

Наименование	Описание, показатель	Источник
Адрес	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	Выписка из ЕГРП
Округ города Москвы	САО	Данные Yandex
Зона расположения	между ЧТК и МКАД	Данные Yandex
Станция метро/МЦК	Ховрино	Данные Yandex
Расстояние до метро, км.	1,3	Данные Yandex
Время в пути до станции метро/МЦК	5-10 минут транспортом	Расчеты Оценщика
Линия застройки, на которой расположено здание	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Данные Yandex
Тип здания	Жилой дом	Справка БТИ о состоянии здания (строения)
Количество этажей в здании	12	http://pkk5.rosreestr.ru
Подземных этажей	1	http://pkk5.rosreestr.ru
Год постройки	1981	Справка БТИ о состоянии здания (строения)
Год капитального ремонта	Нет данных	-
Объект культурного наследия	Нет	-
Физический износ, %	21% на 2007 год	Справка БТИ о состоянии здания (строения)
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, канализация - централизованная, отопление - центральное от ТЭЦ, горячее водоснабжение - централизованное, электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка	Справка БТИ о состоянии здания (строения)
Материал фундамента	Нет данных	-
Тип стен	Капитальные	Визуальный осмотр
Кровля	Рулонная	Визуальный осмотр
Помещение, являющееся объектом оценки		
Кадастровый номер объекта оценки	77:09:0002015:6479	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	654 709,85	Выписка из ЕГРН

Наименование	Описание, показатель	Источник
Балансовая стоимость	Нет данных	-
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Выписка из ЕГРН
Функциональное назначение	Свободного назначения	Визуальный осмотр
Фактическое использование	Не используется	Визуальный осмотр
Общая площадь, кв.м., в т.ч.	44,2	Экспликация
Основная площадь, кв.м.	44,2	
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0	
Распределение площади по этажам:		
- площадь подвала, кв. м	0,0	Экспликация
- площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	Экспликация
- площадь 1 этажа, кв. м	44,2	Экспликация
- площадь 2 этажа и выше (в т.ч. антресоли), кв. м	0,0	Экспликация
Диапазон площади, кв. м	<50	Справочник оценщика недвижимости - 2018 "Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", под ред. Лейфера Л.А.
Расположение входа относительно линии застройки	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Визуальный осмотр
Зона расположения	С-3	Информационно-аналитическом Бюллетене RWAY (Выпуск №224 ноябрь 2013)
Тип входа	Есть отдельный вход ³	Визуальный осмотр
Тип парковки	Стихийная	Визуальный осмотр
Витринное остекление	Нет витринных окон	Визуальный осмотр
Высота потолков, м	2,65	Экспликация
Этаж/этажи расположения	1 этаж	Экспликация
Наличие санузла	Есть	Поэтажный план, экспликация, визуальный осмотр
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Визуальный осмотр

³ Согласно Акту осмотра нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы от 29.11.2018 г.

Наименование	Описание, показатель	Источник
Коммуникации в помещении	Водопровод - централизованный, канализация - централизованная, отопление - центральное от ТЭЦ, горячее водоснабжение - централизованное, электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка	Визуальный осмотр

4.3 Фотографии объекта оценки











4.4 Состав и качество оцениваемых прав

Права на улучшения

Право собственности принадлежит: городу Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 7

Наименование объекта	Объект нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
Состав объекта оценки	- Нежилое помещение общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	Город Москва
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1.Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонировании, а также другими законодательными актами.

2.Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3.Финансовая оправданность—рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 44,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1.

Рассмотрим оцениваемое помещение на соответствие перечисленным выше критериям.

1. Юридическая правомочность. Оцениваемое помещение является нежилым. Следовательно, с точки зрения юридической правомочности, возможно функциональное использование объекта оценки в складских, офисных, торговых целях, помещений свободного назначения.

2. Физическая возможность. Учитывая характерные конструктивные и планировочные решения рассматриваемого помещения, использование помещений возможно в качестве помещений свободного назначения.

3. Финансовая оправданность. Существующие конструктивные и планировочные решения оцениваемого помещения позволяют использовать объект в качестве объекта свободного назначения.

4. Максимальная эффективность. Анализ арендных ставок на объекты различного функционального назначения показал, что максимальный доход может быть получен при использовании оцениваемого помещения в качестве объекта свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является использование в качестве помещений свободного назначения.

6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА⁴

Картина деловой активности. Январь 2019 года⁵

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году. На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.



Рисунок 7 Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году



Рисунок 8 Рост ВВП в 2018 г. ускорился благодаря улучшению динамики строительства, промышленности и транспорта

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»). Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018

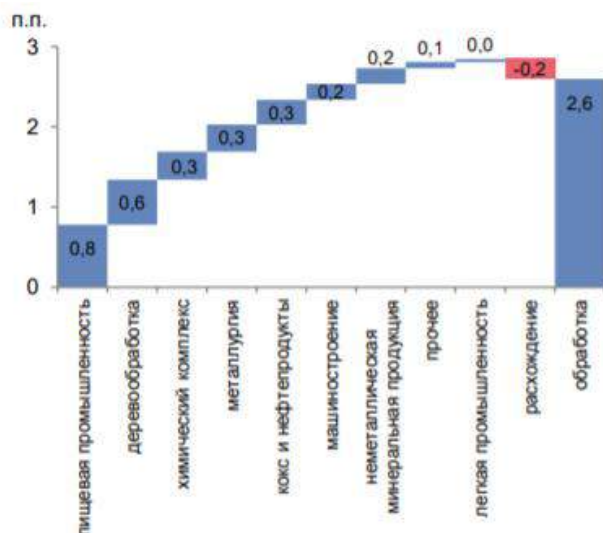
⁴ Источник: <http://economy.gov.ru/>

⁵ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c

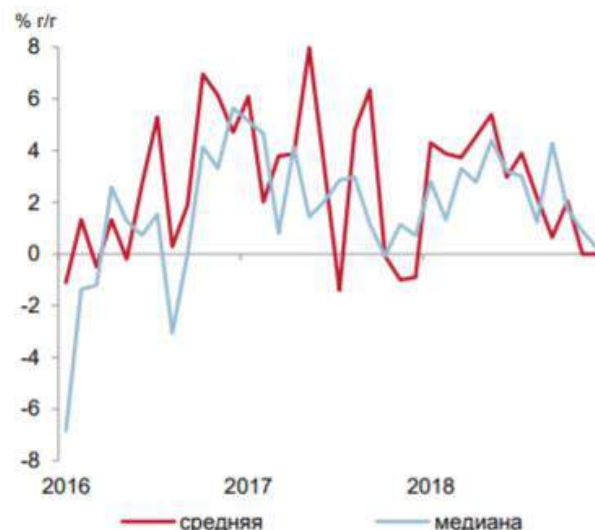
г. был слабо отрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства. Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли. Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году. Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта. По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом. Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рисунок 9 Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе-декабре 2018 года

Рисунок 10 Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться

Таблица 8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,5*	2,2*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

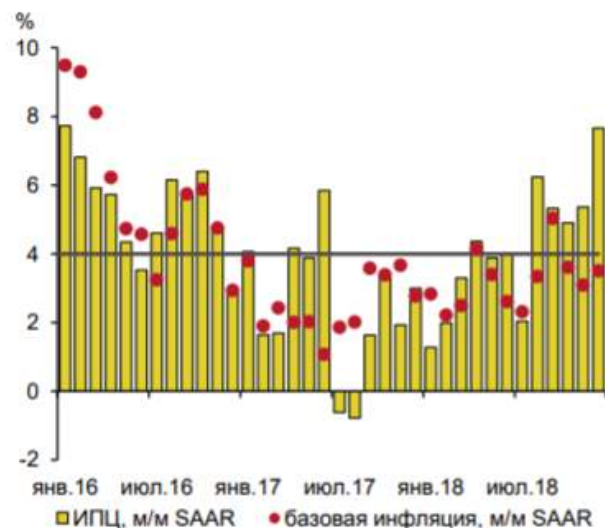
**Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года.

Картина инфляции. Январь 2019 года⁶

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг. Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясoproductы (7,6 % г/г, в том числе мясо кур – 20,7 %), сахар (28,3 % г/г) и яйца (25,9 % г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров. В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1 % г/г), дизельное топливо (+15,0 %) и автомобильный бензин (+9,4 % г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года). Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы. Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 %¹, к доллару США – 13,0 %¹. Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %). Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 11 Наимольший вклад в инфляцию в 2018 г. внесли продовольственные товары

Рисунок 12 Монетарная инфляция в декабре сохранялась ниже целевого ориентира 4 %

⁶ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8b600359-43e5-4380-b793-901db1b6ec56/190121_cpi_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8b600359-43e5-4380-b793-901db1b6ec56

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года. Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидаемо ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10 %, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024 %, в декабре – 0,030 %), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

Таблица 9

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	3,8	3,5	3,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	3,5	2,7	2,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,2	0,7	0,6	0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,2	4,1	4,0	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,8	4,0	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,0	-0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,4	3,1	2,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,4	3,2	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-

Экономический рост⁷

Прогноз экономического роста на 2018 и 2019 годы снижен на 0,1 п.п. – до 1,8 % и 1,3 % соответственно.

- Развитие ситуации за период с начала текущего года в целом соответствует ожиданиям Минэкономразвития России. За январь–июль темп роста ВВП оценивается на уровне 1,7 % г/г⁸ (в июле – 1,8 % г/г).

⁷ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

⁸ Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

- С другой стороны, ухудшение настроений бизнеса из-за объявлений о введении дополнительных санкционных мер, повышенная волатильность на финансовых рынках, ускорение оттока капитала и рост доходностей долговых ценных бумаг формируют риски для экономического роста.

Временное снижение темпов экономического роста в 2019 году будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января следующего года;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством РФ пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры.
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения (в прогнозе учтены последние изменения пенсионной реформы, озвученные Президентом РФ 29 августа).

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0% начиная с 2021 года. Выход на новую траекторию роста позволит России постепенно нарастить долю в мировой экономике и выйти на пятое место по размеру ВВП по ППС, оказавшись выше основных конкурентов – Германии и Индонезии.

При этом структура валового внутреннего продукта существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 процентов их доли в валовом внутреннем продукте. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, за счет обеспечения стабильных и необременительных условий ведения бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развития конкуренции и снижения доли государства в экономике.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки URALS, долл. США /баррель	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
ВВП, %	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Номинальный ВВП, млрд. руб.	101 164	105 820	110 732	118 409	126 998	136 745	147 173
Дефлятор ВВП	8,0	3,3	2,6	3,7	3,9	4,2	4,2
Инфляция, % дек/дек	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Промышленное производство, %	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
Розничный товарооборот, %	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
Инвестиции в основной капитал, %	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
Отношение объема инвестиций в основной капитал к объему ВВП	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	439	437	435	445	461	483	505
% ВВП	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3
Экспорт ТЭК, млрд. долл. США	251	235	229	224	216	212	209
Импорт товаров, млрд. долл. США	258	272	289	309	327	346	365
% ВВП	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9
Счет текущих операций, млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7
% ВВП	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1
Финансовый счет, млрд. долл. США	41,1	19,2	7,5	1,8	0,2	2,7	6,2
% ВВП	2,5	1,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
Реальная заработная плата, %	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
Производительность труда, %	1,4	1,3	1,9	2,9	3,2	2,9	3,1
Безработица, %	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 44,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1.

6.1.1 Классификация недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв.м. и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв.м., расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв.м., предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: **помещения свободного назначения.**

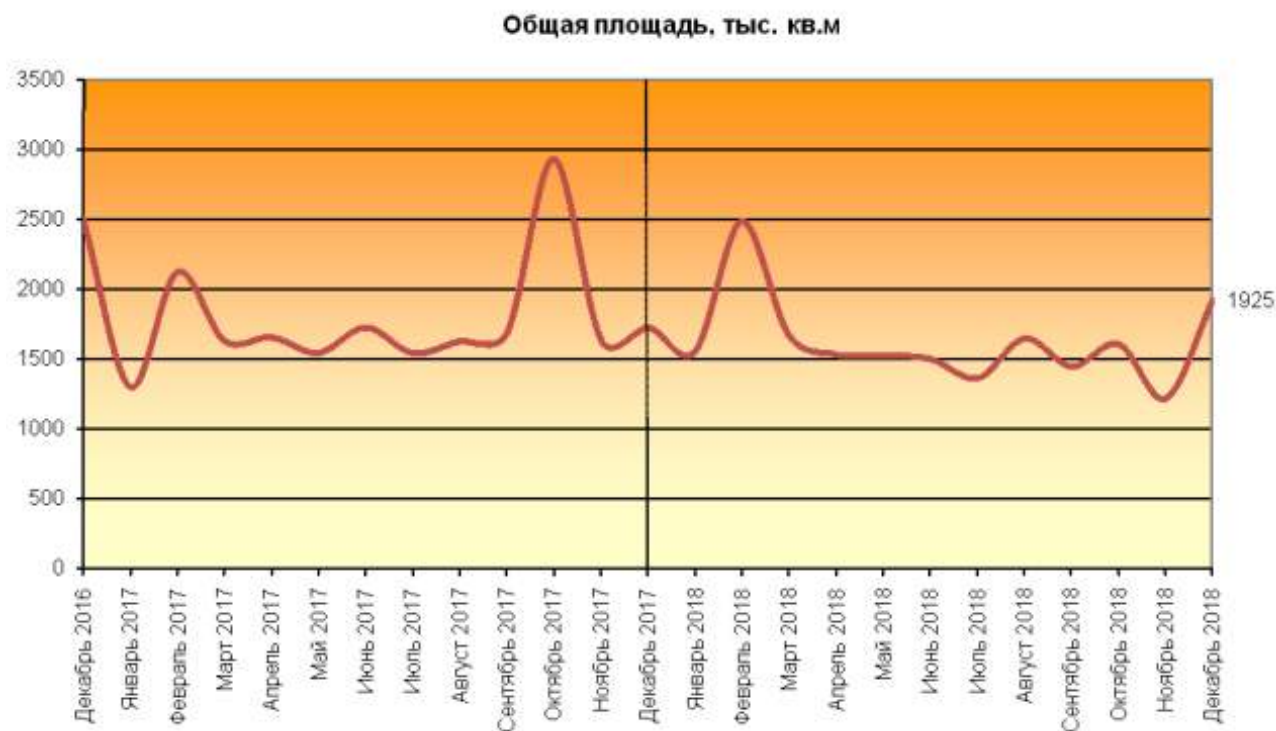
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

6.2.1 Итоги 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы⁹

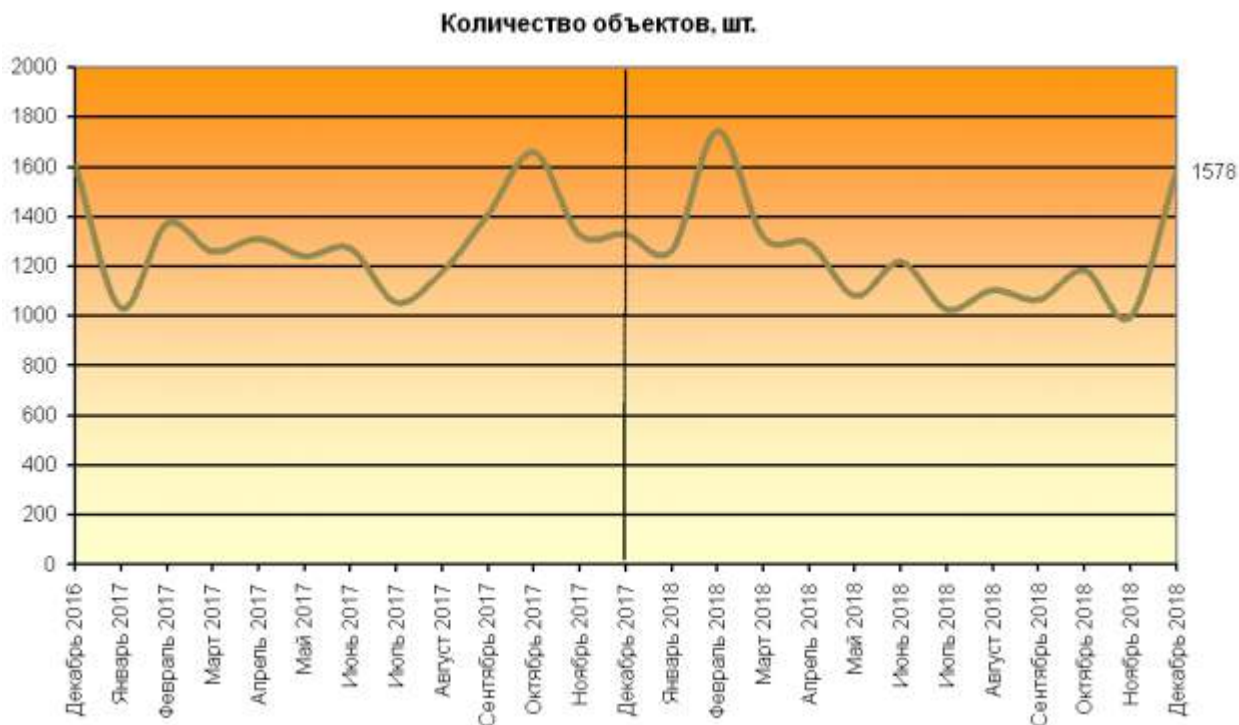
6.2.1.1 Продажа. Рынок в целом

Объем предложения

С марта по октябрь 2018 года объем предложения менялся незначительно, в ноябре несколько снизился, а в декабре, напротив, - вырос. С декабря 2017 по декабрь 2018 года по количеству объем предложения вырос на 19%, а по общей площади - на 11% и составил 1 578 объектов общей площадью 1 925 тыс.кв.м.



⁹ http://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf



Ценовые показатели

Цены на протяжении первого полугодия оставались довольно стабильными, после чего до октября снижались, а в конце года – росли. Средневзвешенная цена в рублях в декабре 2018 года за год выросла на 3% до 174 447 руб./кв.м, или 2 590\$/кв.м. Учитывая, что в 2017 году цены снизились на 10%, речь в данном случае шла лишь о некоторой ценовой коррекции. Общий объем предложения по стоимости в декабре вырос на 15% и составил 335 млрд. руб.

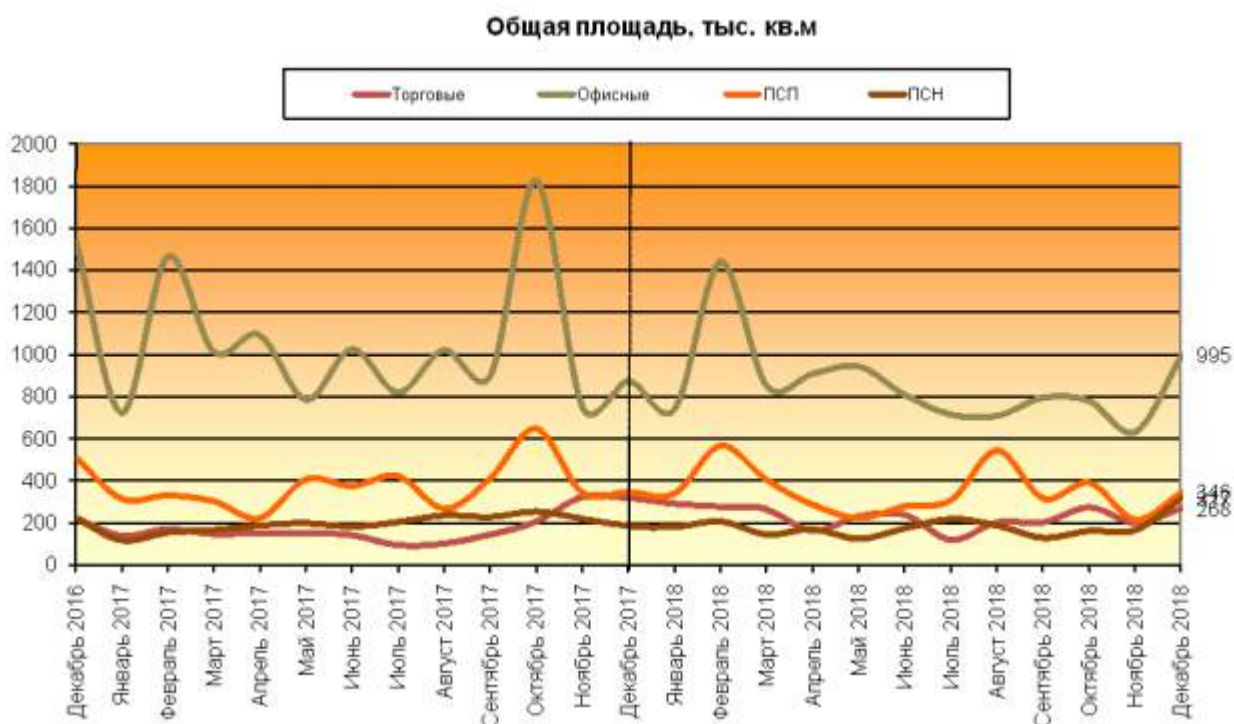




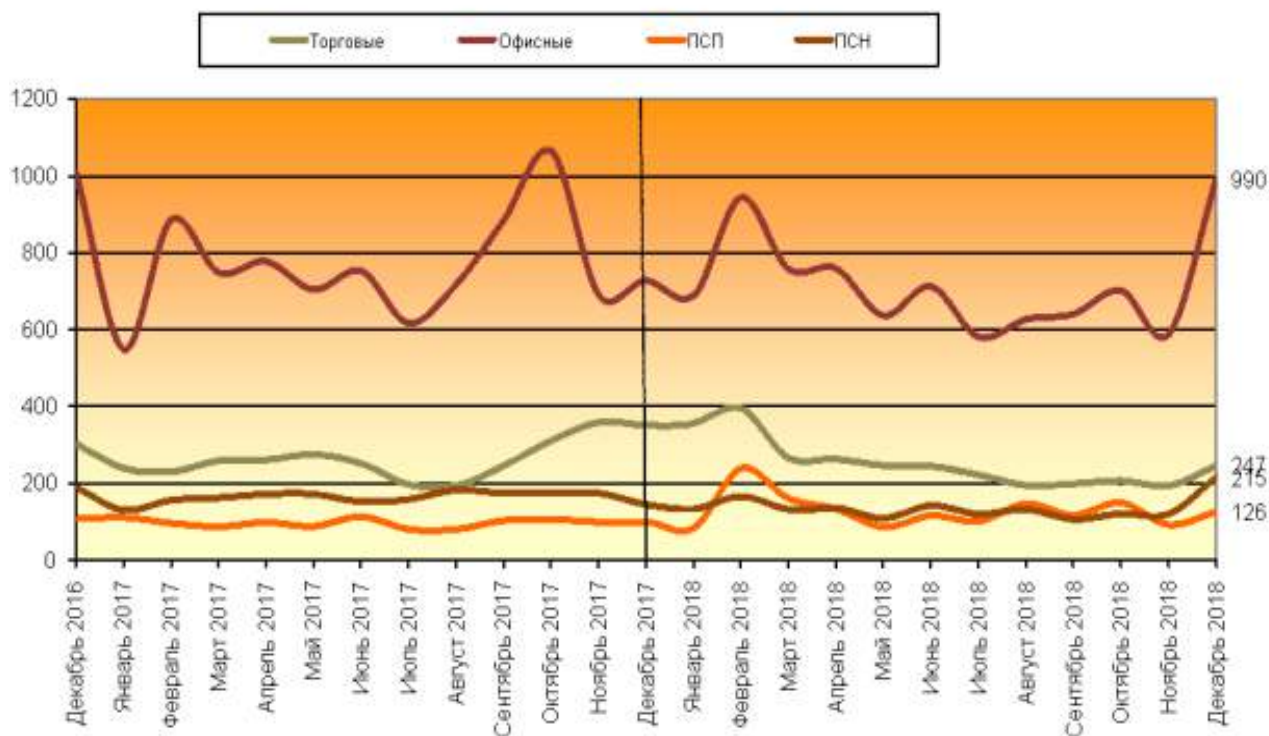
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

За 2018 год по общей площади объем предложения снизился на 16% по торговым и на 1% по производственно-складским помещениям, и вырос на 14% по офисным и на 69% - по помещениям свободного назначения. Объем предложений в декабре 2018 года составил 247 торговых объектов общей площадью 268 тыс.кв.м., 990 офисных объектов общей площадью 995 тыс.кв.м., 126 производственно-складское помещений общей площадью 346 тыс.кв.м. и 215 помещений свободного назначения общей площадью 317 тыс.кв.м. В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2018 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 52%, второе место с долей 18% у производственно-складских помещений, доля помещений свободного назначения составила 16%, доля торговых помещений – 14%.

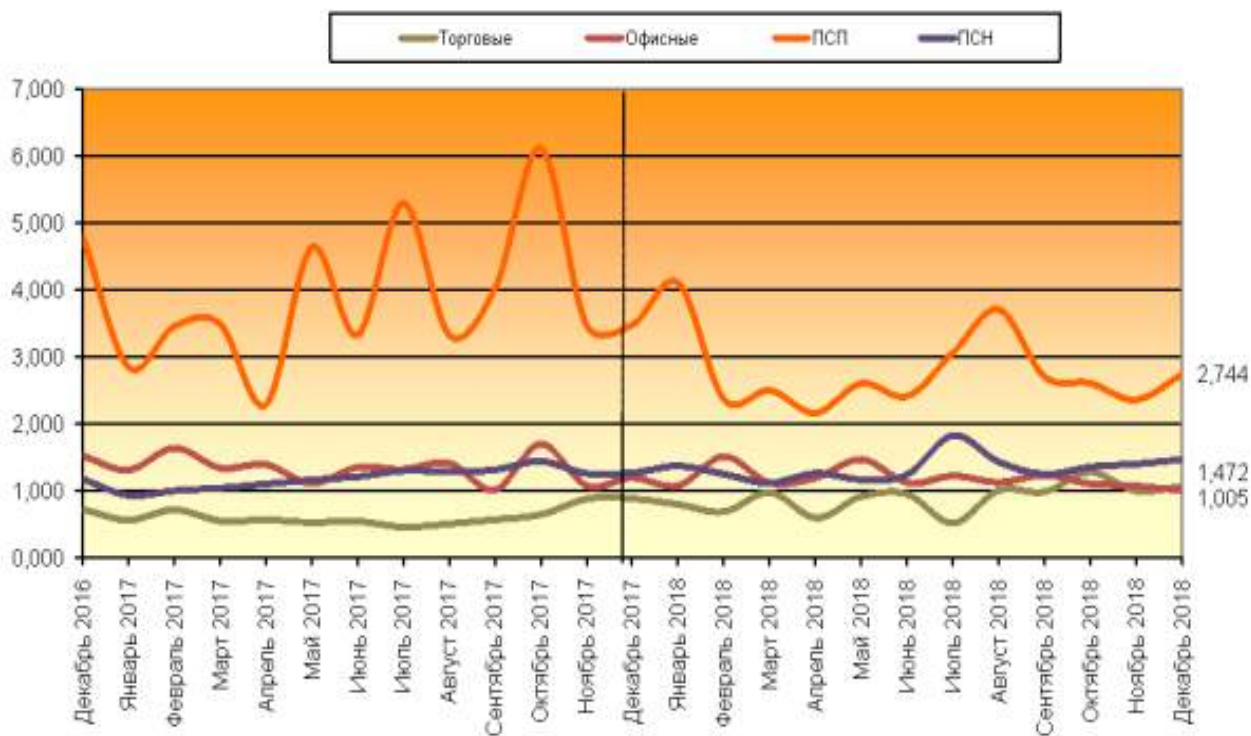


Количество объектов, шт.



Судя по снижению средней площади объектов офисного и производственно-складского назначения на 16 и 21% спросом продолжают пользоваться помещения больших размеров, в то время, как по торговым объектам и помещениям свободного назначения, по которым средние площади выросли на 21 и 16% соответственно, спрос смещается в сторону более мелких объектов.

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2016	2 507	224	1 544	515	224
Декабрь 2017	1 727	317	874	349	187
Декабрь 2018	1 925	268	995	346	317
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-31%	42%	-43%	-32%	-17%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	11%	-16%	14%	-1%	69%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2016	1 608	303	1 008	107	190
Декабрь 2017	1 328	353	728	100	147
Декабрь 2018	1 578	247	990	126	215
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-17%	17%	-28%	-7%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	19%	-30%	36%	26%	46%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2016	1,559	0,738	1,532	4,810	1,181
Декабрь 2017	1,301	0,899	1,201	3,485	1,272
Декабрь 2018	1,220	1,085	1,005	2,744	1,472
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-17%	22%	-22%	-28%	8%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-6%	21%	-16%	-21%	16%

Ценовые показатели

По торговым помещениям в 2018 году несмотря на снижение объема предложения цены снизились – на 11%, что говорит о снижении спроса в условиях сокращения доходов населения. По помещениям свободного назначения цены снизились на 12% в том числе за счет роста объема предложения. По офисным объектам цены выросли на 9%, по производственно-складским – на 20%, а по торговым объектам - снизились на 12%. Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на 25%, по офисным помещениям вырос на 24%, по производственно-складским помещениям – на 19%, а по помещениям свободного назначения – на 48%. Снижение цен на торговые объекты можно объяснить снижением покупательной способности населения и серьезным ростом объема предложения еще в 2017 году. Что же касается помещений свободного назначения, то по ним цены в условиях существенного роста объема предложения снизились, что отчасти также может быть связано со сложной ситуацией на потребительском рынке. Что касается офисных и производственно-складских помещений, то в условиях того, что за 2 года цены на них практически не изменились, рост цен в 2018 году как тенденцию воспринимать нельзя.

Средневзвешенная цена, руб/кв.м

