

# **ОТЧЕТ №АГ-1/17-28-1**

## ***Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда***

<b><i>Объект оценки</i></b>	<i>Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 78,80 кв. м</i>
<b><i>Адрес объекта недвижимости</i></b>	<i>г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31</i>
<b><i>Дата оценки</i></b>	<i>04.10.2017 г.</i>
<b><i>Дата составления отчета</i></b>	<i>16.10.2017 г.</i>
<b><i>Заказчик</i></b>	<i>Государственное унитарное предприятие «Мосгортранс»</i>
<b><i>Исполнитель</i></b>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»</i>

***Москва, 2017 г.***

*Оглавление*

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	54
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
Перечень используемых материалов.....	56
Приложение № 1.....	57
Приложение № 2.....	62

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Табл. 1. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 78,8 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения ГУП "Мосгортранс", ОГРН 1037739376223, дата присвоения 03.02.2003 г., ИНН 7705002602
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования в виде годовой арендной платы за 1 кв. м в год с учетом НДС / без учета НДС (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) с целью передачи нежилых помещений в аренду и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей заключения договора аренды и принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	04.10.2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	Нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **Информация о применяемых стандартах оценки**

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности №СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки» Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», обязательные для применения субъектами оценочной деятельности – членами некоммерческого партнерства, утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

### **Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

### **Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

В соответствии с требованиями ФСО-1, к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и заданием на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).

#### **Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении объекта аренды, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект аренды. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта аренды. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект аренды имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта аренды (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта аренды, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
8. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта аренды на дату оценки соответствовало его состоянию в соответствии с нормативами износа (амортизации).
9. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
13. Заказчиком не были предоставлены документы о наличии/отсутствии обременений (ограничений) на объекте оценки, оценщик исходил из допущения, что объект оценки свободен от обременений (ограничений).

*Отчет №АГ-1/17-28-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 78,8 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Лебедянская, д. 31*

14. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.
  15. Согласно документу: Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г. Оценщику не требуется после проведения процедуры согласования, помимо указания в отчете об определении итогового результата стоимости объекта аренды, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Табл. 2. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное унитарное предприятие
Полное наименование	Государственное унитарное предприятие «Мосгортранс»
Юридический адрес:	115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22/21, стр. 1
Фактический адрес:	115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22/21, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739376223
Дата присвоения ОГРН	03.02.2003 г.

Табл. 3. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество	Антонова Ирина Сергеевна
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Контактный телефон	+7 (499) 250-00-70
Адрес электронной почты	cc@valcenter.ru
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Членство в СРО	Действительный член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Свидетельство № 01479 от 20.12.2016 г.
Страхование ответственности	Полис № 0991R/776/91162/6 от 01.01.2017 г. Срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы с 2004 г
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Антонова Ирина Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Антонова Ирина Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Антонова Ирина Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Табл. 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС»)
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	№ 1027700560656 от 21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д.27, стр.2
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	cc@valcenter.ru, office@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Страхование ответственности	Страховой полис № 0993R/776/90060/3-01, страховщик – Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия с 29.07.14 г. по 31.12.17 г. Страховая сумма 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 78,8 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31 (этаж 1, пом. №1, комн. №13-20)
---------------	---

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Показатель	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов (руб. за кв. м в год), округл.
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся (обоснован отказ)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	5 344,00
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся (обоснован отказ)
Назначение помещения	Общественное питание

Табл. 5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31	78,80	5 344	6 306

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая стоимость объекта оценки действительна только для целей заключения договора аренды и принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в Задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев.

#### Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета - АГ-1/17-28-1.

#### Дата составления отчета

Дата составления отчета – 16.10.2017 г.

#### Дата проведения осмотра

Дата проведения осмотра - 04.10.2017 г.<sup>1</sup>

1- Оценщиком также было сделано допущение о том, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 78,8 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31

**Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды**

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АГ 0140756 от 25.11.2005 г.;
- Выписка из Технического паспорта на здание (строение), по состоянию на 16.03.2016 г.;
- поэтажный план от 16.03.2016 г.;
- Экспликация к поэтажному плану от 24.03.2016 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания от 24.03.2016 г.;
- Выписка из ЕГРН от 19.07.2017 г.;
- Кадастровый паспорт на здание от 22.08.2016 г.

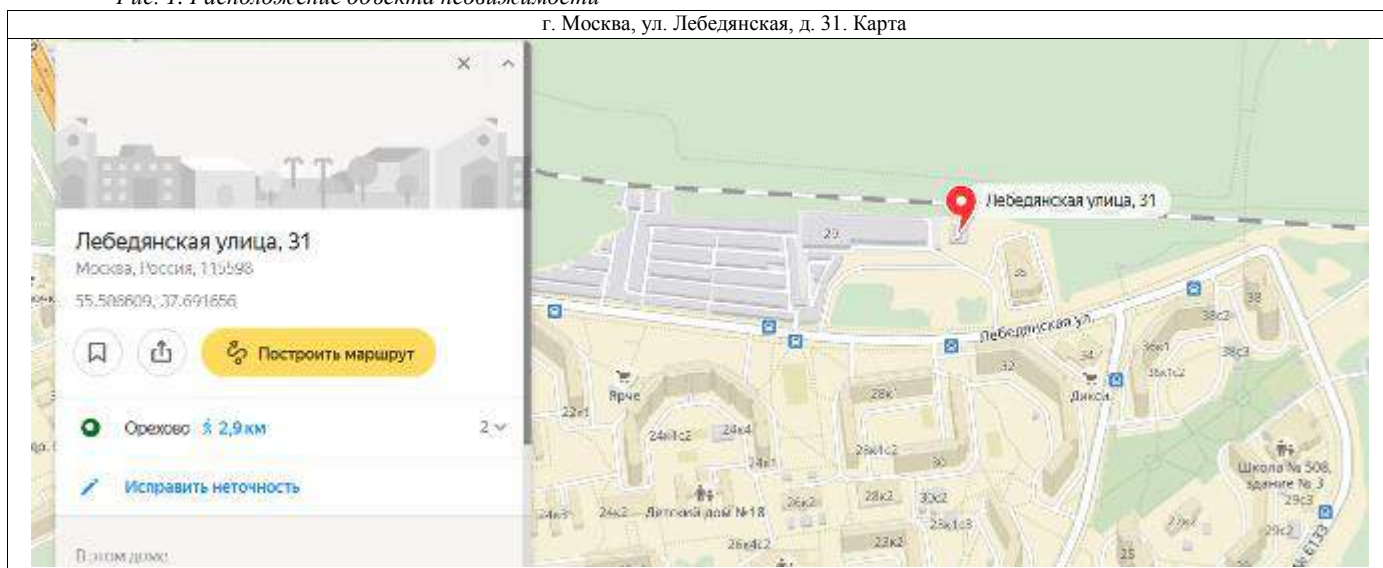
**Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики**

**Характеристика местоположения объекта недвижимости**

Объект недвижимости расположен в г. Москве, в ЮАО (район - Бирюлево-восточное) по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31.

**Местоположение объекта недвижимости<sup>2</sup>**

Рис. 1. Расположение объекта недвижимости



<sup>2</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>



**Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости<sup>3</sup>**

Табл. 6. Общая характеристика оцениваемого помещения и здания, в котором оно расположено

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Имущественные права на объект недвижимости	Право хозяйственного ведения	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения ГУП "Мосгортранс", ОГРН 1037739376223, дата присвоения 03.02.2003 г., ИНН 7705002602	
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.
Тип объекта	Встроенные помещения	Данные визуального осмотра / документы, предоставленные Заказчиком
Тип здания, в котором расположен объект	Нежилое здание	
Год постройки	1992	Выписка из Технического паспорта на здание (строение), по состоянию на 16.03.2016 г.
Назначение помещения	Общественное питание	
Текущее использование	Не используется	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АГ 0140756 от 25.11.2005 г.; Экспликация к поэтажному плану от 24.03.2016 г.; Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	Н/д	
<b>Характеристики местоположения</b>		
Адрес	г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.
Округ	ЮАО	
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД	http://www.nesprosta.ru/
Район	Бирюлево-восточное	
Станция метро	Орехово	Яндекс. Карты - поисково-информационный сервис. Сайт http://maps.yandex.ru/
Удаленность от метро, мин.	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	
Удаленность от метро, м	2900	Данные визуального осмотра
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутри квартала	
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	со двора	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
<b>Физические характеристики</b>		
Этаж/Этажность	1/1	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.
Номер на поэтажном плане	этаж 1, пом. №I, комн. №13-20	
Вход в помещение	Без отдельного входа	Данные визуального осмотра
Общая площадь, кв. м	78,80	
в т.ч.		Данные визуального осмотра Экспликация к поэтажному плану от 24.03.2016 г.
подвал	0,00	
цоколь	0,00	
1 этаж	78,80	
2 и выше	0,00	
Высота помещения, м	2,80	
Наличие витринных окон	Нет	
Коммуникации	Все центральные	
Наличие санузла	Есть	
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	
Дополнительная информация	Не предоставлена	

<sup>3</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

#### **Краткая характеристика района расположения объекта аренды<sup>4</sup>**

Район Бирюлёво Восточное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1477.2 гектара в нём насчитывается 35 улиц. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 132 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Бирюлёво Восточное и прочие районные органы власти.

##### *Граница района*

Граница района Бирюлёво Восточное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по осям полос отвода: Павелецкого и Курского направлений Московской железной дороги (МЖД) до проезда под железнодорожным путями с Луганской улицы, далее по оси Новоцарицынского шоссе, осям: Нижнего и Верхнего Царицынского прудов, тальвегам реки Язвенки и её оврага до городской черты г. Москвы.

##### *Соседние районы*

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Бирюлёво Восточное: Западное Бирюлёво, Северное Орехово-Борисово, Южное Орехово-Борисово, Царицыно и Центральное Чертаново.

##### *Особенности локального местоположения объекта недвижимости*

Объект недвижимости находится в транспортной доступности от станции метро «Орехово» (примерно 15 минут), транспортная доступность исследуемого помещения характеризуется как хорошая. Здание, в котором располагается объект недвижимости, располагается на второй линии относительно улицы Лебедевская. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод о том, что местоположение объекта недвижимости можно охарактеризовать как «хорошее».

#### **Фотографии Объекта недвижимости**

Идентификация объекта недвижимости проводилась на основании предоставленной информации Заказчиком и проведенного осмотра.

*Фотография 1. Фасад здания*



*Фотография 2. Вход в здание*



*Фотография 3. Внутренние помещения*



*Фотография 4. Внутренние помещения*



<sup>4</sup> Источник информации: [http://mosopen.ru/region/biryulevo\\_vostochnoe](http://mosopen.ru/region/biryulevo_vostochnoe)

Фотография 5. Внутренние помещения



Фотография 6. Внутренние помещения



Фотография 7. Санузел



Фотография 8. Прилегающая территория



**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Не выявлены.

**Информация о текущем использовании объекта недвижимости**

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта недвижимости – не используется.

**Физический износ**

Износ объекта недвижимости (состояние объекта недвижимости) – объект недвижимости в текущем состоянии пригоден к использованию по функциональному назначению. Физический износ определен на основании данных из экспертной шкалы технического состояния основных конструктивных элементов.

Табл. 7. Шкала экспертных оценок технического состояния:

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	16 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	36 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: МОК-Информ, <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

На основании Справки БТИ о состоянии здания (строения) физический износ здания, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости, составляет 20% по состоянию на 2016 год.

**Экономические внешние факторы**

Для объекта аренды были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта недвижимости);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта недви-

жимости);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на величину арендной платы в год объекта недвижимости по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта недвижимости, также не зафиксированы.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту недвижимости, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

**Анализ обременений объекта недвижимости**

На основании предоставленной информации, а именно: Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г., ограничение (обременение) права – не зарегистрировано.

**Имущественные права на Объект недвижимости**

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может быть реализовано в результате заключения договора аренды, от арендодателя к арендатору перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект недвижимости представляет собой объект нежилого фонда – нежилые встроенные помещения, общей площадью 78,80 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе передавать другим лицам, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В настоящем отчете производилась оценка права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества.

**Анализ наиболее эффективного использования**

*Недвижимость* – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проведен в соответствии с разделом VI ФСО № 7.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;



- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Законодательная разрешённость

В соответствии с п. 21 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Физическая осуществимость

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам и конструктивным особенностям объектов недвижимости, таким как:

- месторасположение объекта;
- назначение объекта;
- инфраструктура;
- состояние объекта и пр.

Объект недвижимости представляет собой встроенные помещения, расположенные на 1 этаже нежилого здания, в связи с чем, не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Оцениваемые нежилые помещения находятся в состоянии - требуется косметический ремонт и на текущий момент не используется в качестве помещения общественного питания или помещения торгового назначения. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, анализ объемно-планировочных решений и функционального назначения оцениваемых помещений позволяет сделать вывод, что по своим функциональным и физическим характеристикам оцениваемые помещения возможно использовать согласно их назначению в качестве помещения общественного питания или торгового назначения.

Экономическая осуществимость

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход. Учитывая общую экономическую ситуацию, текущую рыночную конъюнктуру, удорожание источников финансирования при строительстве новых объектов, и основываясь на данных о существующем техническом состоянии оцениваемых улучшений, Оценщик пришел к выводу, что вариант изменения функционального назначения помещений будет сопряжен с высокими рисками и не является экономически оправданным.

Таким образом, анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду в качестве помещения свободного назначения (общественного питания или торгового назначения).

Максимальная эффективность

Максимальная эффективность – это итоговый критерий для выбора эффективного использования рассматриваемого объекта относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Анализ максимальной эффективности выявляет, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Местоположение Объекта недвижимости: в смешанном массиве (жилая и коммерческая недвижимость), нежилое здание, обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования - помещение свободного назначения (общественного питания или торгового назначения).

Принимая во внимание результаты анализа физической возможности и финансовой осуществимости, а также текущий уровень арендных ставок в районе расположения объектов, максимально эффективным будет использование рассматриваемых объектов недвижимости в качестве помещения общественного питания или торгового назначения.

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, а так же в соответствии с п. 21 ФСО №7 «Оценка недвижимости», варианты использования объекта оценки отличные от фактического, не рассматривались. Наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества (улучшений) является его текущее использование, установленное договором аренды - помещение общественного питания или торгового назначения.

***Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта аренды среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов, приносящих максимальный доход собственнику, является использование объекта оценки в качестве помещений общественного питания или торгового назначения.***

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве Обзор социально-экономической обстановки в РФ<sup>5</sup>

#### 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

<sup>5</sup> <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. Основным 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. Основным 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

**Отчет №АГ-1/17-28-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 78,8 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31**

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 <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-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 <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
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 экономики<sup>6</sup>

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-

**Отчет №АГ-1/17-28-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 78,8 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31**

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.	
<b>ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО</b>	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	0,1	2,0 ↑
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	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 ↑
<b>Обрабатывающая промышленность</b>	-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 ↑
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	1,3	1,5 ↑
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	-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.	
<b>Объем коммерческих перевозок грузов</b>							
<b>Транспорт</b>	-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 ↑
<b>Грузооборот</b>							
<b>Транспорт</b>	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 ↑
<b>Пассажиروоборот</b>							
<b>Транспорт</b>	-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.<sup>7</sup>

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](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 - Не используется.

#### **Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Август 2017 г.<sup>8</sup>**

**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%.

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

**Отчет №АГ-1/17-28-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 78,8 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31**

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.

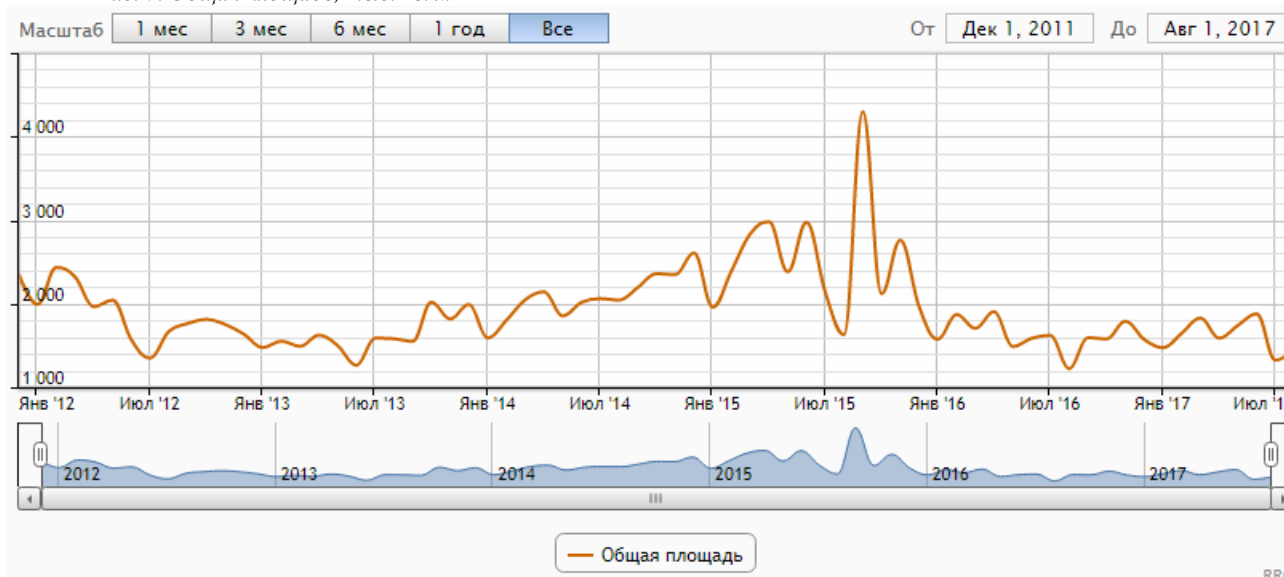
Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).

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
<b>Значение</b>	2 766	20 552	1 461	0,53	17 295
<b>К июлю 2017</b>	▲ +5%	▲ +6%	▲ +10%	▲ +6%	▼ -4%
<b>К августу 2016</b>	▲ +37%	▲ +16%	▲ +20%	▼ -12%	-0%

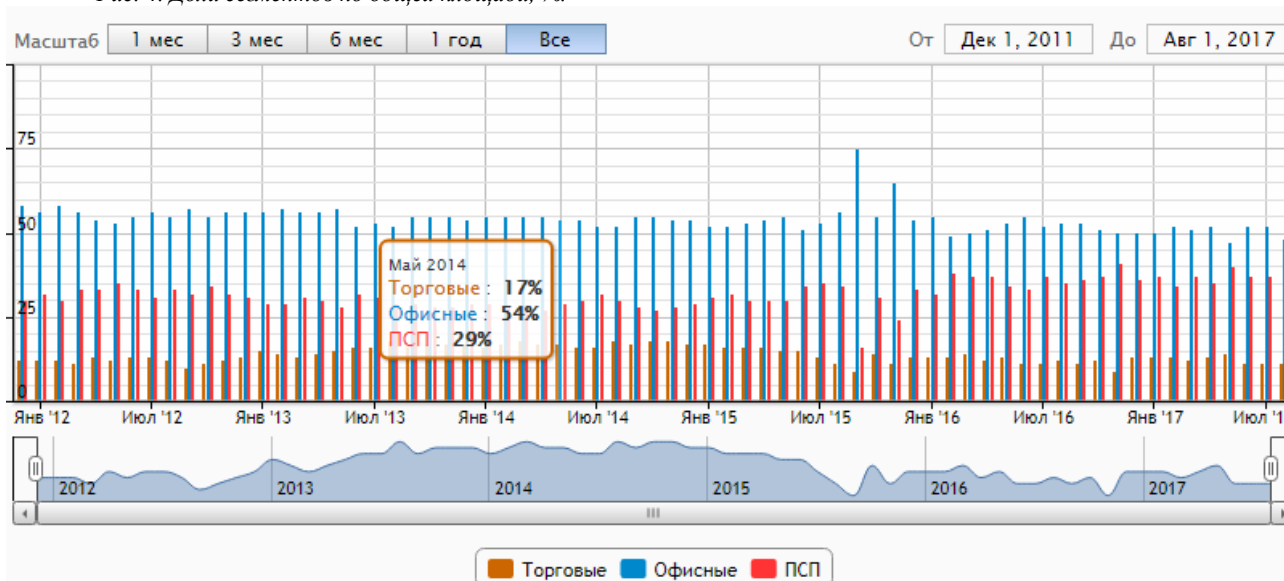
Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

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-1/17-28-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 78,8 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Лебедевская, д. 31**

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

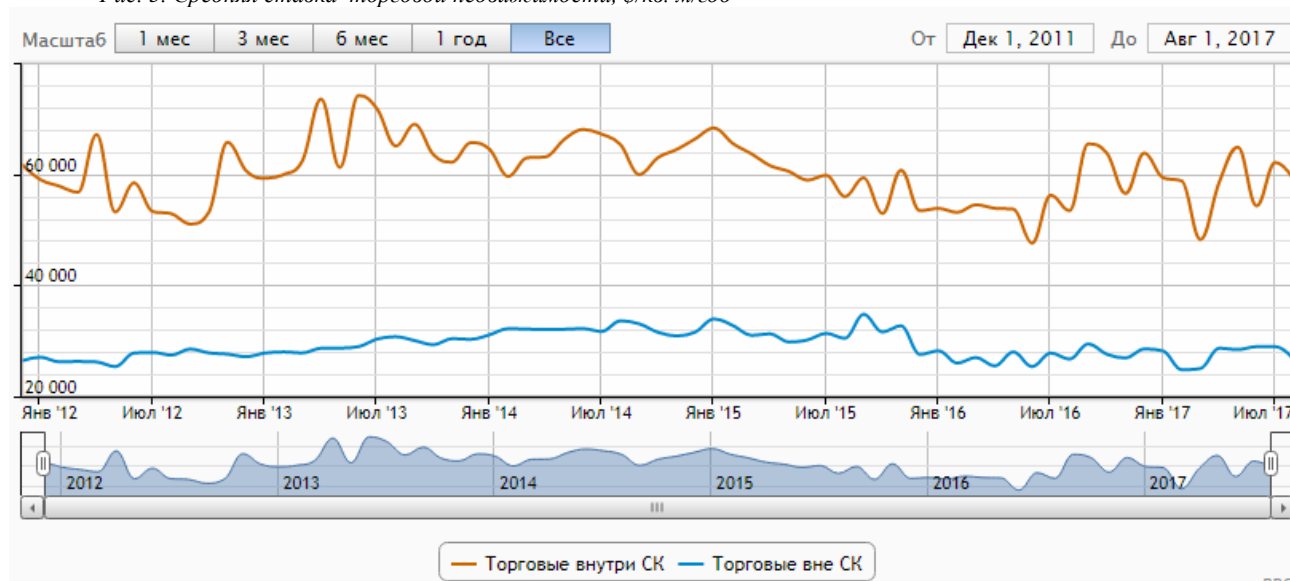
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	35	438	8,076	0,231	58 973
<b>К июлю 2017</b>	▼ -10%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -21%	▼ -5%
<b>К августу 2016</b>	▼ -19%	▲ +9%	▼ -1%	▲ +22%	▲ +10%

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
<b>Значение</b>	524	3 330	146,875	0,28	26 671
<b>К июлю 2017</b>	▲ +2%	▼ -3%	▲ +8%	▲ +6%	▼ -8%
<b>К августу 2016</b>	▲ +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

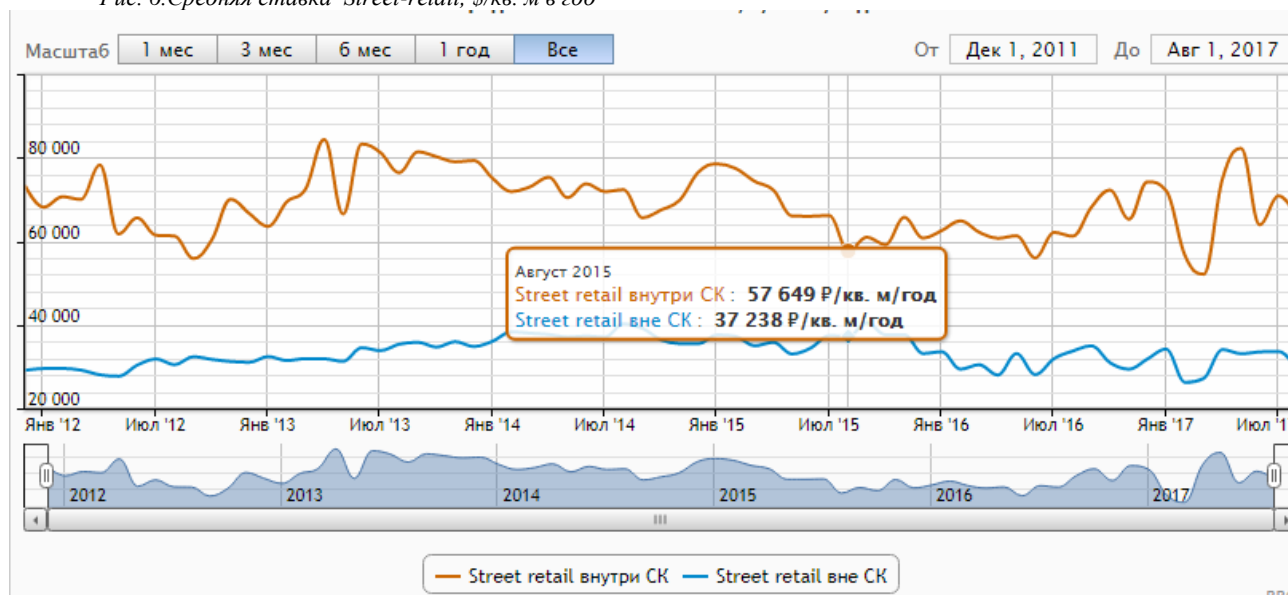
Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	12	154	2,208	0,184	65 699
<b>К июлю 2017</b>	▼ -14%	▼ -25%	▼ -45%	▼ -36%	▼ -7%
<b>К августу 2016</b>	▼ -48%	▼ -31%	▼ -42%	▲ +11%	▲ +7%

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
<b>Значение</b>	189	1 063	41,985	0,222	29 369
<b>К июлю 2017</b>	0%	▼ -7%	▲ +11%	▲ +11%	▼ -13%
<b>К августу 2016</b>	▲ +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
<b>Значение</b>	241	2 548	86,222	0,358	24 751
<b>К июлю 2017</b>	▲ +8%	▲ +17%	-0%	▼ -7%	▲ +1%
<b>К августу 2016</b>	▲ +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
<b>Значение</b>	1 382	10 385	612,133	0,443	15 896
<b>К июлю 2017</b>	▲ +2%	0%	▲ +2%	0%	▲ +1%
<b>К августу 2016</b>	▲ +29%	▲ +14%	▲ +12%	▼ -13%	▲ +4%

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