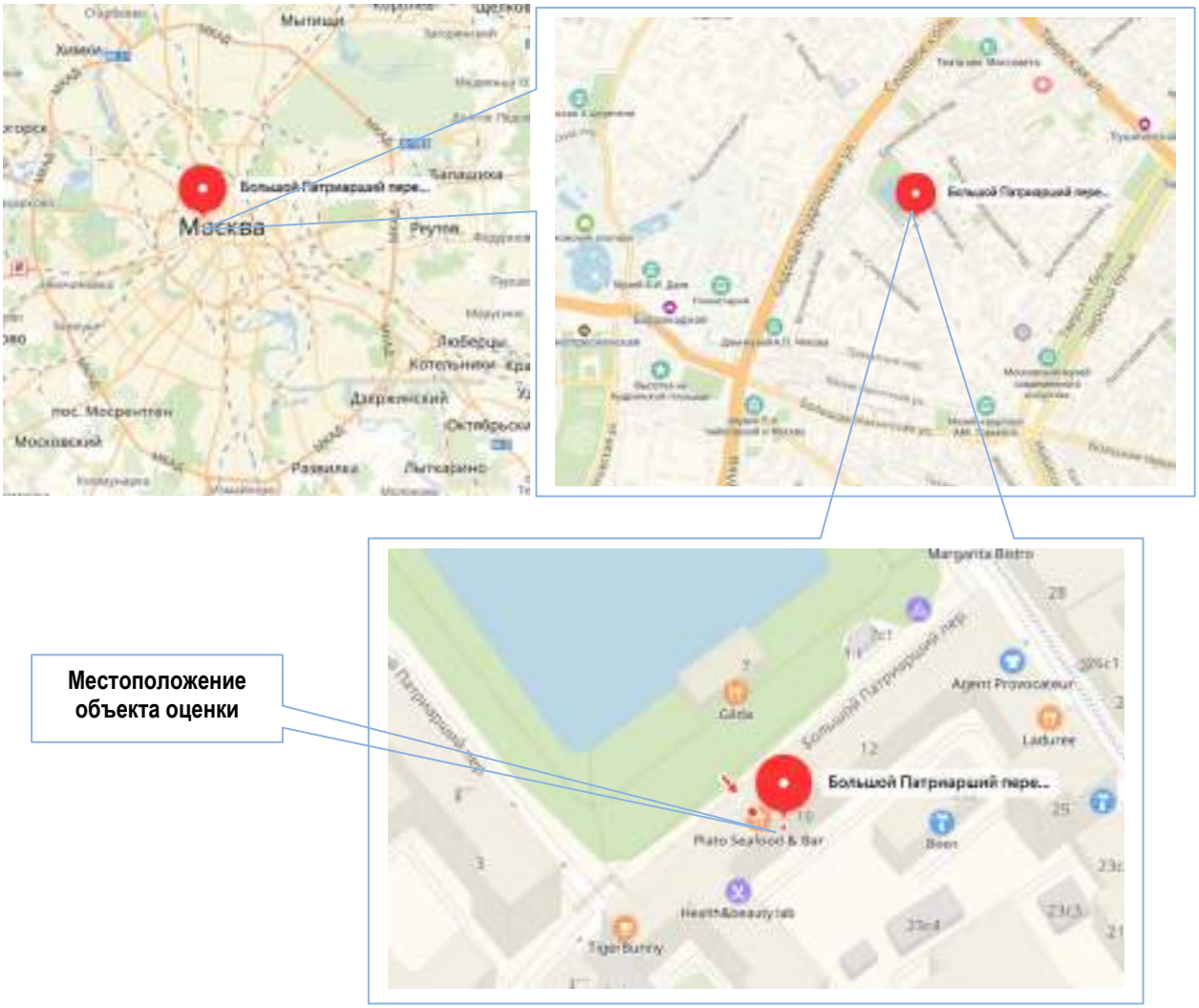
В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной.

7 Описание объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10.

7.1 Характеристика местоположения объект оценки

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Москвы приведена ниже.



Местоположение объекта оценки[3]

Краткая характеристика Административного округа (Центральный административный округ) и района расположения (район Пресненский), в границах которых располагается оцениваемый объект, представлена в Приложении к настоящему отчету.

[3] http://maps.yandex.ru/

7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общей площадью 57,50 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10.

Ближайшее окружение объекта оценки составляют административные объекты, объекты торговли, жилые дома.

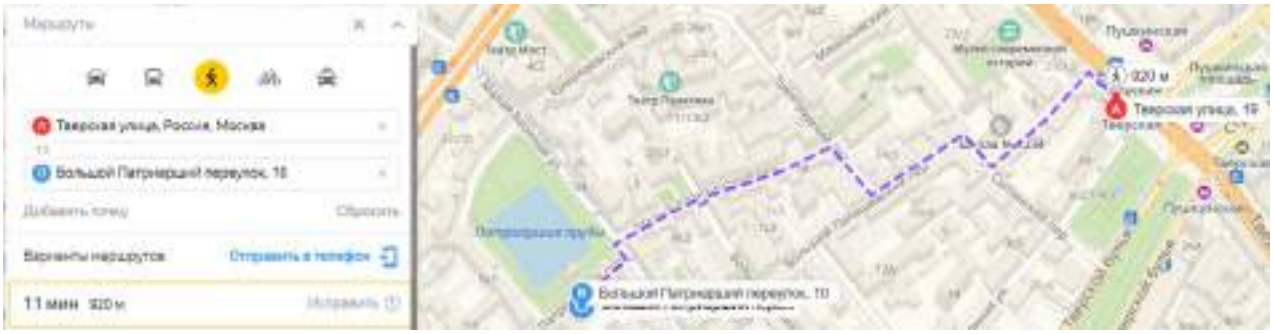
Описание объекта оценки сделано на основании данных, предоставленных Заказчиком, результатов визуального осмотра, а также данных открытых источников.

Общая характеристика объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Тип объекта	встроенное нежилое помещение
Назначение	ПСН
Текущее использование	не используется
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10
Административный округ г. Москвы	Центральный административный округ
Район	Пресненский
Станция метро (МЦК)	Пушкинская
Удаленность от станции метро (МЦК)[4]	0,92 км / 11 мин. пешком
Доступ к объекту	свободный доступ
Линия застройки	1 линия второстепенной улицы
Тип входа[5]	общий вход
Ориентация входа	со двора
Наличие витринных окон	нет витринных окон
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Права, учитываемые при оценке	право собственности
Правообладатель объекта оценки	город Москва
Запись о государственной регистрации права	№77-77-11/251/2009-186 от 16.02.2010 г.
Зарегистрированные ограничения (обременения) прав	не зарегистрировано
Кадастровый номер	77:01:0001072:2432
Кадастровая стоимость, руб.	1 138 721,95
Тип здания, в котором расположен оцениваемый объект	жилое многоэтажное здание
Общая площадь, кв. м	1 396,00[6]
Этажность (наземная/подземная)	6, подземных этажей - 1
Год постройки	1909

[4] Расстояние и пешая доступность до ближайшей станции метро (МЦК) были определены на основании данных сервиса Яндекс.Карты (https://yandex.ru/maps).
[5] См. раздел 4.2.
[6] https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=29064

Наименование параметра	Значение параметра
Физическое состояние здания[7]	хорошее
Материал стен	кирпичные
Инженерные коммуникации здания, в котором расположен объект оценки	обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, электричество
Этаж расположения объекта оценки	подвал
Общая площадь, кв.м, в т.ч.	57,50
Подвал Цоколь 1 этаж 2 этаж	57,50 0,00 0,00 0,00
Основная площадь, кв.м	57,50
Вспомогательная площадь, кв.м	0,00
Высота потолка, м[8]	3,00
Состояние оцениваемого помещения[9]	требуется капитальный ремонт
Наличие санузла[10]	есть
Тип парковки	стихийная на прилегающей территории

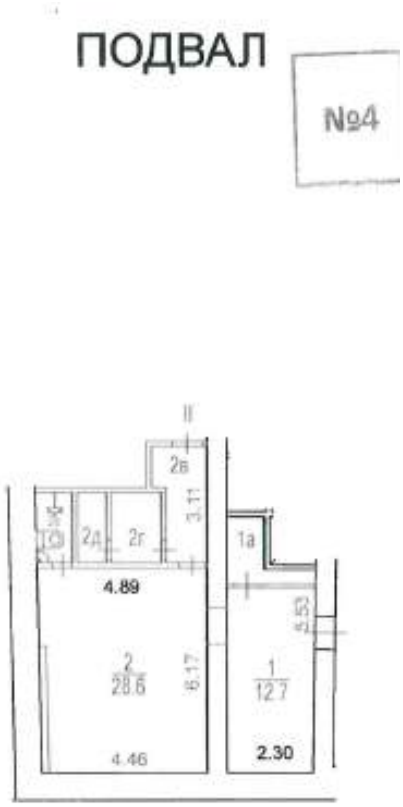


Расстояние до ближайшей станции метро [11]

В соответствии с Уведомлением ГБУ МосгорБТИ №ИС-4464/17 от 28.04.2017г., предоставленного Заказчиком, в результате проведенного обследования и анализа технической документации сотрудниками ГБУ МосгорБТИ зафиксировано несанкционированное переоборудование объекта, что при наличии деревянных перекрытий является препятствием к согласованию проведенных перепланировок.

[7] В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния:
Хорошее - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
Удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
Неудовлетворительное – эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
Ветхое - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента.
Негодное - конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.
[8] По данным Экспликации, предоставленной Заказчиком.
[9] См. раздел 4.2.
[10] См. раздел 4.2.
[11] http://maps.yandex.ru/

Поэтажный план



Источник: Поэтажный план от 14.08.2018 г.

Источник: Уведомление ГБУ МосгорБТИ № ИС-4464/17 от 28.04.2017г. (приложение)

С учетом необходимости проведения технической экспертизы, года постройки здания и данных Поручения от 16.10.2018 г. №33-6-2581/15-(7)-0, согласно которым в узаконивании перепланировок отказано, с высокой долей вероятности проведенные перепланировки необходимо будет устранить, что сопоставимо с проведением капитального ремонта.

Кроме того, в ходе визуального осмотра было установлено, что основной вход в оцениваемое помещение через комнату 2 на дату оценки заложен, вход осуществляется через помещение кафе.

Учитывая, что корректировка на состояние отделки проводится на основании рыночных данных, Оценщик считает, что непосредственные затраты, связанные с устранением неузаконенной перепланировки учтены в корректировке на состояние отделки и затратах на регистрацию перепланировок. Затраты на подготовку необходимой документации для регистрации правомочных перепланировок и устранения неузаконенных перепланировок, в том числе возвращение общего входа через комнату 2 будут учтены в разделе 13 после согласования результатов сравнительного и доходного подходов.

Учитывая вышеуказанное, оценка проводилась исходя из того, что вход в оцениваемое помещение общий со двора (осуществляется обособленно от помещения кафе)

Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. В соответствии с данными Выписки из ЕГРП № 77/100/290/2018-7445 от 02.07.2018г. и Поручения №33-6-2581/15-(7)-0 от 16.10.2018г. площадь объекта оценки составляет 57,5 кв.м. В соответствии с данными Экспликации к поэтажному плану от 03.09.2018 г. площадь объекта оценки составляет 57,2 кв. м, а изменение площади по данным Экспликации и Поэтажного плана, предоставленных Заказчиком, произошло в результате проведения перепланировок.

Учитывая, необходимость устранения перепланировок и учета в разделе 13 затрат на их узаконивание, при проведении оценки Оценщик исходил из того, что площадь объекта оценки соответствует представленной в правоустанавливающей документации и п. 1 Задания на оценку – 57,5 кв. м.

Год постройки, состояние здания и высота потолка оцениваемого помещения приняты на основании Справки БТИ о состоянии здания (строения), данных осмотра и открытых источников (https://flatinfo.ru/).

Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным Справки БТИ, здание, в котором расположен объект оценки, обеспечено электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией. На основании визуального осмотра было установлено, что оцениваемый объект обеспечен электричеством и отоплением, водоснабжением, канализацией и санузлом. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что к объекту оценки, подведены все необходимые инженерные коммуникации в объеме, достаточном для функционирования в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.[12]

Учитывая площадь объекта оценки и его назначение, а также тот факт, что сдаваться в аренду оно будет по общей площади, Оценщик считает, что 100% площадей оцениваемого помещения являются основными, что типично для подобных помещений на рынке недвижимости г. Москвы.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки:

Краткие характеристики состояния отделки

Состояние	Критерии отнесения
Улучшенная отделка (евроремонт)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).

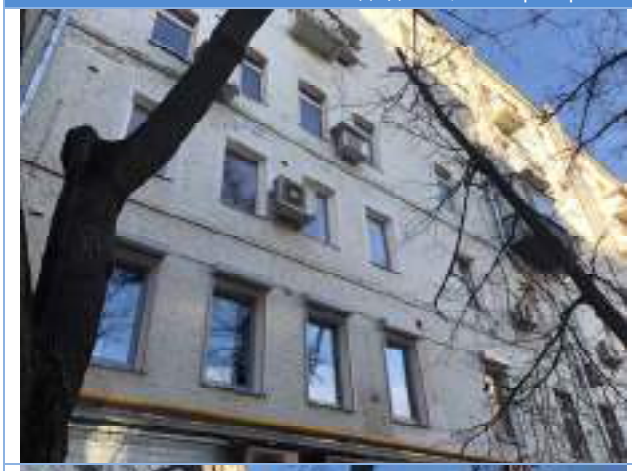
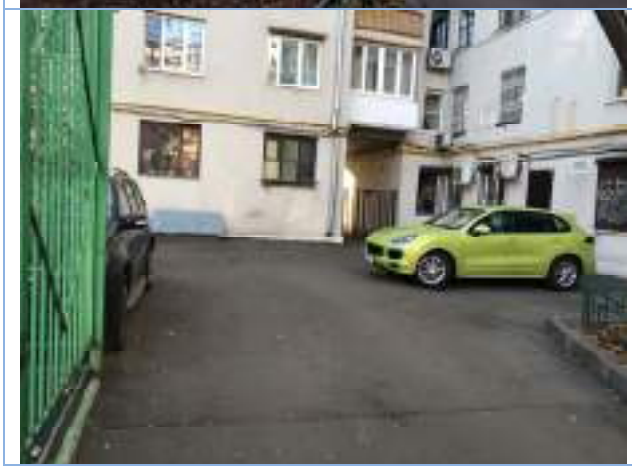
[12] См. раздел 4.2.

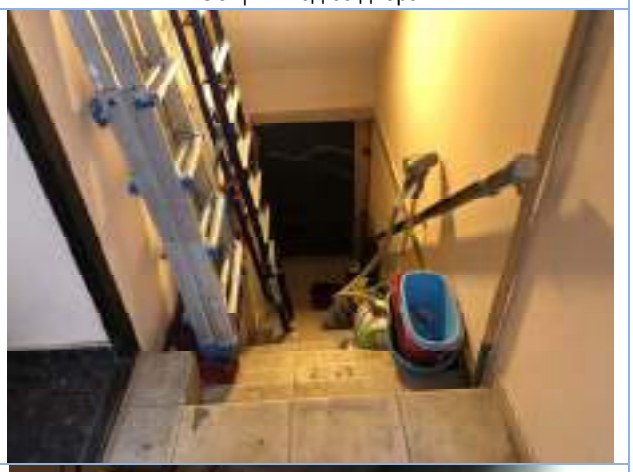
Состояние	Критерии отнесения
Требуется косметический ремонт	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Требуется капитальный ремонт	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
Без отделки	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению. в помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.

Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Осмотр объекта оценки был проведен 13.11.2018 г. результаты представлены ниже.

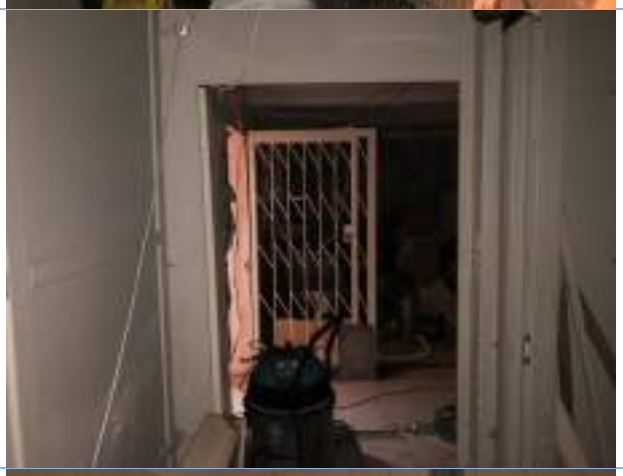
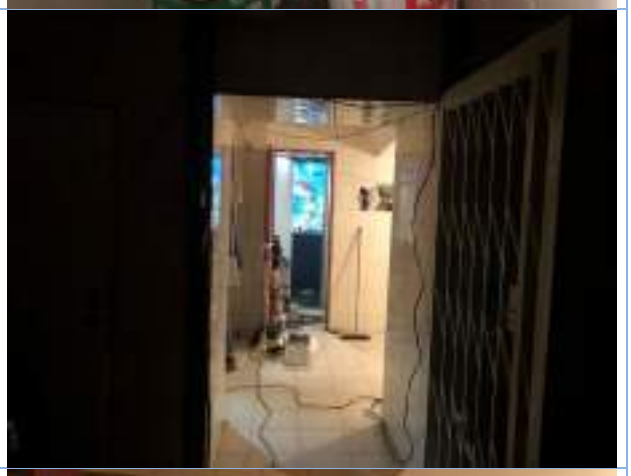
Внешний вид здания, в котором располагается Объект оценки и его окружение	
	
	

Входная группа и состояние помещений объекта оценки	
Общий вход со двора	Общий вход со двора
	

Вход в оцениваемое помещение

Общий вход в объект оценки (заложен на дату оценки)

Общий вход в объект оценки (заложен на дату оценки)

8 Анализ рынка

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта в январе-сентябре 2018 года

Источники информации:
Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – http://www.gks.ru,
Центральный Банк России (ЦБР) – http://www.cbr.ru,
Министерство экономического развития и торговли РФ – http://www.economy.gov.ru,
Министерство Финансов РФ http://www.minfin.ru
Официальный сайт Единого института развития в жилищной сфере – http://дом.рф/

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-сентябре 2018 г., приведены в таблице ниже.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-сентябрь 2018 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.	Справочно	
		сентябрь 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к	
					сентябрю 2016г.	августу 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	47 086,0[1)]	101,7[2)]			101,6[3)]	
Индекс промышленного производства[4)]		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	59,1[5)]	114,7[6)]	106,5[7)]	120,4[8)]	123,9[6)]	113,1[7)]
в том числе: экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 961,4[9)]	103,2[2)]			103,6[3)]	
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4
Реальные располагаемые денежные доходы[9)]		98,5	100,0	101,7[6)]	99,1	100,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	42200[10)]	110,8[10)]	102,0[10)]	111,1[10)]	107,4	102,6
реальная		109,7[9)]	101,8[9)]		100,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек		107,2[10)]	101,8[10)]	108,4[10)]	104,3	102,8

Показатель	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.	Справочно	
		сентябрь 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к	
					сентябрю 2016г.	августу 2017г.
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,4[12)]	89,9	97,9	91,5	95,0[13)]	100,6

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 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 август 2018 года.
6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-сентябре 2018г. - 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-сентябре 2018г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2018г. - 103,3%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2018 г. составил 770,1 млрд. руб., или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2018 г. – 5 107,2 млрд. руб., или 99,3%.

Жилищное строительство. В сентябре 2018 г. построено 90,2 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2018 г. - 613,6 тыс. новых квартир.

Инфляция

В сентябре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,2%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в

конце сентября 2018 г. составила 15 222,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,0%).

Рынок труда

В сентябре 2018 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2018 г., по оценке, составила 42 200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, в январе-сентябре 2018 г. - на 11,1%.

Оборот розничной торговли в сентябре 2018 г. составил 2724,8 млрд.рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2018г. - 22727,3 млрд.рублей, или 102,6%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России* (по методологии платежного баланса), в августе 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,1 млрд. долларов США (3904,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 37,4 млрд.долларов (2474,2 млрд.рублей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1430,1 млрд.рублей).

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки в стране на рынок недвижимости

Министерством экономического развития РФ на официальном сайте опубликован следующий наиболее актуальный прогноз: «Прогноз социально–экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (опубликован 24.11.2016 г.).

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов – базового, «базового+» и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и

внешнеэкономических обязательств. Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки «Юралс»: на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

Вариант «базовый+» рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть «Юралс» до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году. Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса. Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017-2019 гг.

Показатель	Сценарий развития	2017	2018	2019
Индекс потребительских цен (в среднем за год)	Базовый	4,0	4,0	4,0
	Базовый+	4,5	4,3	4,1
	Целевой	4,3	3,9	3,9
ВВП, темп роста, %	Базовый	0,6	1,7	2,1
	Базовый+	1,1	1,8	2,4
	Целевой	1,8	3,0	4,4
Реальные располагаемые доходы населения (в % к пред году)	Базовый	0,2	0,5	0,8
	Базовый+	1,2	1,8	2,2
	Целевой	0,9	1,5	3,4
Цена на нефть, $/барр.	Базовый	40	40	40
	Базовый+	48	52	55
	Целевой	48	52	55
Курс доллара (среднегодовой), рублей за $	Базовый	67,5	68,7	71,1

Показатель	Сценарий развития	2017	2018	2019
	Базовый+	63,3	62,1	61,3
	Целевой	62,3	60,7	59,1

Таким образом, в среднесрочной перспективе ожидается некоторая стабилизация макроэкономических показателей и их незначительный рост.

В апреле 2017 года также был опубликован консенсус-прогноз Научно-исследовательского университета «Высшая школа экономики» на период 2017-2023 гг. Данный прогноз составлен на основе опроса профессиональных прогнозистов: The Boston Consulting Group, ФГ Брокеркредитсервис, Capital Economics, Центр макроэкономических исследований Сбербанка РФ, ЦМАКП, Экономическая экспертная группа, Economist Intelligence Unit, Евразийский банк развития, Евразийская экономическая комиссия, ИНГ Банк (Евразия), Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, Институт «Центр развития», Институт экономики РАН, Институт экономической политики им. Гайдара, JPMorgan, КАМАЗ, Лукойл, Morgan Stanley, ПФ «Капитал», Ренессанс Капитал, Sberbank CIB, UBS, Уралсиб, The Vienna Institute for International Studies, ВЭБ, ВТБ Капитал.

Консенсус-прогноз на 2017-2023 г. (НИУ «Высшая школа экономики)

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,7	1,7	1,8	2,0	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,3	4,2	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	60,7	61,5	62,5	63,0	63,9	64,3	64,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	54	56	58	59	60	61

В целом, эксперты явно не ожидают обострения кризисных явлений в российской экономике.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в сентябре 2018 г. года вырос на 2,1% по сравнению с февралем 2017 г.
- Инвестиционная активность и строительство демонстрируют нулевые или незначительные темпы роста.
- Наметилось увеличение реальных доходов населения, сохраняются незначительные темпы роста оборота розничной торговли и платных услуг, оказанных населению.
- Инфляция в сентябре 2018 г. составила 3,4%.

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта в январе-сентябре 2018 г.

Источники информации:
http://moscow.gks.ru/
http://www.mos.ru/

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит, крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации, входит в десятку крупнейших городов мира.

Москва является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом Российской Федерации и выходит на темпы роста, характерные для мировых мегаполисов, сообщает столичный департамент экономической политики и развития.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство расположено в других регионах.

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 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.

Стратегия социально-экономического развития Москвы на период до 2025 г. определяет систему долгосрочных целей, важнейшие направления деятельности, приоритеты социально-экономической политики Правительства Москвы и механизмы достижения намеченных целей. Стратегия направлена на формирование долгосрочной политики и реализацию мер по укреплению позиций российской столицы как глобального города, использующего и развивающего свой политический, экономический, культурно-исторический и интеллектуальный потенциал города-лидера в области научно-технологического развития, безопасного и комфортного для москвичей и гостей столицы, дружественного для бизнеса.

Объектом Стратегии является город Москва в границах, установленных законом города Москвы «О наименованиях и границах внутригородских муниципальных образований в городе Москве», рассматриваемый как столица, самостоятельный субъект Российской Федерации, центр московской агломерации, определяющий развитие территории Центрального федерального округа. Территории, присоединенные к городу Москве в 2012 г., являются дополнительным стратегическим ресурсом, позволяющим обеспечить более высокий уровень городского развития, смягчить сложившиеся диспропорции.

На глобальном уровне в стратегической перспективе Москва укрепит свои позиции одного из ведущих мировых центров выработки принятия политических и экономических решений, стимулирующих прогрессивное развитие мирового человеческого сообщества.

На национальном уровне развитие Москвы должно ориентироваться на формирование ее как мирового города, являющегося глобально притягательным для мирового сообщества, для различных слоев российского населения и, прежде всего, для носителей нового знания, новых идей, способных их реализовывать. Это является условием укрепления международного авторитета Москвы, притока инвестиций в развитие экономики знаний и высокотехнологичных услуг.

На региональном уровне развитие Москвы, как ядра московской агломерации, должно обеспечить эффективность региональных связей, надежность и бесперебойность работы инфраструктуры (информационной, транспортной, инженерной, рекреационной, коммунальной), сохранение рекреационных территорий, упорядочение миграционных потоков, формирование инновационных кластеров.

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-сентябре 2018 года

Показатель	Сентябрь 2018г.	Сентябрь 2018г. в % к сентябрю 2017г.	Январь-сентябрь 2018г.	Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.	Справочно январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	92.4	x	109.6	99.4
Грузооборот автомобильного транспорта[2)], млрд. т-км	0.5	85.7	4.6	100.2	106.8
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	408.6	100.4	3414.3	102.1	101.2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	160.8	110.6	1318.9	107.9	97.5
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США[#)]	25031.9	120.1	194405.0	126.0	135.3
в том числе:					
экспорт товаров	16229.2	135.8	126736.4	134.9	138.1
импорт товаров	8802.7	99.0	67668.6	112.2	131.2
Индекс потребительских цен	100.1	103.8	x	103.4	105.1
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	102.8	112.3	x	108.4	107.9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[3)]					
номинальная, рублей	77618.0[4)]	111.9[5)]	81840.9[6)]	113.0[7)]	106.7[8)]
реальная	x	107.9[5)]	x	109.4[7)]	101.4[8)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	24.7	89.2	27.0	86.5	71.7

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 чистым видам экономической деятельности.
4) По крупным, средним и малым предприятиям за август 2018г.
5) Август 2018г. в % к августу 2017г.
6) Январь-август 2018г.
7) Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
8) Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
#)Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды августа и января-августа 2018 г. и 2017 г

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109.6%, в сентябре 2018г. по сравнению с сентябрем 2017 г.- 92.4%, по сравнению с августом 2018 г. –98.5%.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-сентябре 2018 г. составил 561431.6 млн. рублей, или 86.9% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 561252.2 млн. рублей, или 87.0%.

В сентябре 2018 г. организациями всех форм собственности построено 7488 квартир, в январе-сентябре 2018 г. - 28827 квартир.

Транспорт

Показатели грузовых и пассажирских перевозок

Показатель	*Сентябрь 2018г.*	*В % к*	*Январь-*	*Январь – сентябрь*