

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве Обзор социально-экономической обстановки в РФ⁵

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли

⁵ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-3.pdf?MOD=AJPERES>

на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г. Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненафтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненафтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на

начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Табл. 8. Основные показатели развития экономики, % г/г

	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Тенденции развития в секторах экономики⁶

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирова-

ние воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Табл. 9. Промышленное производство

	2015	2016	%, 2017г/2016г				Оценка
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	0,1	2,0 ↑
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	1,2	1,1 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,7	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	1,7	0,7 ↑
Обрабатывающая промышленность	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	-0,8	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	2,4	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	3,8	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	8,5	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	7,8	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	4,2	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,9	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	-1,8	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	7,5	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	4,8	6,5 ↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	2,9	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	-8,9	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	8,2	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	13,5	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-8,2	3,3 ↑
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	1,3	1,5 ↑
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	-5,1	0,4 ↑

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте

Табл. 10. ТРАНСПОРТ (49, 50, 51, 52 - код ОКВЭД 2)

	2015	2016	% , 2017 г/2016 г				Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
Объем коммерческих перевозок грузов							
Транспорт	-2,8	0,6	7,2	0,1	2,2	3,1	1,2 ↑
в т. ч. железнодорожный	-1,1	0,7	6,8	0,9	3,8	3,8	1,6 ↑
в т. ч. автомобильный	-4,6	0,4	8,2	0,2	1,1	2,9	1,0 ↑
в т. ч. внутренний водный	-0,6	-3,9	-10,7	-27,4	-1,3	-12,7	-1,0 ↓
в т. ч. морской	15,5	34,2	-8,9	-5,1	-5,0	-6,3	6,0 ↑
в т. ч. воздушный	2,7	-8,2	26,0	17,0	27,7	23,9	17,0 ↑
Грузооборот							
Транспорт	0,1	1,9	10,5	1,5	7,7	6,6	2,1 ↑
в т. ч. железнодорожный	0,2	1,7	11,2	2,3	8,4	7,3	2,0 ↑
в т. ч. автомобильный	-1,1	2,1	11,5	6,8	4,5	7,3	2,3 ↑
в т. ч. внутренний водный	-13,5	3,4	-13,6	-34,2	5,3	-13,7	0,5 ↑
в т. ч. морской	24,1	7,6	-16,3	-28,9	-18,1	-20,8	4,5 ↑
в т. ч. воздушный	5,8	20,6	26,0	22,5	24,9	24,6	18,0 ↑
Пассажиروоборот							
Транспорт	-5,4	-1,8	9,8	9,4	9,9	9,7	5,9 ↑
в т. ч. железнодорожный	-7,2	3,3	-1,5	0,6	-1,4	-0,9	3,0 ↑
в т. ч. автомобильный	-2,1	-0,8	-0,5	-2,0	0,9	-0,5	0,5 ↑
в т. ч. внутренний водный	-5,8	6,7	34,4	43,8	35,1	37,6	7,0 ↑
в т. ч. воздушный	-6,0	-5,0	23,8	22,5	22,4	22,9	12,0 ↑
в т. ч. морской	н/д	42,9	3,6	-17,0	0,3	-5,3	-2,0 ↓

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов.⁷

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.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

7

https://docs.google.com/viewer?url=http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc&embedded=true

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

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. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

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.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на

кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта аренды

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.
- Неуправляемые экологические факторы:
- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Так как, согласно заданию на оценку, объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, а в ходе осмотра установлено, что на дату оценки нежилое помещение может быть использовано для получения дохода (сдача в аренду), Оценщик делает вывод, что объект недвижимости, в отношении которого определяется стоимость права пользования, относится к коммерческой недвижимости. Документы, представленные заказчиком и отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, позволяют сделать вывод о возможности использования оцениваемых помещений - Общественное питание, торговое.

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Август 2017 г.⁸

Консалтинговая компания RRG в рамках еженедельного мониторинга предложения площадей коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги августа 2017 г.

В августе 2017 г. в аренду предлагалось 2 766 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 461 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.

⁸ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 4% и составила 17 295 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 4% и составила 290\$/кв.м/год. За год, с августа 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 8%.

Рост объема предложения и снижение арендных ставок в августе являются умеренными, что характерно для летнего периода. Макроэкономические и иные факторы для существенного изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости на текущий момент отсутствуют.

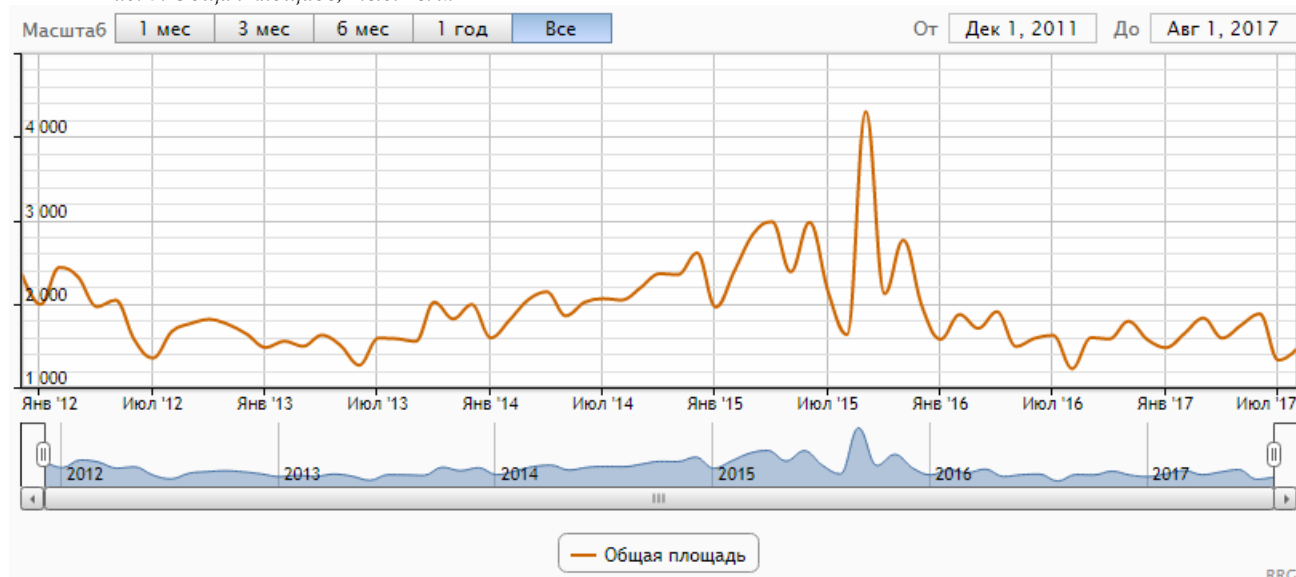
Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).

Табл. 11. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 766	20 552	1 461	0,53	17 295
К июлю 2017	▲ +5%	▲ +6%	▲ +10%	▲ +6%	▼ -4%
К августу 2016	▲ +37%	▲ +16%	▲ +20%	▼ -12%	-0%

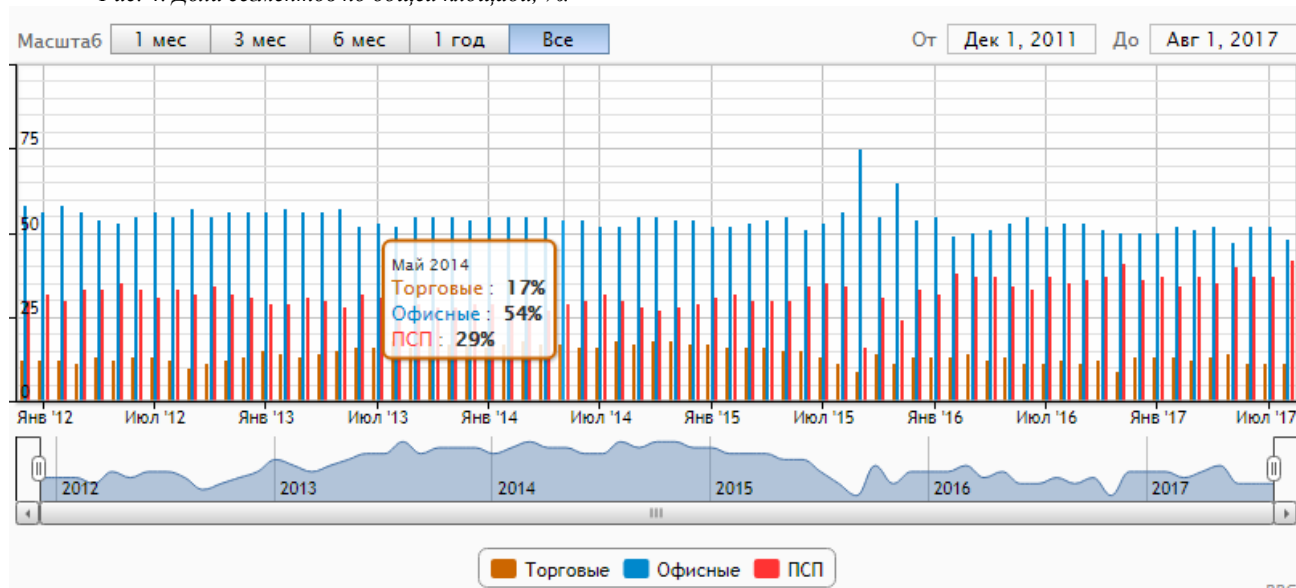
Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 3. Общая площадь, тыс. кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 4. Доли сегментов по общей площади, %



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Торговая недвижимость

В августе 2017 г. на рынке экспонировалось 559 объектов общей площадью 155 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 1%, а общая площадь – на 5%.

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Снижение арендной ставки произошло, в частности, из-за ухода в июле двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год.

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.

Табл. 12. Торговая недвижимость

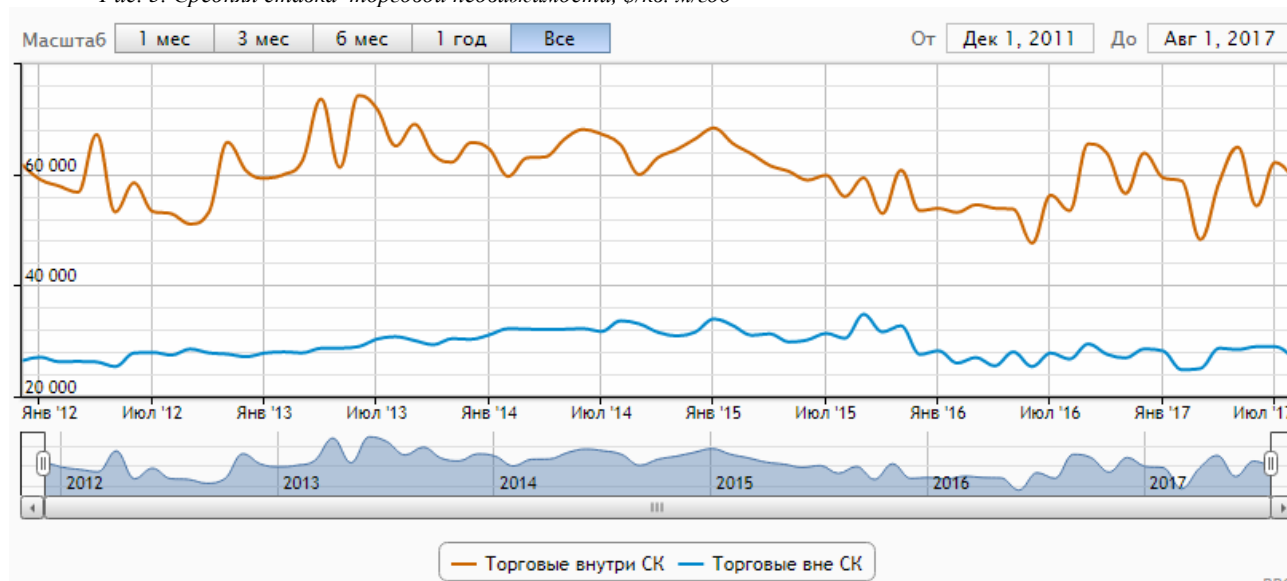
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	35	438	8,076	0,231	58 973
К июлю 2017	▼ -10%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -21%	▼ -5%
К августу 2016	▼ -19%	▲ +9%	▼ -1%	▲ +22%	▲ +10%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	524	3 330	146,875	0,28	26 671
К июлю 2017	▲ +2%	▼ -3%	▲ +8%	▲ +6%	▼ -8%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +8%	▲ +7%	▼ -25%	-0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 5. Средняя ставка торговой недвижимости, \$/кв. м/год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2017 г. по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - вырос на 6%. Всего экспонировался 201 объект площадью 44 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади на 45%. Средняя ставка аренды снизилась на 7% и составила 65 699 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды во многом было связано с уходом с рынка двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству не изменился, а по общей площади - вырос на 11%. Средняя арендная ставка сократилась на 13% и составила 29 369 руб./кв.м/год. Снижение ставки было обусловлено уходом с рынка сразу ряда дорогих объектов: на ул. Б.Семеновская (413 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Краснопрудная ул. (260 кв.м, 106 200 руб./кв.м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв.м/год), ул. Усачева (53 кв.м, 113 208 руб./кв.м/год), ул. Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв.м/год), ул. Мастеркова (54 кв.м, 151 116 руб./кв.м/год).

Табл. 13. Помещения формата Street-retail

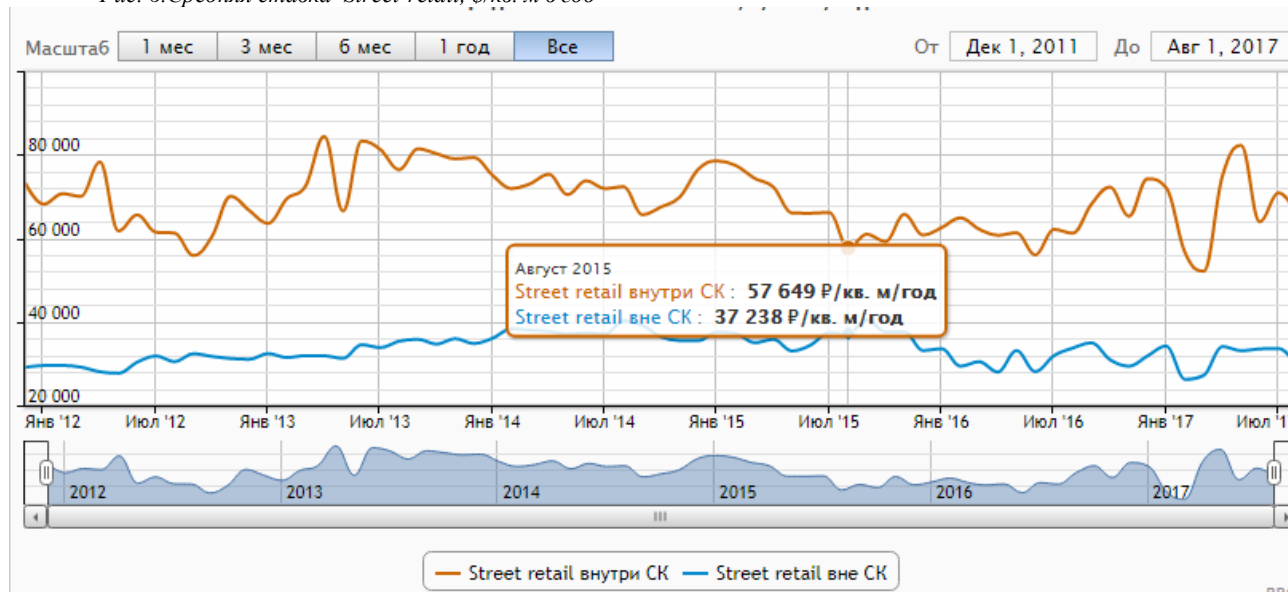
Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	12	154	2,208	0,184	65 699
К июлю 2017	▼ -14%	▼ -25%	▼ -45%	▼ -36%	▼ -7%
К августу 2016	▼ -48%	▼ -31%	▼ -42%	▲ +11%	▲ +7%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	189	1 063	41,985	0,222	29 369
К июлю 2017	0%	▼ -7%	▲ +11%	▲ +11%	▼ -13%
К августу 2016	▲ +51%	▲ +7%	▲ +9%	▼ -28%	▼ -13%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 6. Средняя ставка Street-retail, \$/кв. м в год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Офисная недвижимость

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.

Табл. 14. Офисные помещения

Офисные помещения внутри Садового Кольца

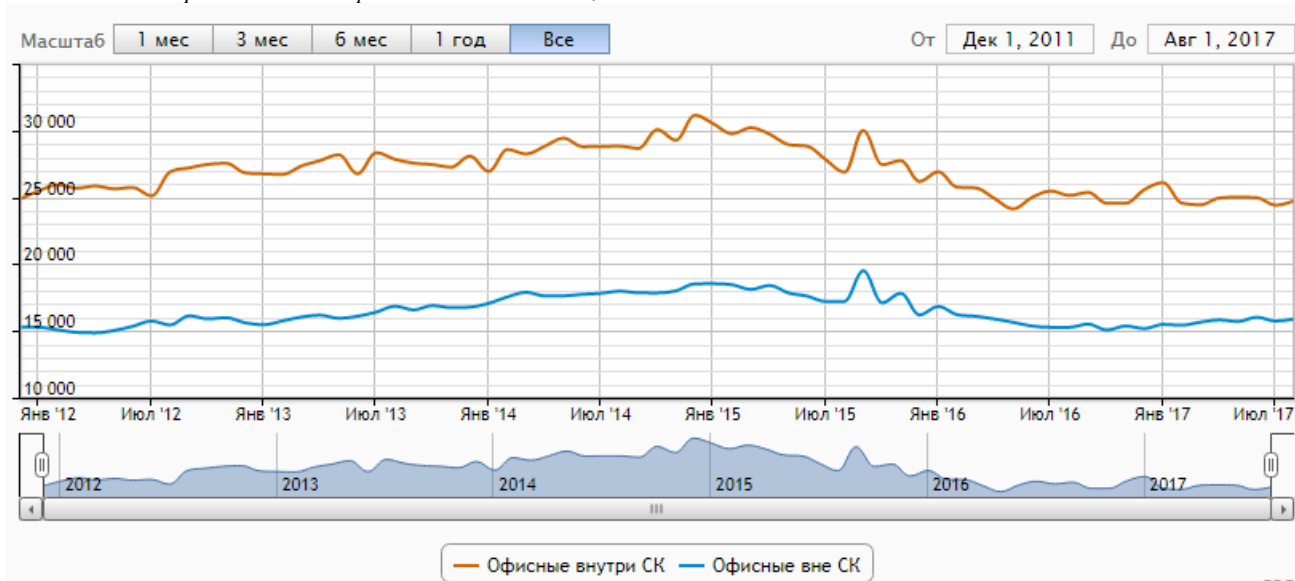
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	241	2 548	86,222	0,358	24 751
К июлю 2017	▲ +8%	▲ +17%	-0%	▼ -7%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +1%	▼ -12%	▼ -38%	▼ -2%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 382	10 385	612,133	0,443	15 896
К июлю 2017	▲ +2%	0%	▲ +2%	0%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +29%	▲ +14%	▲ +12%	▼ -13%	▲ +4%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 7. Средняя ставка офисной недвижимости, \$/кв. м в год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в августе 2017 г. составил 584 объекта общей площадью 608 тыс. кв.м. По сравнению с июлем он вырос на 18% по количеству и на 24% по общей площади.

Средняя ставка в августе выросла на 3% и составила 6 618 руб./кв.м/год. Рост ставки был обусловлен в т.ч. началом экспонирования в августе ряда дорогих объектов – на ш.Энтузиастов (4 000 кв.м, 17 100 руб./кв.м/год), ул.Талалихина (1 700 кв.м, 18 344 руб./кв.м/год), ул.Генерала Дорохова (400 кв.м, 22 000 руб./кв.м/год), ул.Обручева (148 кв.м, 22 000 руб./кв.м/год).

Табл. 15. Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	584	3 851	608,16	1,041	6 618
К июлю 2017	▲ +18%	▲ +33%	▲ +24%	▲ +6%	▲ +3%
К августу 2016	▲ +55%	▲ +47%	▲ +42%	▼ -9%	▲ +1%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 8. Средняя ставка производственно-складских помещений, \$/кв. м в год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Выводы

- Объем предложений на рынке аренды во третьем квартале 2017 г. вырос по всем сегментам недвижимости, за исключением торговой недвижимости расположенной внутри Садового кольца.
- Спад количества предложений торговой недвижимости, расположенной внутри Садового кольца, способствует росту средней арендной ставки в данном сегменте рынка, в то время как цены на аренду торговых объектов за пределами Садового кольца начали падать. Количество предложений помещений формата street-retail расположенных внутри Садового кольца растет, при этом сохраняя рост средней арендной ставки
- На рынке аренды офисной недвижимости, средняя арендная ставка на объекты расположенные в центре осталась на прежнем уровне, в то время как, количество предложений выросло. Более ощутимый рост количества предложений аренды офисной недвижимости происходит за пределами Садового кольца, на этом фоне средняя арендная ставка начинает падать.
- Цена аренды производственно-складских помещений сохраняет положительные тенденции роста, на фоне существенного прироста количества предложений на рынке.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объектов недвижимости

Обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

На разброс величины арендной ставки коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку аренды коммерческой недвижимости г. Москвы.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенно образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

- за МКАД.

В информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 г. было опубликовано следующие данные:

Табл. 16. Средневесовые запрашиваемые величины арендных ставок 1 кв. м (\$ в год) коммерческой недвижимости

Тип помещения	Внутри Бульварного кольца				Между Бульварным и Садовым кольцом			
	Офисные	910				950		
Торговые	1 950				1 770			
Тип помещения	Между Садовым кольцом и ТТК							
	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	810	690	780	500	590	820	830	1 000
Торговые	1 600	880	1 190	550	1 100	1 260	1 300	1 700
Производственно-складские	235	300	200	190	180	160	240	145
Тип помещения	Между ТТК и ЧТК							
	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	480	380	380	400	460	620	680	630
Торговые	630	500	500	650	740	710	880	650
Производственно-складские	200	210	200	180	200	200	210	210
Тип помещения	Между ЧТК и МКАД							
	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	475	300	300	360	370	600	390	430
Торговые	540	480	550	550	620	700	740	450
Производственно-складские	170	160	200	200	190	110	200	220

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

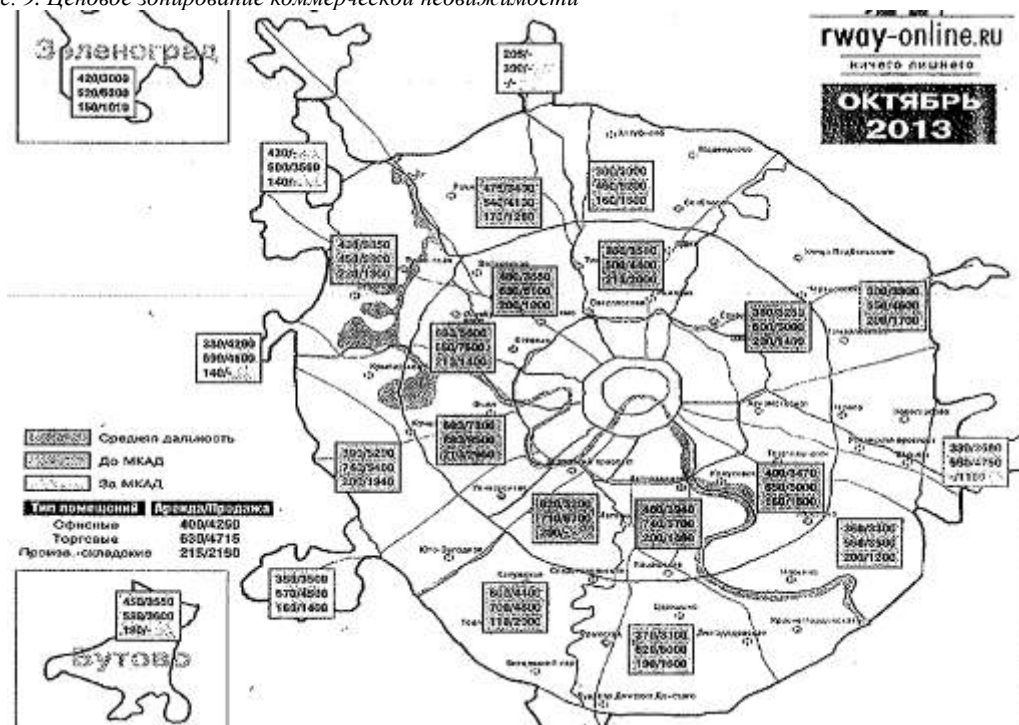
На основании этих данных Оценщик произвел расчет относительных корректировок, отражающих влияния фактора местоположения на арендную ставку.

Табл. 17. Влияние параметра «Расположение относительно АО» (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Местоположение / коэффициент поправки	Офисные	Торговые	Производственно-складские
Внутри Бульварного кольца	1	1	-
Между Бульварным и Садовым кольцом	1,04	0,91	-
Между Садовым кольцом и ТТК	С	0,89	1
	С-В	0,76	0,45
	В	0,86	0,61
	Ю-В	0,55	0,28
	Ю	0,65	0,56
	Ю-З	0,9	0,65
	З	0,91	0,67
	С-З	1,1	0,87
Между ТТК и ЧТК	С	0,53	0,32
	С-В	0,42	0,26
	В	0,42	0,26
	Ю-В	0,44	0,33
	Ю	0,51	0,38
	Ю-З	0,68	0,36
	З	0,75	0,45
	С-З	0,69	0,33
Между ЧТК и МКАД	С	0,52	0,28
	С-В	0,33	0,25
	В	0,33	0,28
	Ю-В	0,4	0,28
	Ю	0,41	0,32
	Ю-З	0,66	0,36
	З	0,43	0,38
	С-З	0,47	0,23
Зеленоград	0,46	0,27	0,64
Бутово	0,49	0,3	0,77

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ЦОС» на основании данных, изложенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

Рис. 9. Ценовое зонирование коммерческой недвижимости



Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 (последние опубликованные данные)

Данное исследование дает полную картину, отражающую влияние фактора расположения объекта коммерческой недвижимости относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, однако, в силу относительной давности публикации, возможность его применения вызывает сомнение, Оценщиком были найдены более актуальные аналитические сведения подобного рода из открытых источников данных.

Согласно данным компании Blackwood, приведенным в статье «Мониторинг Рынка недвижимости⁹», май 2015 г., Оценщиком определена хорошая корреляция и преемственность результатов, между различными исследованиями и возможность использования в расчетах данных компании Blackwood. Таким образом, подтверждается, что ценовое зонирование, а именно – относительные изменения средних стоимостей в зависимости от района расположения объекта, с течением времени практически не изменяется. Соответственно, оценщиком в случае необходимости корректировки на район расположения использовались не абсолютные показатели, указанные на Рис. 11, а рассчитанные относительные коэффициенты.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Табл. 18. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости, с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Дата опроса	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Декабрь 2016	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-3 км), имеют схожую стоимость

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Дата опроса	Предоставленная агентом информация
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Декабрь 2016	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Декабрь 2016	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-3 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельных показателей стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядно отображающего данную зависимость.

Корректировка на удаленность от метро в настоящем отчете принята на основании интервьюирования ведущих агентств недвижимости.

Табл. 19. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости для коммерческой недвижимости с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru, т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Зубовский б-р, д. 21–23, стр. 1	Третьякова Евгения	01.12.2016 г.	1,0	1,10	1,15	1,2
Компания «СР Capital», www.srcapital.ru, т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим	01.12.2016 г.	1,0	1,14	1,2	1,25
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru, т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда	01.12.2016 г.	1,0	1,12	1,19	1,3
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru, т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан	01.12.2016 г.	1,0	1,12	1,2	1,25
АДРЕСЬ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru, т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья	01.12.2016 г.	1,0	1,13	1,2	1,25
«Мизль – Недвижимость», http://www.miel.ru, т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна	01.12.2016 г.	1,0	1,11	1,18	1,25
Среднее значение:			1,0	1,12	1,19	1,25

Источник информации: составлено ООО «ЦОС»

На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных.

Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами, в зависимости от удаленности от метро по значениям, представленным специалистами агентств недвижимости.

Табл. 20. Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
до 5 минут пешком	1,00	1,12	1,19	1,25
от 5 мин до 10 мин пешком	0,90	1,00	1,07	1,12
от 10 до 15 мин пешком	0,84	0,94	1,00	1,05
Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	0,80	0,90	0,96	1,00

Источник информации: составлено ООО «ЦОС»

Расположение выхода на красную линию

Корректировка на «расположение выхода на красную линию» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.109, табл. 25/26 для низкокласных объектов офисно-торгового

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

назначения. Для помещений офисно-торгового назначения данный ценообразующий фактор является одним из основных, существенно влияющий на стоимость продажи/аренды.

Табл. 21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

Соответственно, обратная корректировка для офисно-торговых помещений и ПСН (помещений свободного назначения) составит $1,27 = (1 / 0,79)$.

Для помещений производственно-складского назначения в отличие от офисно-торговых данный ценообразующий фактор не является в той же степени основополагающим, так как для потенциального арендатора офиса является более приоритетным: транспортная доступность от станции метрополитена или ж/д; район и удаленность от исторического центра г. Москвы. Таким образом, Оценщик для производственно-складских объектов, паркингов не применяет данную корректировку.

2. Поправка на тип объекта. На основании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка»

Табл. 22. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,94	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

3. Площадь объекта. Анализ влияния общей площади объекта недвижимости на величину продажи/аренды объектов офисно-торгового, производственно-складского назначения проводился в соответствии с диапазоном площадей (фактора масштаба) представленных в таблице ниже. Ввиду незначительного влияния на величину продажи/арендной ставки высота потолка в анализе не участвовала.

Табл. 23. Группировка зданий/помещений офисно-торгового назначения по фактору масштаба

Наименование	Значение							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Площадь, кв.м								

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

Корректировка на «фактор масштаба» к цене предложения аренды офисно-торгового назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.133, табл. 39 для низкокласных объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 24. Корректировка на фактор масштаба для аренды низкокласных офисно-торговых объектов

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

Корректировка на «фактор масштаба» к цене предложения аренды производственно-складского назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.156, табл. 52 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 25. Корректировка на фактор масштаба для аренды производственно-складских объектов

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

4. Этаж расположения. Корректировка на фактор «этаж расположения» к цене предложения аренды объектов-аналогов офисно-торгового назначения вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.163, табл. 48 для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 26. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

Корректировка на «этаж расположения» к цене предложения аренды производственно-складского назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.191, табл. 65 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 27. Корректировка на этаж расположения для аренды производственно-складских объектов

Этаж расположения	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

5. Обеспеченность отдельным входом в помещение.

Наличие отдельного входа оказывает существенное влияние на величину цены предложений по продаже и аренде помещений офисно-торгового назначения.

Корректировка на «наличие отдельного входа» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.157/158, табл. 46/47 для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 28. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа, к удельной арендной ставке такого же объекта, с отдельным входом	0,85	0,85	0,86
	Среднее	Расширенный интервал	
	0,85	0,79	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

Соответственно, обратная корректировка составит $1,18 = (1 / 0,85)$

6 Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

7. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Табл. 29. Скидка на уторговывания

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)

Источник: СРД № 19, ноябрь 2016 г., Москва, 2015 г., ООО «Научно-практического Центра Профессиональной оценки (НЦПО)», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

8. Условия продажи/аренды (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки величины арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией

приобретения/аренды недвижимости.

9. Условия финансирования сделки. Сдача в аренду объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине арендной ставки.

10. Состояние отделки. Корректировка на «состояние/внешний вид объекта/внутренняя отделка» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.185, табл. 59 для низкокласных объектов офисно-торгового назначения на активном рынке.

Табл. 30. Корректировка на состояние отделки

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

Корректировка на «состояние/внешний вид объекта/внутренняя отделка» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.178, табл. 62 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 31. Корректировка на состояние/внешний вид объекта/внутренняя отделка для аренды производственно-складских объектов

Таблица 62

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

11. Корректировка на величину операционных расходов

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»¹⁰:

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

Для удобства использования данных показателей в расчете величины арендной ставки Оценщик про-

¹⁰ По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»