

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 зонообразовании, 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 193,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чусовская, д.11, 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.

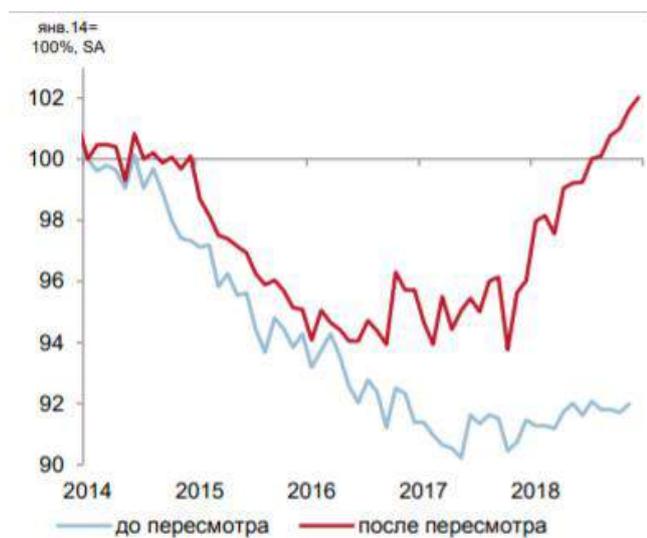
4. Максимальная эффективность. Анализ арендных ставок на объекты различного функционального назначения показал, что максимальный доход может быть получен при использовании оцениваемого помещения в качестве объекта свободного назначения.

5.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 ОБЪЕКТА¹

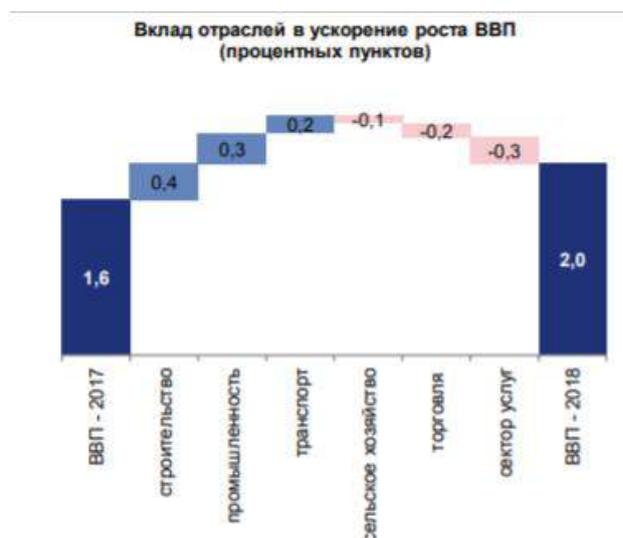
Картина деловой активности. Январь 2019 года²

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.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

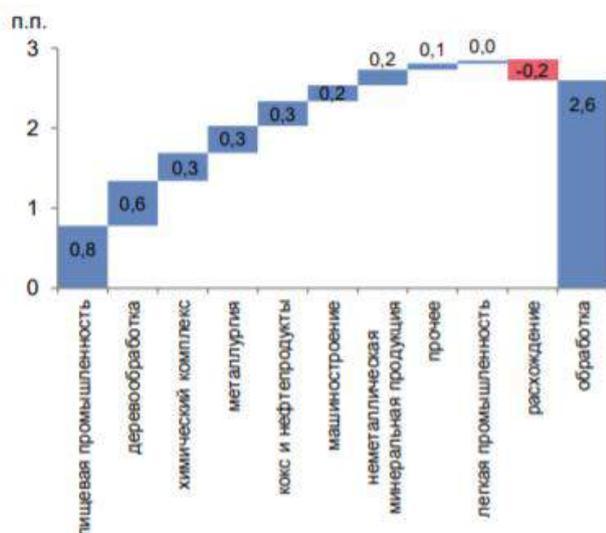
¹ Источник: <http://economy.gov.ru/>

² 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.

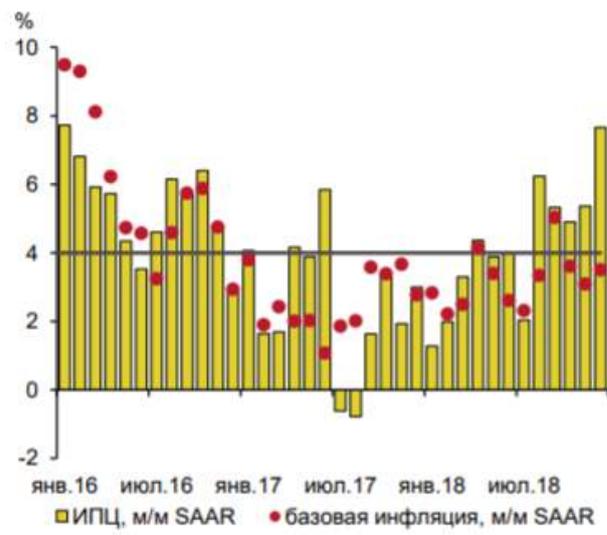
Картина инфляции. Январь 2019 года³

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 мясопродукты (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.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

³ 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. Ожидается 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 рост⁴

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/г⁵ (в июле – 1,8 % г/г).

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

⁵ 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 193,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Чусовская, д.11, 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 используемое 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 находящимися 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 класса С.**

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 Обзор офисного и торгового сегмента Москвы⁶

Свод основных показателей рынка

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2018 г., GLA	16 305 тыс. кв. м Из них: 15 078 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2018 г.	0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 909 тыс.кв.м	7 433 тыс.кв.м	2 737 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2018 г., GLA	41,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 3Q 2018 г., GLA	34,6	7,1	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2018 г.	100% ↑	-50% ↓	-100% ↓	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2018 г. %	17,0	12,8	8,8	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2018 г.	-1,6 п.п. (-8,6%) ↓	0 п.п. (0%)	-0,2 п.п. (-2,2%) ↓	+0,4 п.п. (+5%) ↑
Арендные ставки на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 085	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2018 г. - в RUB	+3,7% ↑	+0,8% ↑	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 304 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	392 кв.м	594 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2018 г.	0,7% ↑	0,1% ↑	0%	0%

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 3Q 2018 г., GLA	6 801 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению со 2Q 2018 г.	+0,1% ↑	
Введено в эксплуатацию в 3Q 2018 г., GLA	6,0 тыс. кв.м	
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2018 г. (GLA)	-95,9% ↓	
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2018 г.	8,7%	
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2018 г.	-0,3 п.п. (-3,3%) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год	13,7 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению со 2Q 2018 г.	0%	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150	40
	тыс.руб./кв.м/год	тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению со 2Q 2018 г.	+1,3% ↑	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	543 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2018 г.	0%	

⁶ <https://naibecar.com/upload/iblock/f6e/f6e49e6efc398bd4beef2656b1f33bed.pdf>
<https://naibecar.com/upload/iblock/e9f/e9fb13699ffe49ddb7e345fc979bf02f.pdf>

Офисная недвижимость. Общая ситуация на рынке

• По итогам 3 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,3% (к объёму на конец 1 полугодия 2018 г.), составив 16,3 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.

Предложение на рынке офисной недвижимости

Объём ввода офисных площадей в 3 квартале 2018 г. составил 41,7 тыс.кв.м, что в 2,5 раза больше объёмов предыдущего квартала, но на треть ниже показателя 3 квартала 2017 г. 83% объёма нового ввода в 3 квартале относится к офисам класса А – завершена 1 очередь офисной части «ВТБ Арена Парк» и сдан в эксплуатацию бизнес-центр «Новион» в составе одноименного МФК. К моменту ввода в эксплуатацию 1 очереди все офисные площади «ВТБ Арена Парк» были реализованы. Кроме того, выведены офисные площади в торгово-офисном центре «Галерея 76» класса В+. Всего за 9 месяцев 2018 введено 87 тыс.кв.м., что на 23% ниже объёмов сопоставимого периода 2017 г. Доля класса А в объёме ввода с начала года составила 40%

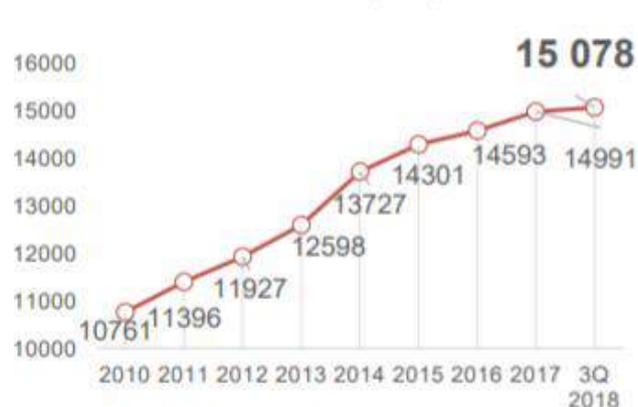
Объекты, введенные в 3 кв. 2018 г.

Название	Класс	Округ	Адрес	GLA тыс. кв.м
Новион	A	ЦАО	Самарская ул., вл. 1	7,1
ВТБ Арена парк (к.4, 5)	A	САО	Ленинградский пр., вл.36	22,0
Галерея 76	B+	ЮЗАО	Профсоюзная ул., 76	12,6

Объём ввода БЦ (классы А,В+,В), тыс.кв.м



Объём предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



Анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
МФК (офисы, апартаменты, торговый центр)	МФК	САО	Ул. Академика Ильюшина	н/д	65 тыс.кв.м (общая площадь)	ООО «Фармэллинрус»
Бизнес-центр класса А	БЦ	ЦАО	Дубининская ул.	2022	50 - 60 тыс.кв.м	«Галс-девелопмент»
Офисный центр с апартаментами в составе ТПУ «Рязанская»	МФК	ЮВАО	Рязанский проспект / шоссе Фрезер	н/д	60 тыс.кв.м (общая площадь)	«Мосинжпроект»
Бизнес-центр и торговый центр	МФК	СВАО	Участок, ограниченный ул. Шереметьевская и Октябрьской ж/д	н/д	172 тыс.кв.м (общая площадь)	н/д

Спрос

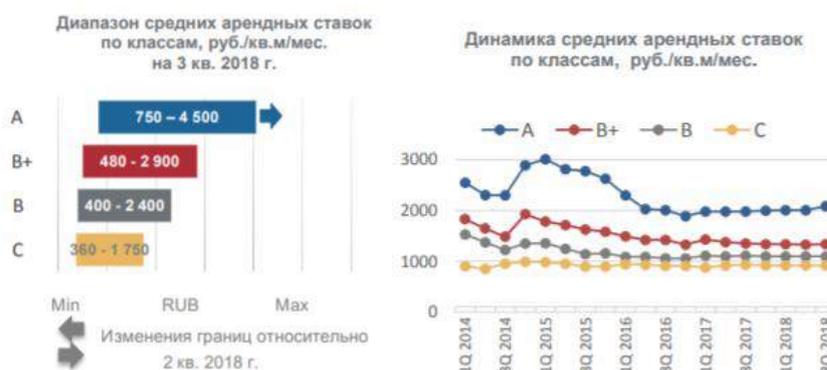
Средний уровень вакансии в классах А, В+ и В по итогам 3 квартала 2018 г. составил 13,7% (-0,7 п.п. за квартал). С начала года средний уровень вакансии снизился на 1,8 п.п. Основной вклад в динамику вакансии вносят офисы класса А, где за первые три квартала вакансия сократилась на 3,6 п.п. В отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами (-1,6 п.п. за квартал), достигнув 17% на конец 3Q 2018 г. В классе В+ вакансия остаётся стабильной, за отчетный период показатель не изменился, сохранившись на уровне 12,8%. С начала года уровень вакансии офисов класса В+ сократился на 0,2 п.п. Класс В в 3 квартале 2018 г. продемонстрировал снижение вакансии на 0,2 п.п., вернувшись к показателю 4Q 2017 г. Уровень вакансии в классе С на конец отчетного периода составил 8,4% (+0,4 п.п. к предыдущему кварталу). В целом с начала года вакансия в классе С выросла на 0,1 п.п. По итогам трех кварталов 2018 г. активными арендаторами крупных площадей выступали торговые, промышленные, строительные и транспортные компании. Крупнейшей сделкой аренды офисных площадей с начала года остается аренда 18,5 тыс.кв.м в «Альфа Арбат Центр» (класс А) компанией «Аэрофлот». В 3 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) офисные площади классов А и В+/В распределились поровну, в целом с начала года – лидирует А класс с долей 66%.

Примеры крупных сделок по аренде в 3 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
Сады Пекина	3 200	А	ЦАО	SOК коворкинг	действующий
Меркурий Тауэр	1 600	А	ЦАО	Bitfury Group	действующий
Фактория, бизнес-парк	1 500	В	САО	Qlean	действующий
Ле Форт	1 427	В	ВАО	Сан Фарма	действующий
Кристалл, бизнес-парк	1 100	В+	ЮАО	Pharmaceutical Product Development (PPD)	действующий
Бородино Плаза	1 080	В+	ВАО	Дели Мобиль	действующий

Коммерческие условия

С начала года наибольшие изменения арендной ставки наблюдаются в классе А. По итогам 3 квартала средняя заявленная арендная ставка в классе А выросла на 3,7% (до 2085 руб./кв.м/мес.¹). В целом с начала года рост составил 4,3%. На рост среднего показателя влияет уход из предложения блоков по более низкой ставке, и общее повышение в ряде объектов (преимущественно центрального расположения) на фоне активного спроса. В классе В+ средняя арендная ставка за отчетный период выросла на 0,8%, вернувшись к уровню начала 2018 года (1340 руб./кв.м/мес.). Таким образом, с начала года ставка в классе В+ остаётся стабильной. С начала года уровень средних арендных ставок в классах В и С остается без изменений, на уровне 1100 руб./кв.м/мес. и 920 руб./кв.м/мес. соответственно. Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В на конец отчетного периода составила 1250 руб./кв.м./мес. (+0,8% за квартал и 0% - за 9 мес. 2018 г.). Ценовая дистанция увеличилась между классами В+ и А на 2 п.п. – до 36%, и между классами В и В+ на 1 п.п. – до 17%.



**Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)**

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 085	25 020
ЦДР	2 330	27 960
вне ЦДР, внутри ТТК	2 120	25 440
вне ТТК	1 380	16 560
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 360	16 320
вне ТТК	1 090	13 080
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 680	20 160
вне ЦДР, внутри ТТК	1 100	13 200
вне ТТК	920	11 040
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 090	13 080
вне ТТК	850	10 200

Выводы и прогноз развития

В 3 квартале 2018 г. на рынок выведено 41,7 тыс.кв.м офисных площадей (GLA), доля класса А составила 83%. С начала года введено 87 тыс.кв.м, что на 23% ниже сопоставимого периода 2017 г., и почти в 3 раза ниже объёмов девяти месяцев 2016 г. В 4 квартале ожидается ввод 73-102 тыс.кв.м офисных площадей, из которых 47-65% - класс А. Часть объектов традиционно перенесется на 2019 г. Общий годовой объем ввода может составить 160-190 тыс.кв.м, что является самым низким показателем за последние 5 лет. На фоне сокращения объемов нового предложения классов А, В+ и В продолжает снижаться средний уровень вакансии (-1,8 п.п. за три квартала). К концу года уровень вакансии в классе А может снизиться еще на 0,1-0,3 п.п. и составить 16,7- 16,9%. В классе В+/В вакансия в связи с новым вводом объектов может вырасти на 0-0,3%. Уровень вакантных площадей в классе С останется неизменным, либо снизится в пределах 0,3 п.п. По итогам трех кварталов наибольшие изменения средней арендной ставки произошли в классе А, где рост составил 4,3%. Классы В+/В и С не продемонстрировали существенных изменений арендных ставок. До конца года возможно незначительное повышение заявленных арендных ставок в классах А, В+/В на 0,5-1,5%.

Основные объекты, планируемые ко вводу в 4 квартале 2018 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Амальтея	А	ЗАО	инновационный центр «Сколково»	27,1
ОКО, фаза 2	А	ЦАО	Красногвардейский 1-й проезд, д.21, с.2	21,0
ОГК на Смоленском бульваре	В+	ЦАО	Смоленский бульвар, вл. 13 стр. 2-5	15,1
Нагорная, 20 корп.7	В+	ЮЗАО	Нагорная, 20 корп.7	10,4
Крунит	В+	ЮЗАО	Нагорная, д. 3, стр.1	9,2

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
		динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15872	0	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
		динамика	0%	0%	-100%	0%	0%	-1%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-1%	3,5%
	3Q	Факт	15934	48	13,5	0	0	21,5	13,4	8,8	8,3	1980	1350	1110	930
		динамика	0,4%	100%	100%	0%	0%	2%	-3%	-4%	-1%	0%	-2%	1%	1%
	4Q	факт	16218	276,1	8,6	0	0	20,6	13,0	8,8	8,3	2000	1340	1100	920
		динамика	1,8%	473%	-36%	0%	0%	-4%	-3%	0%	0%	1%	-1%	-1%	-1%
2018	1Q	факт	16247	0	28,7	0	0	19,1	13,0	9,1	8,1	2010	1340	1100	920
		динамика	0,2%	-100%	234%	0%	0%	-7%	0%	3%	-2%	0,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	16264	0	14,3	2,3	0	18,6	12,8	9,0	8,0	2010	1330	1100	920
		динамика	0,1%	0%	-50%	100%	0%	-3%	-1,5%	-1%	-1%	0%	-0,7%	0%	0%
	3Q	факт	16305	34,6	7,1	0	0	17,0	12,8	8,8	8,4	2085	1340	1100	920
		динамика	0,3%	100%	-50%	0%	0%	-1,6 п.п. -9%	0 п.п. 0%	-0,2 п.п. -2%	+0,4 п.п. 5%	4%	1%	0%	0%

Торговая недвижимость. Общая ситуация на рынке

- Оборот розничной торговли Москвы за январь-август составил 102,4% к аналогичному периоду 2017 г.
- Оборот общественного питания демонстрирует рост к предыдущему году – 108,4% за январь-август.
- Реальные располагаемые денежные доходы населения Москвы за январь-июль – 100,9% к аналогичному периоду 2017 г.
- В 3 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 0,6% выше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

Предложение на рынке торговой недвижимости

В 3 квартале 2018 г. был открыт 1 районный торговый центр «Артимолл» в Мытищах (6,0 тыс.кв.м GLA), сроки других ожидаемых в отчетном периоде объектов были перенесены на 4 квартал. В 3 квартале после реконструкции заработал специализированный детский ТЦ «Улей» (GLA 6 тыс.кв.м) В целом с начала года введено 8 торговых центров совокупной площадью 126,1 тыс.кв.м (GLA). Это почти в 2 раза (или на 46%) меньше объемов сопоставимого периода 2017 г. Крупнейший из выведенных за три квартала объектов – суперрегиональный ТРЦ «Каширская Плаза» (71,0