



ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6.

Заказчик	Общества с ограниченной ответственностью «ВВК-ХХI»
Оценщик	Старостин Валерий Михайлович, член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», номер оценщика по реестру СРО 001654, дата включения в реестр СРО 28.11.2007 г.
Организация, заключившая договор на оценку (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и консалтинга»
Дата оценки	24 ноября 2016 г.
Дата составления отчета	09 декабря 2016 г
Архивный номер отчета	16-137
Экземпляр отчета	

г. Чебоксары, 2016 г.

# ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА»

---



ОГРН 1022101149663, ИНН 2128044460, КПП 213001001

Юр. адрес: 428029, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д. 6.

Факт. адрес: 428001, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. М. Горького, д. 10, корп. 1, пом. 5.

тел. +7 (8352) 23-78-69, 38-20-85, 68-85-95    E-mail: [starostinvm@mail.ru](mailto:starostinvm@mail.ru); [www.iok21.com](http://www.iok21.com)

Р/счет: 40702810416100007802 в ОАО АКБ «Авангард», к/с 3010181000000000201, БИК 044525201

---

Исх. № 16-137 от 09.12.2016 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «ВВК-XXI»  
Игнатьеву Г. С.

**Уважаемый Геннадий Сергеевич!**

В соответствии с договором № 132-16 от 24 ноября 2016 года нами определена рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 7а, нежилое помещение - офис №6.

На дату оценки – 24 ноября 2016 года итоговая величина рыночной стоимости составила:

**10 490 000 (десять миллионов четыреста девяносто тысяч) рублей.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки действительна только при тех допущениях и ограничительных условиях, наложенных Оценщиком, которые указаны в Отчете об оценке.

С уважением,  
оценщик

\_\_\_\_\_ В. М. Старостин

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЁННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....</b>	<b>7</b>
<b>6.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	8
7.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	12
7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	12
7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	12
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
8.1. Политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.....	18
8.2. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов .....	31
8.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	41
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>43</b>
<b>10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ .....</b>	<b>44</b>
<b>11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ .....</b>	<b>57</b>
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>70</b>
12.1. Описание процедуры согласования. Обоснование выбора использованных весов .....	70
<b>13. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>71</b>

### **Заявление о соответствии**

Подписавший Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции) (далее по тексту Отчета «Закон об оценке»), федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утв. Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611, Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утв. Приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 г. № 328 (далее по тексту отчета «ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, ФСО-10») стандартами саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» (далее по тексту отчета «ССО РОО 2015»).
6. Описание технического состояния объекта оценки приведено по данным визуального осмотра, проведенного оценщиком лично.
7. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик \_\_\_\_\_

Старостин В.М.

## 1. Задание на оценку

*Наличие и содержание раздела – требование ФСО-1, п.21, ФСО-3, п. 8а, ФСО-7, разд. IV.*

*Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки*

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6
Собственник объекта оценки	ООО «ВВК-XXI»
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены торгов (аукциона).
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	24 ноября 2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормативно-правовых актов федеративного и республиканского уровня. От оценщика не требуется указывать возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	В настоящей оценке не указывается

## 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

*Наличие и содержание раздела – требование Закона об оценке, ст. 11, ФСО-3, п. 8б*

*Таблица 2*

<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности</i>	<i>Обоснование их применения</i>
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611	Требование закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО 2015 (ССО РОО 2015)	Требование закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и требование саморегулируемой организации

### 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

*Наличие и содержание раздела – требование ФСО-3, п. 8в, ССО РОО 2015.*

*Таблица 3*

1	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях
2	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4	Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5	Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7	Мнение оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта действительно только на дату оценки (дату определения стоимости объекта оценки). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9	Допущения и ограничения, в том числе и специальные, связанные с различными этапами проведения расчетов, представлены далее по тесту отчета с пометкой «допущение» или «ограничительное условие» с выделением текста курсивом.

### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

*Наличие и содержание раздела – требование ФСО-3, п. 8г, Закон об оценке, ст. 11.*

*Таблица 4.1 Сведения о заказчике оценки*

Полное наименование	Общества с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
Сокращенное наименование	ООО «ВВК-XXI»
Место нахождение (почтовый адрес)	111024, г. Москва, Шепелюгинский переулок, д. 4, стр.1
ОГРН и дата его присвоения	1037739461374, 06.02.2003 г.

*Таблица 4.2 Сведения об оценщике*

ФИО Оценщика	Старостин Валерий Михайлович
Местонахождение оценщика	428029, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д.6, тел .8352-68-85-95, 23-78-69
Информация о членстве в СРО оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», адрес СРО: г. Москва, ул. Н. Басманная, д. 21, стр. 1, рег. номер оценщика по реестру СРО 01654, свидетельство о членстве от 28.11.2013 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 411955, выдан Международной академией оценки и консалтинга (г. Москва), от 05 октября 2001 г.
Звания в области оценочной деятельности	Сертифицированный РОО оценщик недвижимости Российского общества оценщиков, № 135
Сведения о страховании	Страховой полис № 16450В4004087 САО «Военно-страховая

гражданской ответственности оценщика	компания», страховая сумма 5 млн. руб., срок действия с 10.10.2016 г. по 09.10.2017 г.
Сведения о страховании дополнительной ответственности оценочной организации	Страховой полис № 16450В4004088 САО «Военно-страховая компания» страховая сумма 30 млн. руб., срок действия с 10.10.2016 г. по 09.10.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее по тексту «Оценочная организация»)	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и консалтинга»
ОГРН оценочной организации	1022101149663
Дата присвоения ОГРН	20 декабря 2002 г.
Место нахождения оценочной организации	428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д.6

## 5. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки не привлекались иные организации и специалисты.

## 6. Основные факты и выводы

*Наличие и содержание раздела – требование ФСО-3, п. 8е.*

*Таблица 6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки*

Основание	Договор на возмездное оказание услуг по оценке № 132-16 от 24.11.2016 г.
Заказчик	Общества с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Исполнитель	ООО «Институт оценки и консалтинга»
Оценщик	Старостин Валерий Михайлович, заключивший с ООО «Институт оценки и консалтинга» трудовой договор

*Таблица 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки*

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6.
Собственник объекта оценки	ООО «ВВК-XXI»
Оцениваемые права	<a href="#">Право собственности</a>
Обременения	Не зарегистрированы
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки нежилое помещение не эксплуатируется
Дата оценки	<a href="#">24 ноября 2016 г.</a>
Срок оценки	<a href="#">24 ноября 2016 г. – 09 декабря 2016 г.</a>

**6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

№пп	Наименование объектов оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	отказ	11 262 024	9 712 168

**6.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

№п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	10 490 000,00

**6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая стоимость в настоящей оценке в соответствии с заданием на оценку будет использована в качестве стоимостной базы для **установления начальной цены торгов (аукциона)**. С учетом указанного предполагаемого варианта использования результатов настоящей оценки Оценщик не предполагает, что итоговая стоимость будет использована в иных целях, например, для вклада в уставный капитал или иного варианта использования.

Оценщик не указывает возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки так как это не предусмотрено заданием на оценку.

**7. Описание объекта оценки**

*Наличие и содержание раздела – требование ФСО-3, п. 8ж.*

*Таблица 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки*

№пп	Наименование документа
1	Кадастровый паспорт помещения №МО/16-3В-2547349 от 13.09.2016г.
2	Выписка из ЕГРП от 23.11.2016 г.

**7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки****Наименование объекта оценки.**

№п/п	Наименование	Адрес объекта оценки	Кадастровый (номер объекта)
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	50:46:0060304:70

**Сведения об имущественных правах и обременениях**

*Таблица 7.2.*

№пп	Наименование объектов оценки	Имущественные права	Реквизиты правоустанавливающего документа	Документы-основания	Существующие обременения
-----	------------------------------	---------------------	---	---------------------	--------------------------



№пп	Наименование объектов оценки	Имущественные права	Реквизиты правоустанавливающего документа	Документы-основания	Существующие обременения
1.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	Право собственности	Выписка из ЕГРП от 23.11.2016 г.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 30.12.2013 г. №RU50333000-35/2013, договор аренды земельного участка от 22.04.2005 г. № 1479, дата регистрации 24.05.2006 г. № 50-50-46/021/2006-249	Не зарегистрированы

**Реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки**

Таблица 7.3

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Местонахождение	111116, г. Москва, ул. Лефортовский вал, д. 7Г, строение 4
ОГРН и дата его присвоения	1037739461374 от 06.02.2003 г.

Сведения о балансовой стоимости собственник не предоставил.

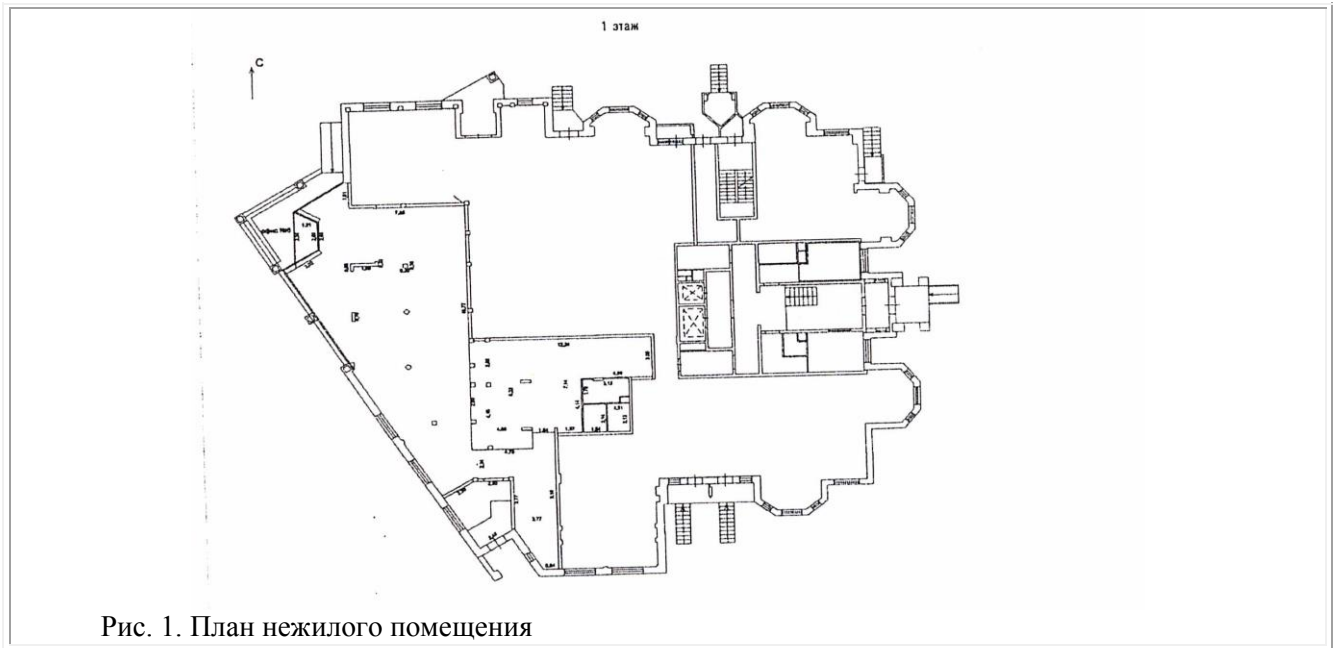
**Физические характеристики объекта оценки**

Технические характеристики нежилого помещения установлены на основании данных технического и кадастрового паспортов на оцениваемый объект. Копии листов паспортов приведены в приложении. Визуальный осмотр объекта недвижимого имущества проводился **24 ноября 2016 года**.

Описание имущества с учетом результатов визуального осмотра приведено в табл. ниже.

Таблица 7.4.

Наименование объекта по документам	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1
Наименование объекта по данным технического паспорта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1
Год постройки жилого дома	2013
Тип здания	кирпичное
фундамент	Бетонно-ленточные
Материал наружных стен	кирпич
Материал перекрытий	кирпич
полы	Бетонная стяжка
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	Пластиковые стеклопакеты (входная дверь), межкомнатные двери отсутствуют
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Состояние жилого дома	отличное
Общая площадь, кв.м.	306,7



Фотографии внешнего вида жилого дома



Фотографии внутренней отделки нежилого помещения



**Физический износ**

Оценщик полагает, что выявленные при визуальном осмотре дефекты и повреждения конструкций и элементов говорят о наличии физического износа.

**Устаревание**

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа (может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т.д.) обусловлен, в основном, влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ может быть устранимым и неустранимым. Строительные решения по объектам оценки отвечают современным требованиям.

Основным фактором, определяющим присутствие экономического износа, является продолжающийся экономический кризис. В разделе 8, посвященном анализу рынка, приведены данные, характеризующие тенденции на рынке недвижимости, а также те факторы, которые влияют на качественные характеристики экономического устаревания по объекту оценки.

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

Заказчиком дополнительной информации об объекте оценки не предоставлено, Оценщиком специфических количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки не установлено.

### ***7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки***

На дату оценки нежилое помещение не эксплуатируется.

### ***7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

В качестве факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, укажем местоположение.

#### **Местоположение**

Московская область (неофициально Подмосковье) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток - на 340 км.

Территория, занимаемая Московской областью, находится в центральной части Восточно-Европейской платформы; последняя, как и все платформы, складывается из кристаллического фундамента, в пределах Московской области не выходящего на поверхность, и осадочного чехла. В составе кристаллического фундамента - граниты и гнейсы архейского и протерозойского возраста, в составе осадочного чехла - отложения палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр. Фундамент образует большую впадину - Московскую синеклизу - и залегает в её осевой зоне на 2-3 тыс. м. Наименьшие глубины залегания кристаллического фундамента (1000 м) - к югу от города Серебряные Пруды (на крайнем юге области), наибольшие (4200 м) - к востоку от Сергиева Посада (на северо-востоке области).

В пределах Московской области почти отсутствуют отложения третичного периода, значительно шире распространены отложения каменноугольного и юрского периодов. Отложения каменноугольного периода в Московской области представлены доломитами, известняками и мергелями. Широко распространены в Московской области и четвертичные отложения; их мощность убывает с северо-запада на юго-восток. Периодам между оледенениями соответствуют лихвинское, одинцовское, микулинское и молодого-шекснинское межледниковья. Ледники оставили после себя моренные суглинки с галькой и валунами различных пород (граниты, гнейсы, кварциты; доломиты,

известняки, песчаники); особенно заметные следы на территории области оставило днепровское оледенение (мощность морены достигает 15 м).

Московская область небогата полезными ископаемыми.

Пески, находящиеся в отложениях различных периодов (главным образом - четвертичного и мелового), имеют высокое качество и широко используются в строительстве; кварцевые пески применяются в стекольной промышленности, их добыча ведётся с конца XVII века в районе Люберец; часть месторождений в настоящее время законсервирована по экологическим соображениям, разрабатывается лишь два месторождения стекольного песка - Егановское и Люберецкое, с суммарными запасами (по категории А+В+С1) в 40,3 млн т.

Многочисленны в пределах Московской области и месторождения глин. Тугоплавкие глины разрабатываются на Тимоховском, Призаводском месторождениях в Ногинском и Власово-Губинском месторождении в Орехово-Зуевском районе; суммарные запасы сырья на этих месторождениях оцениваются в 11 тыс. т.

В Московской области имеются также месторождения известняка (наиболее известное - Мячковское, добыча на котором в настоящее время остановлена), фосфоритов (Егорьевское и Северское месторождения, оба не разрабатываются), торфа (главным образом в пределах Мещёрской низменности, крупнейшие из действующих месторождений - «Рязановское» и «Радовицкий мох»). Многочисленны также минеральные источники, в особенности - железистые (под Звенигородом, Серпуховом, Клином); большая часть источников расположена на западе области.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 318 647 чел. (2016). Плотность населения - 164,91 чел./км<sup>2</sup> (2016).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с -8,5 ‰ в 2005 году до -1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов - такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения - свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006-2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. - в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения - 164,91 чел./км<sup>2</sup> (2016) - самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения - 81,6 % (2016) (по данным на 2010 год - 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км<sup>2</sup>; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км<sup>2</sup>).

Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения - 40,3 года (мужского - 37,3; женского - 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) - русские; вторая по численности населения - украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте - татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою национальность - это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению

межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

Пригородная зона Москвы по В. Г. Глушковой в сравнении с административно-территориальным делением Московской области 2011 года

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа - дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира - московской (в зависимости от методов подсчета населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50-70 км от Москвы по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Государственную власть в Московской области осуществляют органы государственной власти Московской области, а также федеральные суды и федеральные органы исполнительной государственной власти. Органы государственной власти Московской области располагаются в Москве и Красногорске.

Органами государственной власти и должностными лицами Московской области являются:

Московская областная дума - законодательный (представительный) орган государственной власти, (сформирована 12 декабря 1993 года) - 50 депутатов; срок полномочий депутатов - 5 лет. Избирается населением области (одна половина состава - по партийным спискам, другая - по одномандатным округам), действующий состав сформирован в декабре 2011 года. Здание думы расположено в Москве, в Мещанском районе на проспекте Мира, 72.

Губернатор Московской области - высшее должностное лицо; срок полномочий губернатора - 5 лет. Избирается жителями области в соответствии с Уставом Московской области и федеральным законом. Последние выборы губернатора Московской области состоялись 8 сентября 2013 года, победу на них одержал Андрей Воробьёв.

Вице-губернаторы Московской области. Назначаются губернатором по согласованию с областной Думой на срок полномочий губернатора.

Правительство Московской области - высший, постоянно действующий, коллегиальный орган исполнительной государственной власти. Центральные исполнительные органы государственной власти - министерства, которых в Московской области насчитывается 17. Здание правительства расположено на территории городского поселения Красногорск. Председателем правительства является губернатор.

Министры Правительства Московской области назначаются губернатором Московской области, ряд министров назначается по согласованию с Московской областной Думой. Полномочия, задачи, функции и компетенция деятельности Правительства Московской области определяются Уставом Московской области, Законом Московской области «О Правительстве Московской области», а также другими законами Московской области.

центральные исполнительные органы государственной власти

территориальные исполнительные органы государственной власти

Московская область обладает тесными экономическими и социально-культурными связями с Москвой, однако отношения между руководством области и столицы вследствие борьбы за трудовые ресурсы и земельные участки, разногласий по вопросам утилизации отходов и территориального развития нередко являются напряжёнными; многие из конфликтов в последние годы решались не в пользу Московской области.

Экономика Московской области - третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны - Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год - свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

*Источник:*

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

Объект оценки расположен в г. Электросталь.

Электросталь (до 1928 - Затишье) - город (с 1938) областного подчинения в Московской области России. Образует городской округ Электросталь.

Население - 158 479 чел. (2016). Площадь города - 49,51 км<sup>2</sup>, городского округа - 51,40 км<sup>2</sup>. Городской округ Электросталь расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях Электростали берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также притоки Вохны - Марьянка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока - с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

Численность населения										
1931 <sup>[9]</sup>	1939 <sup>[10]</sup>	1959 <sup>[11]</sup>	1962 <sup>[9]</sup>	1967 <sup>[9]</sup>	1970 <sup>[12]</sup>	1975 <sup>[13]</sup>	1976 <sup>[14]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>	1982 <sup>[16]</sup>	1985 <sup>[17]</sup>
9000	↗43 000	↗96 922	↗105 000	↗117 000	↗123 127	↗134 000	→134 000	↗139 272	↗144 000	↗148 000
1986 <sup>[14]</sup>	1987 <sup>[18]</sup>	1989 <sup>[19]</sup>	1990 <sup>[20]</sup>	1991 <sup>[17]</sup>	1992 <sup>[17]</sup>	1993 <sup>[14]</sup>	1994 <sup>[14]</sup>	1995 <sup>[17]</sup>	1996 <sup>[17]</sup>	1997 <sup>[21]</sup>
→148 000	↗150 000	↗152 463	↗153 000	→153 000	→153 000	↘152 000	↘151 000	↘150 000	↘149 000	↘148 000
1998 <sup>[17]</sup>	1999 <sup>[22]</sup>	2000 <sup>[23]</sup>	2001 <sup>[17]</sup>	2002 <sup>[24]</sup>	2003 <sup>[9]</sup>	2004 <sup>[25]</sup>	2005 <sup>[26]</sup>	2006 <sup>[27]</sup>	2007 <sup>[28]</sup>	2008 <sup>[29]</sup>
→148 000	↘147 600	↘147 000	↘146 400	↘146 000	↗146 300	→146 300	↗146 400	↘146 200	↘146 000	↘145 800
2009 <sup>[30]</sup>	2010 <sup>[31]</sup>	2011 <sup>[32]</sup>	2012 <sup>[33]</sup>	2013 <sup>[34]</sup>	2014 <sup>[35]</sup>	2015 <sup>[36]</sup>	2016 <sup>[2]</sup>			
↗146 327	↗155 196	↗155 300	↗155 705	↗156 558	↗157 409	↗158 222	↗158 479			

### Промышленность

В Строительном проезде находится много промышленных объектов. Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения - город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По инициативе Главы городского округа и руководства ведущих организаций и предприятий научно-промышленного комплекса города был образован Научно-промышленный совет городского округа Электросталь Московской области. Совет создан с целью оказания поддержки органам местного самоуправления в решении задач устойчивого социально-экономического развития города, выработке рекомендаций по эффективному использованию научно-технического потенциала города.

Основные предприятия:

ПАО «Машиностроительный завод» (ПАО «МСЗ», «Элемаш») - крупнейшее предприятие атомного машиностроения, в составе корпорации ТВЭЛ. Завод производит ядерное топливо для АЭС

России, стран СНГ и дальнего зарубежья. Предприятие также производит прецизионные нержавеющие трубы (ООО «ЭЛЕМАШ-СПЕЦТРУБПРОКАТ»), постоянные магниты, ферриты и металлический кальций. Сегодня ПАО «Машиностроительный завод» - один из мировых лидеров в сфере производства ядерного топлива для коммерческих реакторов. Его продукция поставляется не только на АЭС России, но и на АЭС 12 зарубежных стран, эксплуатируется в каждом 8-м коммерческом реакторе мира;

АО "Металлургический завод «Электросталь» - одно из ведущих предприятий РФ в производстве сталей и сплавов специального назначения;

ОАО «Электростальский завод тяжёлого машиностроения» (ОАО «ЭЗТМ») - производитель технологического оборудования для металлургии и горно-обогатительной промышленности. Репутация продукции предприятия безупречна. Созданные на заводе объекты были отмечены: Ленинской премией, Государственными премиями и премиями Совета Министров. Агрегаты, станы и машины, разработанные на ОАО «ЭЗТМ», защищены 2314 авторскими свидетельствами и патентами на изобретения в России и за рубежом;

ОАО «Электростальский химико-механический завод им. Н. Д. Зелинского» - одно из ведущих предприятий в России по разработке и серийному выпуску фильтрующих средств индивидуальной и коллективной защиты от оружия массового поражения и химически опасных веществ, фильтрующих тканей, катализаторов, химических поглотителей, осушителей и активных углей;

Котельно-строительная компания - проектирование и строительство котельных, тепловых пунктов и мини-ТЭЦ;

Завод теплообменного оборудования «Бойлер» - производство теплообменников, оборудования для водоподготовки;

Завод «ОСТ-Тара» группы «ОСТ» - производство стеклотары;

ОАО ЭНПО «НЕОРГАНИКА» - производство водоочистителей: ткани и нетканые материалы, активные угли и катализаторы, фильтрующие материалы, фильтры различных марок;

ЗАО «Электростальский домостроительный комбинат» (ЗАО «ЭДСК») - производство товарного бетона и строительного раствора; производство стеновых блоков; промышленность сборных железобетонных и бетонных (за исключением стеновых материалов) конструкций и изделий. 3 августа 2011 года на базе комбината был образован индустриальный парк «Электростальский». Основным резидентом индустриального парка стала корейская компания «LG-Hausys»;

Производственный комплекс «ЭЛДОМ» - изготовление высокоточного металлорежущего инструмента, в том числе с наноструктурированным покрытием;

ЗАО НИКБООР - производство продукции для оснащения атомных электростанций.

По итогам 2010 года городской округ Электросталь вошёл в тройку лидеров по развитию научно-промышленного комплекса, а также был награждён дипломом в номинации «Лучшее муниципальное образование».

#### **Основные торговые центры и торговые сети**

Супермаркет «Атак» на Ногинском шоссе

Торговый центр «Апельсин»

Сеть магазинов «Атак»;

ТЦ «Апельсин»;

Гипермаркет «Глобус»;

Магазины «Детский мир»;

Сеть магазинов «Дикси»;

Сеть салонов сотовой связи «Евросеть»;

Сеть салонов сотовой связи «ИОН»;

Сеть магазинов и гипермаркетов «Магнит»;

Магазины аудио-видео и бытовой техники «М.Видео»;

ТЦ «Меридиан»;

Офисы продаж и обслуживания ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;

ТЦ «Новый северный»;

Сеть магазинов «Перекрёсток»;

Сеть магазинов «Пятёрочка»;

Сеть магазинов «Седьмой континент»;

Сеть салонов сотовой связи «Связной»;

ТЦ «Центральный»;



ТРЦ «Эльград»;  
Магазины аудио-видео и бытовой техники «Эльдорадо»;  
ТРЦ «Парк Плаза».

**Транспорт**

Прямое автобусное сообщение с городами Москва (маршруты № 399 и 588) и Ногинск (№ 20, 23, 42 и 49, маршрутные такси № 49, 65, 69 и 42). Пригородные автобусы до станции Фрязево (№ 103, 38, 40, 42, 60,) деревни Пушкино (№ 39), посёлка имени Воровского (станция Храпуново, автобусы и маршрутные такси № 49). Развита сеть внутригородских автобусных перевозок, включающая 15 маршрутов.

Беспересадочное сообщение электропоездами с г. Москва (время движения до платформы Серп и Молот (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича») составит примерно 1 час 15 минут.), Железнодорожный, Электроугли, Реутов.

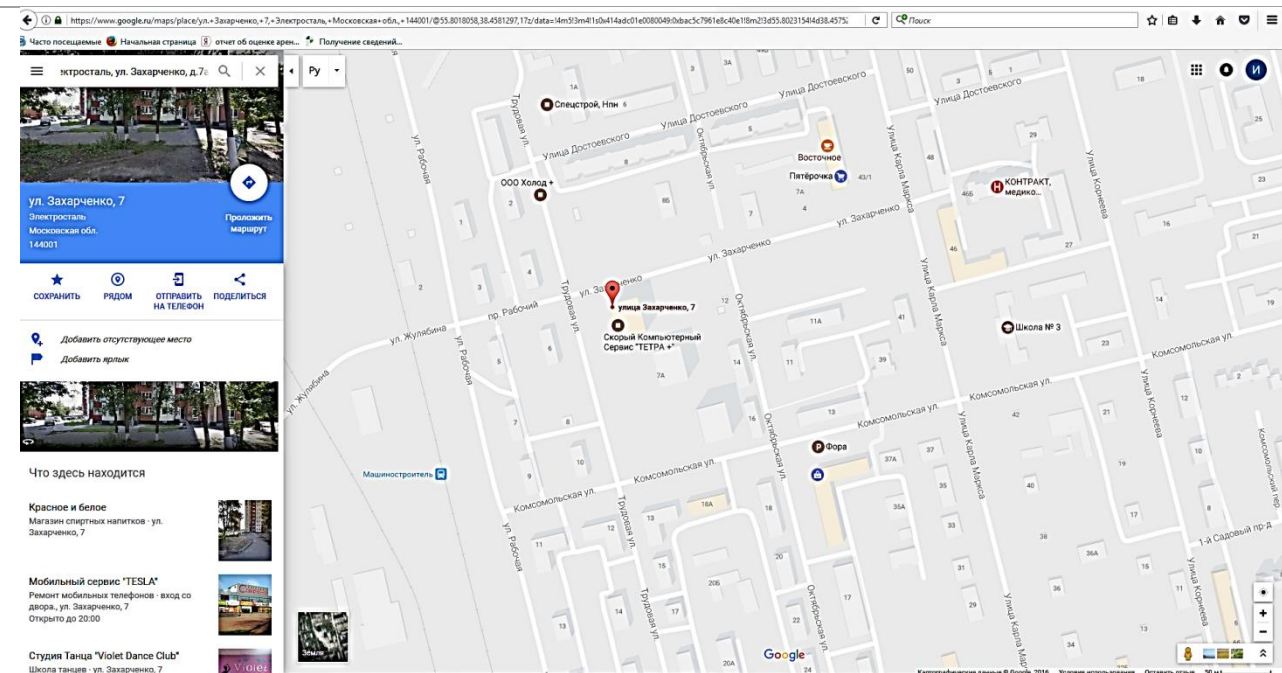
В мае 2010 года на участке Захарово - Москва-Курская запущен электропоезд-экспресс, следующий из Ногинска на Курский вокзал и имеющий остановки на платформах и станциях Машиностроитель, Электросталь, Железнодорожная, Новогиреево, Москва-Курская. Время движения электропоезда от станции Электросталь до станции Москва-Курская составляет ≈1 час.

В 5 км от города находится железнодорожная станция Фрязево, имеющая прямое сообщение, кроме того, с городами Электрогорск, Павловский Посад, Орехово-Зуево, Дрезна, Петушки, Покров, Владимир, Щёлково, Королёв, Юбилейный, Мытищи, а также автобусным маршрутом с г. Раменское.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C>

Таблица 7.5

Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а
Преобладающая застройка Микрорайона	Жилые многоквартирные дома после 2000 годов постройки
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшие улицы	ул. Захарченко, Трудовая, Комсомольская
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошее



Источник информации: <https://www.google.ru/maps/place>

Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективно)	обеспечены
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	нет

Объекты транспортной инфраструктуры	имеются
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	На дату оценки на прилегающей территории ремонтные работы не ведутся
Сервитуты	Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты

## 8. Анализ рынка объекта оценки

В соответствии с требованиями стандартов Отчет об оценке должен содержать анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

В федеральном стандарте ФСО-3, пункт 8ж, конкретизируются факторы, которые в обязательном порядке анализирует оценщик, а именно:

- политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

### 8.1. Политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

Краткий обзор социально-экономической ситуации в РФ

Обзор представлен за январь - сентябрь 2016 г. и подготовлен по данным Министерства экономического развития Российской Федерации.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев — на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа — 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора - 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года - 4,1 % (в сентябре 2015 г. - 0,6 %, с начала года -10,4 %).

Таблица 8.1. Основные показатели развития экономики России (прирост в %, г/г)

Показатель	2015 год		2016 год		
	август	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода	0,6	10,4	0,0	0,2	4,1
Промышленное производство	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	0,3
Обрабатывающее производство	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9	1,7	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6	-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-6,1	-4,2	-8,2	-2,8	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7	2,8	0,4
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405	36115	35750
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5	-1,8	1,9	-1,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0	199,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7	135,9
Средняя цена за нефть, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2	39,7

Источник: данные Минэкономразвития России

### Прогноз основных макроэкономических показателей

Основные макроэкономические показатели развития РФ представлены на основе прогнозов Минэкономразвития России, отраженных в документе «Среднесрочный прогноз развития российской экономики на 2016 - 2020 гг.», опубликованный на официальном интернет-сайте [www.finam.ru](http://www.finam.ru).

В рамках данного прогноза мы рассмотрели два сценария. Первый предусматривает сохранение цен на нефть Urals на уровне 35 долл./барр. до 2020 г. Второй исходит из роста нефтяных цен до 45 долл./барр. в 2016 г. и их стабилизации на уровне 50 долл./барр. в 2017-2020 гг. Оба сценария предполагают сохранение действующего санкционного режима, а также сложившихся тенденций во внутренней экономической политике. Также мы рассмотрели риски возможного изменения в сложившейся ситуации денежно-кредитной и бюджетной политики с целью стимулирования экономического роста.

### **Предпосылки прогноза**

Усиление конкуренции на мировом рынке нефти, обусловленное развитием сланцевых технологий и снятием санкций с Ирана, носит долговременный характер, что в сочетании с закреплением цен на нефть на уровнях ниже 50 долл./барр. создаёт условия для сохранения цен на нефть на низких уровнях в среднесрочной перспективе. В рамках данного прогноза мы рассматриваем **два сценария**, отличающихся динамикой цен на нефть. Первый сценарий – **"35" (базовый)** – предусматривает среднегодовую цену нефти Urals на уровне 35 долл./барр. (Brent – 37) с 2016 по 2020 г. (рис. 8.1). Второй сценарий – **"50"** – исходит из того, что в 2016 г. нефть будет стоить в среднем 45 долл./барр., а в 2017-2020 гг. стабилизируется на уровне 50 долл./барр.

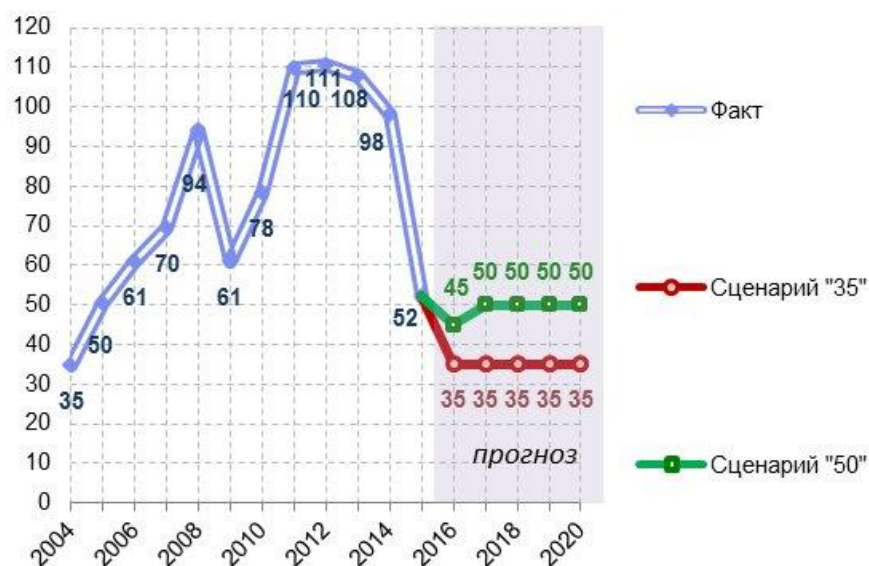


Рис. 8.1. Динамика среднегодовой цены на нефть марки Urals в сценариях прогноза, долл./барр.

Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Reuters.

Напряженные отношения России со странами Запада, преимущественно в связи с украинским конфликтом, заставляют нас предполагать продолжение действия взаимных санкций на всём временном промежутке нашего прогноза. Вплоть до 2020 г. доступ России к внешнему финансированию остаётся ограниченным. Добыча нефти (отчасти из-за технологических санкций, отчасти – из-за низких цен на нефть) снижается с 533 млн т в 2015 г. до 520 млн т в 2020 г. в сценарии "35" и 524 млн т – в сценарии "50".

Что касается внутренних условий, мы предполагаем, что Банк России продолжит проводить политику инфляционного таргетирования. В краткосрочной перспективе он очень осторожно снижает ключевую ставку; воздерживается от эмиссионной накачки экономики, приводящей к усилению девальвационных и инфляционных тенденций. При формировании условий для укрепления рубля регулятор переходит к наращиванию международных резервов.

Дефицит федерального бюджета финансируется преимущественно за счёт средств суверенных фондов. Сокращение дефицита федерального бюджета осуществляется за счёт ограничения динамики расходов. При этом налоговое бремя не повышается. Объём приватизации в 2016-2017 гг. составляет по 500 млрд руб. в год, далее – по 50 млрд рублей в год. Дефицит региональных бюджетов (в целом) сохраняется на околонулевом уровне – из-за сложности финансирования больших дефицитов в нынешних условиях. Минфин перестаёт наращивать инвестиции в экономику за счёт средств Фонда национального благосостояния.

На фоне проводимой властями внутренней и внешней политики в стране сохраняется сложившийся в последние годы высокий уровень неопределенности и непредсказуемости экономической политики, широкая степень ручного управления, а также сомнения относительно перспектив роста российской экономики.

**Сценарий "35"**

Сохранение цен на нефть марки Urals на уровне 35 долл./барр., который является критическим как для нефтегазового сектора, так и для федерального бюджета, существенно ограничивает ресурсы для поддержания спроса в экономике и тем самым провоцирует продолжительную рецессию, выступающую механизмом адаптации к новым внешним условиям. Бюджетные ограничения усиливаются также из-за продолжающегося действия западных санкций, ограничивающих доступ к зарубежному финансированию. Дефицит федерального бюджета, несмотря на снижение расходов на 500 млрд руб. относительно законодательно утверждённого уровня, достигает в 2016 г. 4,1% ВВП (здесь и далее используется ВВП по методологии СНС-2008). В рамках сценария мы исходим из сокращения дефицита федерального бюджета с 4,1% в 2016 г. до 3,0% ВВП в 2017 г., 2,0% ВВП в 2018 г. и 1,0% ВВП в 2019-2020 гг., что при сохранении текущего уровня налоговой нагрузки обеспечивается снижением расходов в 2017-2019 гг. в среднем на 9% в реальном выражении в год. Снижающийся в 2016-2019 гг. спрос государства становится важным фактором, способствующим "сжатию" экономики в эти годы (особенно – в 2017-2019 гг.). Сохранение оттока капитала на уровне более 50 млрд долл. в 2016 г. будет способствовать удержанию курса в среднем за год на уровне около 73,5 руб./долл. – при отсутствии интервенций со стороны Банка России (табл. 3). В последующие годы стабилизация цен на нефть, а также возобновление наращивания Банком России международных резервов, создадут условия для сохранения относительно стабильного в среднесрочной перспективе курса рубля, что не исключает достаточно высокой внутригодовой волатильности.

Таблица 8.2. Основные показатели прогноза на 2016–2020 гг. Сценарий "35"\*

	Факт				Прогноз			
	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Внешние экзогенные параметры</b>								
Цена на нефть Urals (в среднем за год), долл./барр.	60,7	98,0	52,3	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Курс евро/долл. (в среднем за год)	1,39	1,33	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
<b>Национальные счета и показатели спроса</b>								
Реальный ВВП, рост, %	-7,8	0,7	-3,7	-1,6	-0,9	-1,2	-1,0	1,0
Розничная торговля, рост %	-5,1	2,7	-10,0	-4,1	-1,1	-0,5	0,2	1,5
Платные услуги населению, рост %	-4,2	1,3	-2,1	-1,5	-0,5	-0,1	-0,9	0,9
Инвестиции, рост, %	-13,5	-1,5	-8,4	-6,7	-3,6	-3,3	-2,9	2,8
Производительность труда, рост, %	-4,1	0,8	-3,3	-0,9	-0,5	-0,7	-0,6	1,1
Экспорт товаров, реальный рост, %	-3,0	0,5	4,4	0,8	1,4	1,9	1,2	1,5
Импорт товаров, реальный рост, %	-33,8	-7,9	-28,2	-8,1	4,7	1,9	1,2	5,1
<b>Инфляция</b>								
Инфляция, % (декабрь/декабрь)	8,8	11,4	12,9	6,6	4,4	3,7	3,5	3,7
Инфляция (в среднем за год), %	11,7	7,8	15,6	8,0	4,7	4,0	3,7	3,6
<b>Население</b>								
Реальная заработная плата, рост, %	-3,5	1,2	-9,3	-5,2	-1,2	-0,3	0,0	1,2
Безработица (в среднем за год), %	8,2	5,2	5,6	5,8	5,9	6,0	6,1	6,0
<b>Бюджет</b>								
Доходы федерального бюджета, % ВВП	18,9	18,6	17,0	14,8	14,3	14,0	13,9	13,7
Расходы федерального бюджета, % ВВП	24,9	19,0	19,4	18,9	17,3	16,0	14,9	14,7
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-6,0	-0,4	-2,4	-4,1	-3,0	-2,0	-1,0	-1,0
Баланс региональных бюджетов, % ВВП	-0,8	-0,6	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2

<b>Платежный баланс, курс и резервы</b>								
Экспорт, млрд. долл.	297	498	340	285	289	297	301	307
Импорт, млрд. долл.	184	308	194	177	185	189	191	201
Счет текущих операций, % ВВП	3,2	2,4	3,1	5,0	5,3	6,0	6,4	5,8
Чистый приток капитала, млрд. долл.	-59	-152	-57	-52	-50	-49	-51	-47
Международные резервы, млрд. долл.	439	385	368	371	378	393	413	433
USD/RUB (средний)	31,7	38,0	60,7	73,5	74,5	74,5	75,3	75,4
Реальный эффективный курс рубля, % (средний)	-5,6	-8,4	-	-	2,5	2,9	1,6	2,4

*\*Все показатели, связанные с ВВП, рассчитаны на основе статистики Росстата по ВВП в методологии СНС-2008 (кроме 2009 г.). Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ (прогноз за 2016–2020 гг.); Росстат, Банк России, Минэкономразвития, Минфин (фактические данные за 2009–2015 гг.).*

Масштабное ослабление рубля, вследствие которого инфляция по итогам 2014 и 2015 гг. составила 11,4% и 12,9% соответственно, в рамках сценария не внесёт в 2016 г. сопоставимого по масштабам вклада в рост цен: инфляция по итогам года составит 6,6% (статистика за январь-март 2016 г. показала относительно небольшие масштабы переноса в цены кратковременного ослабления рубля в период с декабря 2015 г. по февраль 2016 г., когда стоимость доллара достигала 83 рублей. При сохранении цен на нефть на уровне 35 долл./барр. вклад курса рубля в инфляцию по итогам года не должен превысить 1,5 п.п. Ранее мы прогнозировали 8,2% инфляции в 2016 г.) – при условии, что государство не будет увеличивать налоговое бремя и курс в течение года не будет слишком сильно ослабляться относительно среднегодовых значений. Среднегодовая инфляция за 2016 г. составит 8,0% – против 15,6% годом ранее. В рамках данного сценария, предусматривающего стабильные цены на нефть вплоть до 2020 г., слабый спрос в экономике, проведение Банком России умеренно-жесткой денежно-кредитной политики и сохранение нынешнего уровня налоговой нагрузки, инфляция опустится до 4,4% в 2017 г. (близко в таргету Центрального банка, установленному на уровне 4,0%), и до 3,5-3,7% в 2018-2020 гг. (рис. 8.2). Сохранение в 2016 г. несколько повышенной инфляции в сочетании с продолжением рецессии и околонулевой индексацией зарплат бюджетников (вплоть до 2019 г.) приведёт к снижению зарплат в реальном выражении на 5% в 2016 г. и на 0-1,5% в 2017-2019 гг. ежегодно. Пенсии в реальном выражении в 2016 г. снизятся более чем на 3%, а в последующие годы стабилизируются на достигнутом уровне. Снижение доходов населения в реальном выражении в совокупности с сокращением задолженности домохозяйств по потребительским кредитам (обратная сторона взрывного роста кредитов в 2011-2013 гг.) будет обуславливать снижение потребительского спроса на товары и услуги. Розничный товароборот сократится по итогам 2016 г. на 4,1% с последующим небольшим снижением вплоть до 2018-2019 гг. Платные услуги населению будут сокращаться темпом до 1,5% в 2016-2019 гг.

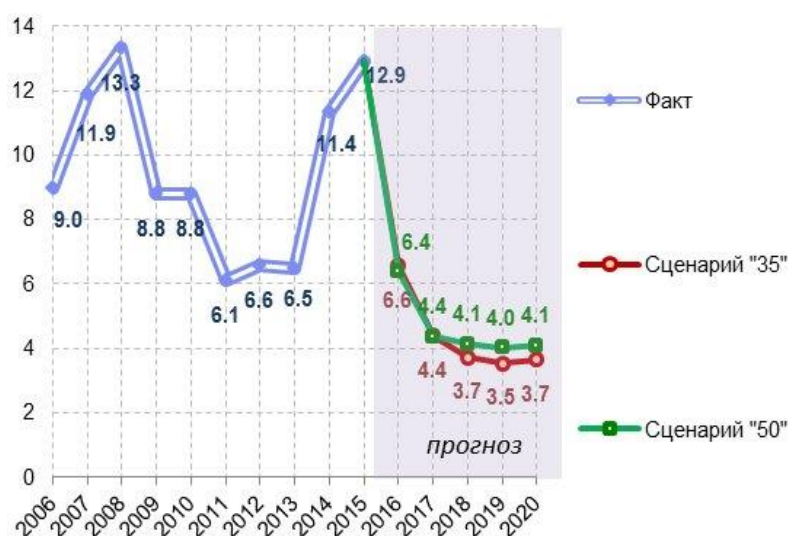


Рис. 8.2. Динамика годовой инфляции в сценариях прогноза, %  
 Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Инвестиционная активность вплоть до 2019 г. будет сокращаться, что будет обусловлено общеэкономическим спадом, сохранением неопределенности относительно будущей траектории развития, усилением репрессивного вектора внутренней политики, снижением инвестиционных расходов из бюджетных источников и действием западных санкций. Причём в отличие от предыдущих лет, будет наблюдаться гораздо более негативная динамика инвестиций в нефтегазовом секторе. Падение инвестиций в основной капитал по итогам 2016 г. составит 6,7%, а в последующие годы будет продолжаться темпом 2-4%. При этом адаптация к новому, более низкому уровню спроса в экономике, будет осуществляться не только за счёт инвестиций, но и за счёт понижения нормы запасов в экономике. И хотя вклад фактора запасов будет положительным на всём прогнозном промежутке (особенно – в 2017 г.), этот вклад будет меньше, чем если бы экономика не сжималась (положительный вклад фактора запасов на прогнозном промежутке обусловлен отрицательным вкладом этого фактора в 2012-2015 гг.). Падение совокупного внутреннего спроса в 2016 г. будет частично компенсироваться падением импорта (рис. 8.3). Экспорт товаров после сильного роста в 2015 г. останется примерно на том же уровне в 2016 г., то есть окажет нейтральное воздействие на экономический рост. С 2017 г. рост экспорта может внести небольшой положительный вклад в динамику ВВП.

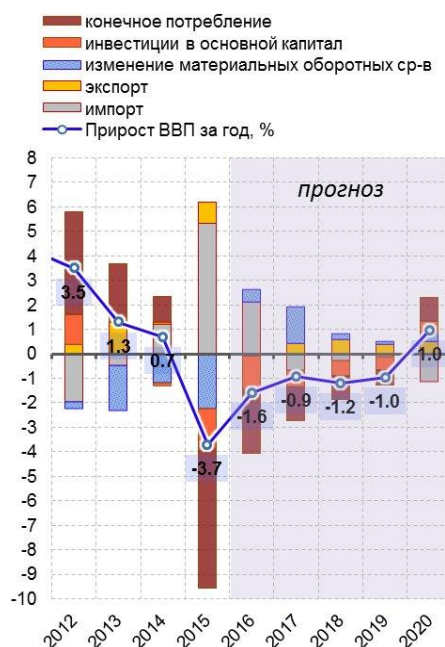


Рис. 8.3. Вклады компонент спроса в годовой прирост ВВП, сценарий "35"

Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Рецессия, начавшаяся в 2015 г., в рамках данного сценария продолжится вплоть до 2019 г. По итогам 2016 г. ВВП сократится на 1,6%, с последующим снижением темпом 1,0% в 2017-2018 гг. Столь долгая адаптация экономики к более низким ценам на нефть в этом сценарии обусловлена постепенным снижением в реальном выражении расходов бюджетной системы, заканчивающимся лишь в 2020 г., при отсутствии других источников роста. После снижения дефицита федерального бюджета до 1,0% экономика к 2020 г. стабилизируется примерно на уровне 2010-2011 гг. с перспективой роста темпом около 1% в год.

Плавность адаптации бюджета к более низким ценам на нефть даётся ценой практически полного расходования суверенных фондов. Резервный фонд при нефти 35 долл./барр. заканчивается уже в 2017 г. (по итогам 2016 г. в нём остаётся меньше 1,5 трлн рублей). В свою очередь ликвидные средства ФНБ, т.е. не вложенные в российскую экономику, сокращаются к концу 2020 г. до 1-1,5 трлн рублей. То есть, к концу 2020 г. почти все средства суверенных фондов в том или ином виде оказываются израсходованы, "подушка безопасности" заканчивается.

Итого, сохранение цен на нефть на уровне 35 долл./барр. создаёт предпосылки для продолжительной рецессии, в наибольшей степени обусловленной необходимостью адаптации бюджетной сферы к новым внешним условиям. За 2016-2019 гг. ВВП может сократиться в сумме на 4,6% (или на 8,1% относительно 2014 г.) и вернуться к уровням 2010-2011 гг. (рис. 8.4).

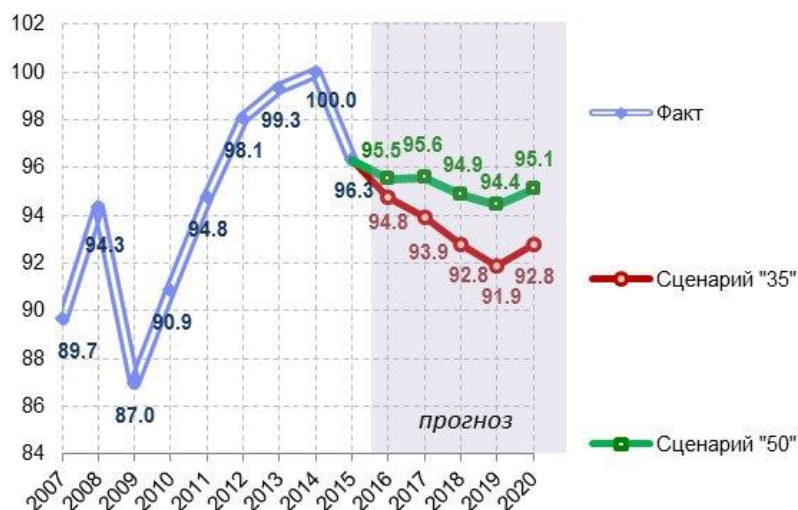


Рис. 8.4. Уровень ВВП в реальном выражении в сценариях прогноза (100 = 2014 г.)  
 Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Уровень средней зарплаты в реальном выражении в 2017-2019 гг. будет примерно на 6-7% ниже, чем в 2015 г. (рис.8. 5), и на 15% ниже – чем в 2014 г. (возврат к уровню 2010 г., когда экономика только начинала восстанавливаться после кризиса 2008-2009 гг.). Уровень безработицы вырастет с 5,6% в 2015 г. до примерно 6,0% в 2018-2020гг. – относительно небольшой рост безработицы обуславливает более сильное падение зарплат в реальном выражении. Единственным положительным итогом становится то, что, несмотря на сжатие экономики, она впервые в современной истории переходит к относительно устойчивому низкому уровню инфляции, который является одним из главнейших факторов финансовой устойчивости экономики и необходимым (однако далеко не единственным!) условием для появления долгосрочных инвестиций.

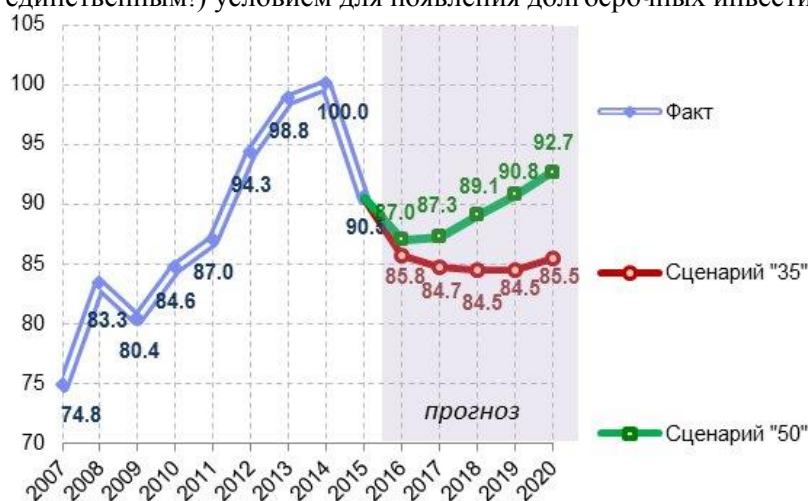


Рис. 8.5. Зарплата в реальном выражении в сценариях прогноза (100 = 2014 г.)  
 Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

### Сценарий "50"

Рост цен на нефть до 45 долл./барр. в среднем в 2016 г. и 50 долл./барр. в 2017-2020 гг. уменьшит глубину рецессии, но не даст достаточно ресурсов для роста экономики в ближайшие годы. Падение ВВП в 2016 г. составит 0,8% против 1,6% в сценарии "35". В 2017 г. экономика, вероятно, избежит падения на фоне благоприятной динамики цен на нефть, однако в 2018-2019 гг. отсутствие новых драйверов роста создаст условия для очередного погружения в рецессию, правда, менее глубокую (около 0,5% в год), чем в аналогичный период в сценарии "35" (при цене нефти 35 долл./барр.).



Таблица 8.3. Основные показатели прогноза на 2016–2020 гг. Сценарий "50" \*

	Факт				Прогноз			
	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Внешние экзогенные параметры</b>								
Цена на нефть Urals (в среднем за год), долл./барр.	60,7	98,0	52,3	45,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Курс евро/долл. (в среднем за год)	1,39	1,33	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
<b>Национальные счета и показатели спроса</b>								
Реальный ВВП, рост, %	-7,8	0,7	-3,7	-0,8	0,0	-0,8	-0,4	0,7
Розничная торговля, рост %	-5,1	2,7	-10,0	-2,8	0,1	1,3	1,3	1,7
Платные услуги населению, рост %	-4,2	1,3	-2,1	0,1	0,1	1,2	1,0	1,2
Инвестиции, рост, %	-13,5	-1,5	-8,4	-3,1	3,1	-2,3	-1,8	2,3
Производительность труда, рост, %	-4,1	0,8	-3,3	-0,2	0,4	-0,3	-0,2	0,9
Экспорт товаров, реальный рост, %	-3,0	0,5	4,4	1,0	1,4	1,8	0,9	1,2
Импорт товаров, реальный рост, %	-33,8	-7,9	-28,2	2,6	8,1	3,5	2,8	4,8
<b>Инфляция</b>								
Инфляция, % (декабрь/декабрь)	8,8	11,4	12,9	6,4	4,4	4,1	4,0	4,1
Инфляция (в среднем за год), %	11,7	7,8	15,6	7,8	4,7	4,3	4,2	4,1
<b>Население</b>								
Реальная заработная плата, рост, %	-3,5	1,2	-9,3	-3,8	0,3	2,1	1,9	2,1
Безработица (в среднем за год), %	8,2	5,2	5,6	5,7	5,7	5,8	5,8	5,7
<b>Бюджет</b>								
Доходы федерального бюджета, % ВВП	18,9	18,6	17,0	15,7	15,6	15,2	15,1	14,9
Расходы федерального бюджета, % ВВП	24,9	19,0	19,4	18,4	17,6	16,7	16,1	15,9
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-6,0	-0,4	-2,4	-2,7	-2,0	-1,5	-1,0	-1,0
Баланс региональных бюджетов, % ВВП	-0,8	-0,6	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
<b>Платежный баланс, курс и резервы</b>								
Экспорт, млрд. долл.	297	498	340	324	347	355	359	364
Импорт, млрд. долл.	184	308	194	197	213	221	227	238
Счет текущих операций, % ВВП	3,2	2,4	3,1	5,2	5,5	5,4	5,2	4,7
Чистый приток капитала, млрд. долл.	-59	-152	-57	-54	-57	-57	-56	-56
Международные резервы, млрд. долл.	439	385	368	381	399	417	435	448
USD/RUB (средний)	31,7	38,0	60,7	64,2	62,7	62,8	63,6	64,4
Реальный эффективный курс рубля, % (средний)	-5,6	-8,4	-16,5	1,7	6,1	3,1	1,9	1,8

\* Все показатели, связанные с ВВП, рассчитаны на основе статистики Росстата по ВВП в методологии СНС-2008 (кроме 2009 г.). Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ (прогноз за 2016–2020 гг.); Росстат, Банк России, Минэкономразвития, Минфин (фактические данные за 2009–2015 гг.).

Более благоприятный процесс адаптации экономики к ухудшившимся внешним условиям в большей степени продиктован лучшим, чем в сценарии "35", состоянием бюджетной сферы. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. составит 2,6% ВВП против 4,1% ВВП при цене нефти 35 долл./барр., а поскольку оба сценария предусматривают снижение бюджетного дефицита до 1% ВВП к концу 2019 г., то при нефти 50 долл./барр. сжатие государственного спроса окажется примерно вдвое

меньше по масштабу: в 2017-2019 гг. расходы федерального бюджета будут сокращаться в реальном выражении в среднем на 4% в год. Рост цен на нефть до 50 долл./барр. даже при предусматриваемой сценарием ограниченной динамике расходов бюджета не позволяет сохранить суверенные фонды в объемах 2015 г., хотя и уменьшает масштабы их расходования. Резервный фонд закончится в 2018 г. (против 2017 г. при нефти 35 долл./барр.), а ликвидные средства ФНБ сократятся с 4 трлн руб. по итогам 2015 г. до 2,6 трлн руб. к концу 2020 г. (при условии поддержания на одном уровне объема средств, вложенных в российскую экономику). То есть в случае резкого падения цен на нефть оставшихся в "подушке безопасности" средств хватит лишь на один год финансирования бюджетного дефицита.

Наличие относительно стабильного оттока капитала объемом более 50 млрд долл. в год и умеренное наращивание Банком России международных резервов будет способствовать пребыванию курса в диапазоне 60-65 руб. за доллар. на всём временном промежутке. Более крепкий курс рубля будет способствовать более умеренной ценовой динамике в краткосрочной перспективе: инфляция в 2016 г. составит 6,4%. Однако в последующие годы, когда эффект курса будет исчерпан, определяющую роль начнёт играть фактор спроса, который будет препятствовать снижению инфляции ниже 4% (рис. 8.6). Пребывание экономики в пограничном между рецессией и стагнацией состоянии будет препятствовать быстрому восстановлению доходов населения, прежде всего – зарплат в частном секторе. Индексация зарплат бюджетников темпом инфляции в рамках сценария начнётся лишь в 2018 г., на фоне некоторого улучшения состояния бюджетной сферы. Средняя зарплата в реальном выражении после снижения в 2016 г. на 3-4% и ровной динамики в 2017 г., будет расти темпом около 2% в год в 2018-2020 гг. В связи с этим динамика потребления населения также будет более позитивной, чем при нефти 35 долл./барр. Розничный товароборот после снижения на 3% в 2016 г. перейдёт к росту по 2% в год начиная с 2018 г.

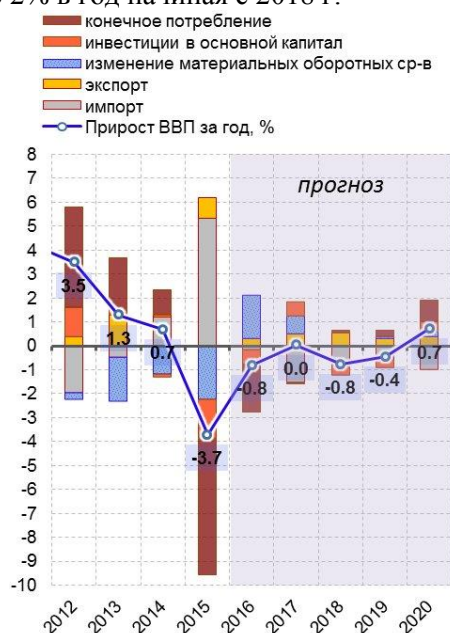


Рис. 8.6. Вклады компонент спроса в годовой прирост ВВП, сценарий "50"  
Источники: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Умеренно благоприятная динамика цен на нефть уменьшит масштабы падения инвестиционной активности в 2016 г., которое составит примерно 3%, и создаст условия для временного роста инвестиций в 2017 г. – примерно на 3%. Однако в 2018-2019 гг. на фоне продолжения бюджетной консолидации и повышения зарплат бюджетникам инвестиции, вероятно, возобновят некоторое снижение (темпом около 2%). Динамика экспорта в физическом выражении в целом не будет сильно отличаться от сценария с более низкими ценами на нефть: до 2020 г. будет наблюдаться умеренный рост экспортных поставок.

Итого, рост цен на нефть до 50 долл./барр. облегчает процесс адаптации экономики к новым условиям, но не позволяет перейти к устойчивому (пускай и скромному) росту ранее 2020 г. За 2016-2019 гг. ВВП может сократиться в сумме на 2% (или на 5,6% относительно 2014 г.) и вернуться к уровню 2011 г. (рис. 4). Уровень средней зарплаты в реальном выражении в 2017 г. вернется к уровню 2011 г. и будет на 3-4% ниже, чем в 2015 г. и на 12-13% ниже – чем в 2014 г. (рис. 5). При

этом к 2020 г. возможен рост средней зарплаты до уровня 2012 г. Уровень безработицы не будет значимо меняться на всём прогнозном периоде. Сохранение цен на нефть на уровне 50 долл./барр. при условии отсутствия повышения налоговой нагрузки и проведения Банком России умеренно жёсткой денежно-кредитной политики создаст условия для снижения инфляции до 4% начиная с 2017-2018 гг., что можно будет рассматривать в качестве важного достижения экономической политики в России.

#### **Риски прогноза**

Приведённые выше результаты сценарного прогнозирования были получены при заданных условиях. Основной *экономический риск* данного прогноза заключается в том, что цена нефти может опуститься ниже 35 долл./барр., что увеличит дефицит федерального бюджета, усилит потребительский и инвестиционный спад.

Соответственно, рецессия окажется ещё более глубокой, а инфляция – более высокой (в краткосрочной перспективе).

*Политические риски* (помимо внешнеполитических) лежат в сфере фискальной и монетарной политики.

Во-первых, есть вероятность, что власти будут решать проблему большого дефицита федерального бюджета за счёт увеличения налоговой нагрузки. Эта мера, облегчая бюджетный кризис, приведёт к росту инфляции (обозначенных в прогнозе благоприятных ориентиров по инфляции в 3,5-4% достичь не удастся), и по сути будет являться перераспределением спроса (спроса населения и предприятий в спрос государства). Более того, рост налоговой нагрузки в кризис не только ухудшит состояние предприятий, но и скажется на их инвестиционных предпочтениях. Рецессия в этом случае, вероятно, только усилится.

Во-вторых, власти могут избрать путь монетарного финансирования дефицита федерального бюджета (см. ниже).

#### **Проблемы эмиссионного финансирования дефицита как альтернативы сокращению расходов**

Возможность решения проблемы большого дефицита федерального бюджета (3,5-4,5% ВВП) эмиссионным способом (за счёт займов у Банка России или другой подобной схемы) вызывает много вопросов.

С одной стороны, такой механизм по своему принципу не отличается от финансирования дефицита за счёт расходования средств суверенных фондов: в последнем случае средства, вложенные в валютные активы, Минфин обменивает в Банке России на рубли и вливает в экономику через бюджетные расходы, т.е. де-факто деньги эмитируются. Но с другой стороны, принципиальным является то, что размер эмиссии в процессе расходования суверенных фондов ограничен размерами самих фондов. При этом ограниченность фондов говорит экономическим агентам о том, что эмиссия носит временный характер, и не угрожает финансовой стабильности. Кроме того, ограниченность эмиссии размером фондов вынуждает государство сокращать бюджетный дефицит, тем самым снижая потребность в эмиссии, т.е. в этом случае при прочих равных за ряд лет будет де-факто эмитировано гораздо меньше рублей.

Не ограниченное размером фондов эмиссионное финансирование бюджетного дефицита чревато тремя рисками, каждый из которых увеличивает вероятность финансовой дестабилизации экономики: большие масштабы предоставления дешёвой ликвидности; изменение ожиданий экономических агентов после включения "печатного станка"; потеря контроля над объёмами эмиссии из-за политического фактора.

#### **Краткая характеристика Московской области**

Московская область субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Постоянное население области на 01.01.2010 г. - 7 093 тыс. чел.

Московская область один из наиболее динамично развивающихся индустриальных регионов России, с мощным научным и образовательным потенциалом, крупными агропромышленными и транспортными комплексами; обладает развитой минерально-сырьевой базой, что позволяет не только поддерживать промышленный потенциал региона, но и экспортировать некоторые виды минерального сырья и продукцию его передела в другие субъекты Российской Федерации. Территория области характеризуется наиболее интенсивным в Российской Федерации недропользованием. Свою деятельность здесь осуществляют около 200 недропользователей, добывающих твердые полезные ископаемые, и свыше 4500 - подземные воды.

Высокий уровень хозяйственной активности и значительная концентрация населения определяют масштабы воздействия на окружающую природную среду. Мощным фактором, во многом определяющим процессы природопользования, является также наличие в регионе Московского мегаполиса.

#### **Природные условия**

Климат Московской области умеренный континентальный, более влажный и теплый в западной части и более сухой и холодный на севере и северо-востоке. Он характеризуется теплым летом, умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и большой изменчивостью погодных условий от года к году.

Область относится к зоне достаточного увлажнения. Среднегодовое количество осадков уменьшается с севера на юг от 677 до 560 мм.

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины с весьма разнообразным рельефом. Абсолютные отметки рельефа - от 310 м на юго-западе, близ истоков Москвы-реки, до 98 м в долине р. Оки.

Гидрографическая сеть принадлежит бассейну Каспийского моря. Главной водной артерией является р. Волга.

На территории Московской области создано значительное количество водохранилищ. Наиболее крупное - Ивановское на р. Волге; меньших размеров - Можайское, Верхнерузское, Рузское, Озернинское и Истринское в бассейне р. Москвы; в системе водораздельного бьефа канала им. Москвы - Яхромское, Икшинское, Пестовское, Пяловское, Акуловское, Клязьминское, Химкинское.

Земельный фонд представлен широким спектром подзолистых и болотных почв в северной и центральной частях, серых лесных и черноземных - в южной части. Почти 70% земель сельскохозяйственного назначения представлено пашней, основные площади которой расположены на дерново-подзолистых и серых лесных почвах дренированных водоразделов и слабовыраженных склонов.

#### **Ресурсы**

Минерально-сырьевые ресурсы Московской области представлены 14 видами минерального сырья, большая часть которых является строительными материалами. Добывают фосфориты, высококачественные стекольные и формовочные пески, карбонатные и глинистые породы, различные строительные материалы: песок, гравий, глины. Имеется 88 месторождений легкоплавких глин и суглинков, из которых разрабатываются 22, обеспечивая сырьем 18 кирпичных заводов.

В Московской области имеется 8 месторождений керамзитового сырья. Отдельные виды полезных ископаемых области занимают существенную долю в общем балансе минеральных ресурсов Центрального экономического района России.

#### **Административно-территориальное деление**

В составе области находятся 39 административных районов, включающих в себя 80 городов (56 областного подчинения, 24 - районного), 72 поселка городского типа, более 6130 сельских населенных пунктов. Выделяются следующие города ближайшего пояса вокруг Москвы: Люберцы, Раменское, Ногинск, Электросталь, Подольск, Мытищи, Королев, Пушкино, Щелково, Балашиха, Реутов и др. Плотность населения достигает 1 000 чел./кв. км.

Отличаются друг от друга запад и восток Московской области: первый – сетью малых городов, преимущественно сельскохозяйственной и рекреационной специализацией, второй - густой сетью городов и мощной промышленностью.

Административно-территориальное деление Московской области представлено на рисунке 8.7.



Рис. 8.7 Административно-территориальное деление Московской области

### **Промышленность**

Экономика Московской области - 4-я среди субъектов Российской Федерации по объему валового регионального продукта. Объем валового регионального продукта Московской области в 2009 г. составил 2,186 трлн руб.

По объему промышленного производства Московская область занимает среди Регионов России 2-е место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсов; тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение и металлообработка, химическая промышленность. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики. На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне и деревообрабатывающие – в Бронницах, Шатуре и др. С ростом спроса особый импульс получило производство бетона. Осуществляется добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Сохранилось хлопчатобумажное (в Егорьевске, Ногинске, Орехово-Зуеве) и шерстяное (в Павловском Посаде, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове).

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности, обеспечивающие потребности населения всего региона.

### **Электроэнергетика**

Регион является крупным потребителем энергоресурсов.

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС, Шатурская ГРЭС, Дзержинская ТЭЦ № 22, ТЭЦ-27, пиковые Загорская ГАЭС и Электрогорская ГРЭС, а также несколько менее крупных электростанций, основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2.

Электроэнергодифицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: «Москва - Санкт-Петербург», «Москва - Костромская ГРЭС», «Москва – Жигулевская ГЭС» и «Москва Волжская ГЭС»; электроэнергетическое кольцо (частично расположенное в области) и широкая сеть внутренних линий.

### **Сельское хозяйство**

На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. Около 40% территории Московской области используется

в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для юга области.

Большая часть посевных площадей занята кормовыми культурами. Значительные площади отведены под посевы зерновых: пшеницы, ячменя, овса, ржи. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др.).

Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота повсеместно разводятся свиньи и куры.

В водоемах региона распространено рыбоводство, крупнейшие рыбные хозяйства расположены на Цнинских прудах в Егорьевском районе, Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском и Дмитровском районах.

#### **Железные дороги**

На территории области располагается крупнейший в России Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений; протяженность железных дорог общего пользования достигает 2 700 км; плотность железных дорог является наибольшей в России). Железные дороги большей частью электрифицированы. Почти полностью на территории Московской области расположено Большое железнодорожное кольцо, соединяющее все радиальные направления. Крупнейшие сортировочные станции региона - Орехово и Бекасово - находятся на Большом кольце.

#### **Автомобильные дороги**

Значительна плотность автомобильных дорог на территории области. Протяженность дорог с твердым покрытием около 14 тыс. км. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также 2 кольцами (А107 и А108). На базе 2 колец планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД).

#### **Воздушные перевозки**

В Московской области 3 крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных, Шереметьево (с 4 терминалами), Домодедово и Внуково. Действует аэропорт совместного базирования Остафьево. Аэропорт Быково в настоящее время закрыт и используется только как посадочная площадка для вертолетов МЧС и МВД РФ. Крупнейший военный аэродром - Чкаловский (близ г. Щелково), кроме военных способен принимать и гражданские рейсы.

#### **Водный транспорт**

Регулярное судоходство - по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу им. Москвы. Крупнейшие речные порты - Серпухов и Коломна.

#### **Экономика. Московская область**

По сравнению с Москвой, область не может похвастаться такими же высокими экономическими показателями. Доходы бюджета, запланированные на 2014 год, составляют 237 млрд. рублей, что в 5,5 раз ниже, чем у столицы. При этом дефицит бюджета по итогам 2013 года у обоих субъектов федерации примерно одинаковый: 20,7 млрд. рублей у Подмосковья и 20,1 млрд. рублей у Москвы.

Московская область вышла на докризисный уровень практически по всем экономическим показателям. Растут товароборот, заработная плата, внутренний региональный продукт, уменьшается безработица. Вследствие этого пополняется областной бюджет. Ожидается, что в 2015 году бюджет Московской области будет профицитным, власти рассчитывают, что прибыль региона составит не менее 9,8 млрд. Так же как и московский бюджет, бюджет области был дефицитным с 2009 года.

Сегодня регион занимает второе место после Москвы по развитию промышленности. В основном это высокотехнологичные производства: ракетостроение, производство силовых установок для самолетов, разработка твердого ракетного топлива, производство оборудования для ядерной энергетики и ядерного топлива и др.

Развито в Московской области и сельское хозяйство. По данным статистики, более 40% территории Подмосковья используется в сельском хозяйстве. Наименее освоены северные, восточные и западные окраинные районы, в то время как в южной части области, особенно к югу от Оки, более 50% земель используется в сельском хозяйстве. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство.

Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс (Агрохолдинг «Московский»). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

#### **Экономика. Жители**

По данным Всероссийской переписи населения 2010 года, в Москве проживают более 11,5 млн. человек, в области — 7,1 млн. человек. Если сравнивать эти данные с общероссийскими показателями, то совокупное население Москвы и Подмосковья составляет 13% от всего населения России. При этом площадь Московского региона составляет всего четверть процента от всей площади страны.

Что касается доходов населения, то по состоянию на 2014 год средняя заработная плата в Москве составила 40,48 тыс. рублей в месяц. В Подмосковье этот показатель оценивается в 25,5 тыс. рублей. Таким образом, среднемесячная зарплата жителей Московского региона составила примерно 33 тыс. рублей. Вместе с тем, достоверность статистики по среднемесячной зарплате жителей Москвы можно поставить под сомнение. Дело в том, что согласно рейтингу богатейших людей мира по версии журнала Forbes, в российской столице зарегистрировано 79 миллиардеров. Сегодня Москва занимает первое место в мире по этому показателю. Титул столицы миллиардеров Москва уже носила в 2008 году, но утратила во время кризиса. На втором месте после российской столицы, с большим отрывом идет Нью-Йорк (58 человек).

При этом, как отмечается в рейтинге, в подавляющем большинстве российских городов проживает не более одного миллиардера, однако в Москве всего за год появился 21 новый миллиардер. Совокупное состояние богатейших жителей российской столицы журнал оценил в \$375 млрд., что превышает планируемые доходы бюджета России на 2014 год. Если Росстат учитывает эти суммы при выведении среднего дохода на душу населения в Москве, то реальные цифры могут оказаться несколько ниже, чем указанные 40,48 тыс. рублей.

## ***8.2. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов***

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Рынок, которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как рынок коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость – это нежилые объекты, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением прибыли.

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты:

офисная недвижимость;

торговая недвижимость;

логистическая недвижимость (рынок складских и производственных помещений).

#### **Классификация офисной недвижимости**

Практическое значение различных классификаций объектов недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости недвижимости. К сожалению, любая классификация носит условный характер и ни в коем случае не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы. К тому же для того чтобы отнесение той или иной недвижимости к соответствующему классу имело смысл, участники рынка должны четко понимать, на каком основании и по какому принципу это делается.

Основной классификацией офисных площадей является деление их на четыре класса А, В, С и D.

Офисное здание класса А должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 нижеследующих стандартных критериев:

высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (Система Управления Зданием);

профессиональное управление зданием;

хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;

система кондиционирования: не ниже 2-х трубной, либо соответствующий ей аналог;

подвесные потолки;  
высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7м;  
эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);  
трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки);  
современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;  
современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд;  
подземная парковка;  
качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;  
соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв.м арендуемой площади здания;  
фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12%;  
качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;  
два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт дополнительно выделенных для освещения);  
допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 – 450 кг/кв.м.;  
современные системы безопасности и контроля доступа в здание;  
кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;  
глубина этажа от окна до окна не более 18 – 20метров.

Офисное здание класса «В» должно соответствовать не менее чем 10-ти из 20-ти приведенных критериев.

Офисное здание класса «С» соответствует менее чем 8-ми из 20-ти приведенных критериев. К такому классу относятся типичное институтское или административное здание советских времен в состоянии «без ремонта».

Офисные помещения класса «D», как правило, это помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения: разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после относительно качественного ремонта)<sup>1</sup>.

Следует принять во внимание, что границы между классами в некоторых случаях довольно размыты. Одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Помещения в зданиях класса С и D, как правило, не требуют большого объема вложений, однако их техническое состояние не удовлетворяет запросам фирм – арендаторов, заботящихся о своем имидже. Это здания бывших институтов, различных организаций, которые, став акционерными обществами, теперь зарабатывают сдачей, полученных в собственность помещений, в аренду. Собственники чаще всего не беспокоятся о приведении сдаваемых в аренду площадей в порядок. Ремонт, дополнительным оснащением арендаторы занимаются самостоятельно, частично в счет арендной платы, частично на свои собственные средства. Дополнительные услуги, предоставляемые арендодателями, как правило, ограничиваются только организацией пропускного режима и уборкой вспомогательных помещений. Общие площади в рассматриваемых зданиях, а также инженерные сети, как правило, требуют ремонта.

В таблице 8.4. приводятся краткая классификация офисных помещений.

---

<sup>1</sup> [http://www.sttg.ru/info\\_office.asp](http://www.sttg.ru/info_office.asp)



Таблица 8.4. Краткая классификация офисной недвижимости

№п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания,	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2

№п /п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
		питания	и						
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

**Предложение на рынке коммерческой недвижимости, аналогичных объекту оценки**

На основании анализа рынка отобраны ряд объектов, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки. Диапазон цен, предлагаемые в продажу варьируется от 24 500 руб. до 114 286 руб. (см. табл. 8.5).

Таблица 8.5.

№ пп	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Московская область, г. Электросталь, ул. Юбилейная, д.13	Помещение свободного назначения, 75.5 м <sup>2</sup> № 817947686, размещено 5 декабря в 15:12 Площадь: 75.5 м <sup>2</sup> Адрес: Московская область, Электросталь, ул Юбилейная, 13 КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ! Помещение расположено в спальном районе города (средняя высотность застройки 12 этажей) на 1-ом этаже 14-этажного жилого дома со стабильным пешеходным трафиком: - Вблизи зона отдыха и водоем; - Отдельный вход; - Установленные световые короба; - Витринное остекление; - Возможность размещения наружной рекламы; - Минимальное конкурентное окружение;	75,50	3 482 000,00	46 119,21	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75.5_m_817947686">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75.5_m_817947686</a>
2	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д.4.	Помещение свободного назначения, 451 м <sup>2</sup> № 880019089, размещено 5 декабря Адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул. Комсомольская, д.4. БЕЗ КОМИССИИ! Продажа напрямую от СОБСТВЕННИКА! Продам помещение свободного назначения в восточной части города Электросталь пристроенное помещение к жилому дому, отдельный вход с улицы, смотрит прямо на дорогу и остановку общественного транспорта. Общая площадь помещения - 451 кв.м. Высота потолков - 3 м., выделенная мощность - 45 кВт. Помещение отлично просматривается с обеих сторон дороги. Хороший пешеходный и автомобильный трафик! Стихийная парковка.	451,00	19 000 000,00	42 128,60	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_451_m_880019089">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_451_m_880019089</a>
3	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 32	Помещение свободного назначения, 86.2 м <sup>2</sup> № 881557610, размещено 1 декабря в 16:50 Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Карла Маркса, 32. Продается помещение в нежилом здании на Восточной стороне, ул. Карла Маркса, рядом с магазином «Атак». 86, 2 кв.м., 1 этаж, отдельный вход, огороженная территория, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Прямая продажа, документы на собственность.	86,20	5 500 000,00	63 805,10	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86.2_m_881557610">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86.2_m_881557610</a>
4	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д.26	Торговое помещение, 56 м <sup>2</sup> № 584244537, размещено 6 декабря в 16:34 Адрес: Московская область, Электросталь, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д.26.Продается торговая площадь 56 м2(общая площадь 86 м2) в ТД *Русь*, 1 этаж. Первая линия домов, рядом остановка общественного транспорта, 2 автостоянки, хорошая проходимость. Торговый дом работает с 2004 года, все площади заняты и находятся в рабочем режиме. Документы готовы. Земля оформлена. Собственник.	56,00	6 400 000,00	114 285,71	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_56_m_584244537">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_56_m_584244537</a>
5	Московская область, г. Электросталь,	Торговое помещение, 680 м <sup>2</sup> № 755428217, размещено 08.12.2016г. Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Спортивная, д.25а. Здание магазина,	680,00	42 000 000,00	61 764,71	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_68">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_68</a>

№ пп	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	ул. Спортивная, д.25а	расположенное в густонаселенном спальном районе. Первая линия домов. Площадь 670 кв.м. 2 этажа по 350. Потолки 3,6 м. СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА. Электричество 380V, 80 кВт. Помещение имеет три входа, пандус для колясочников + зона погрузки. Помещение оборудовано всеми центральными коммуникациями пожарной сигнализацией, приточно-вытяжной вентиляцией, ГВС, ХВС, канализацией. Наличие большой парковки. На фасаде обустроено место для рекламы. Интенсивный автомобильный трафик. Помещение идеально подходит под сетевой супермаркет, банк, ресторан, аптеку, магазин распродажи, клинику. возможна аренда. Собственность. Есть арендаторы. сетевые компании. Ремонт СДЕЛАН.				0_m_755428217
6	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 43/1	Помещение по адресу: Карла Маркса 43/1, общей площадью 31, 2 кв.м, в монолитно-кирпичном доме. Окна пвх, помещение с ремонтом, сантехника установлена, интернет. Первая линия, у дороги. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Плотная жилая застройка, хороший уровень дохода населения. Просматриваемое место с дороги. Близость транспортной развязки, удобный выезд на Горьковское шоссе, рядом автобусные остановки. До ж/д станции 5 минут пешком. Прямая продажа. 1 собственник. Ближайшее шоссе: Горьковское ш., 45.0 км. от МКАД Информация о помещении и здании. Этаж: 1.Этажность: 12.Реализуемая площадь, м2 : 31.2.Инфраструктура. Особенности: санузел. Парковка: есть. Стоимость и условия 2 600 000 Р (~ 83 300 Р/м2)	31,20	2 600 000,00	83 333,33	<a href="http://afy.ru/elektrostal/kupit-ofis/600603389">http://afy.ru/elektrostal/kupit-ofis/600603389</a>
7	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 43/1	Помещение по адресу: Карла Маркса 43/1, общей площадью 63 кв.м, на 1-ом этаже жилого монолитно-кирпичного дома. Первая линия домов. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Плотная жилая застройка, хороший уровень дохода населения. Помещение состоит из двух квартир, с ремонтом, установлена сантехника, интернет. Хорошо просматривается с дороги. Близость транспортной развязки, удобный выезд на Горьковское шоссе, рядом автобусные остановки. До ж/д станции 5 минут пешком. Прямая продажа. 1 собственник. Информация о помещении и здании. Этаж: 1.Этажность: 12.Реализуемая площадь, м2 : 63.0.Инфраструктура. Особенности: санузел. Парковка: есть. Стоимость и условия 5 200 000 Р (~ 82 500 Р/м2)	63,00	5 200 000,00	82 539,68	<a href="http://afy.ru/elektrostal/kupit-ofis/600401892">http://afy.ru/elektrostal/kupit-ofis/600401892</a>
8	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 4	Продаются торгово-офисные площади в Восточном районе города Электросталь (Комсомольская 4) с хорошим подъездом, выходом на улицу Комсомольскую, с удобным загрузочным/разгрузочным узлом. Многофункциональное и может быть использовано под разные цели. Возможна продажа целиком и частями, при этом у каждой части есть своя отдельная и согласованная входная группа. Возможны разделения на следующие площади : 225, 517 , 657, в таком случае более подробную цену за каждую площадь, можно узнать по телефону. Местоположение: Россия, Подмосковье, Электросталь, ул. Комсомольская, 4.Ближайшее шоссе: Горьковское ш., 35.0 км. от МКАД Информация о помещении и здании. Тип помещения: помещение в жилом доме. Общая площадь торгового комплекса, м2 : 1350.0.Реализуемая площадь, м2 : 1350.0.Высота	1350,00	70 000 000,00	51 851,85	<a href="http://afy.ru/elektrostal/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800259214">http://afy.ru/elektrostal/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800259214</a>

<i>№ пп</i>	<i>Адрес</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость предложения, руб.</i>	<i>Стоимость предложения, руб./кв.м.</i>	<i>Источник информации</i>
		потолков, м.: 3.Пройодимость: Высокая. Количество помещений: 5.Этаж: 1. Дополнительная информация. Коммуникации: телефон, интернет, водопровод, электричество, отопление.Санузел: есть. Стоимость и условия 70 000 000 Р (~ 51 900 Р/м2)				
9	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 26	офисное помещение в городе Электросталь на ул.Карла Маркса д.26. Отдельное помещение на 3 этаже 4х этажного здания 123 кв.м. с собственным входом. Состояние помещения и вспомогательных комнат обычное.	123,00	5 500 000,00	44 715,45	<a href="http://cre.mirkvartir.ru/171345187/">http://cre.mirkvartir.ru/171345187/</a>
10	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 43/5	Номер 845537 Нежилое помещение. Московская область, Электросталь, Захарченко, 7.Год постройки 2011 Этаж 0/15 Площадь объекта 200 м <sup>2</sup> Цена 4,900,000 руб./ 24,500 руб. м <sup>2</sup> . Полуподвальное помещение со всеми коммуникациями предназначалось для размещения управляющей компании. Возможность перепланировки.	200,00	4 900 000,00	24 500,00	<a href="http://tvoyadres.ru/moskovskaya-oblast/elektrostal/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/845537/">http://tvoyadres.ru/moskovskaya-oblast/elektrostal/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/prodazha/845537/</a>

**Спрос на рынке коммерческой недвижимости, аналогичных объекту оценки**

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Соответственно предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке коммерческой недвижимости.

Анализ спроса на рынке коммерческой недвижимости аналогичных объектам оценки затруднен, так как в открытых источниках отсутствует информация об запрашиваемых аналогичных объектах.

**Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение**

В Справочнике оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (издание 2014 года, табл. 8, стр. 109) указаны следующие ценообразующие факторы для низко классных офисных объектов:

Таблица 8.6 Факторы влияния на стоимость низко классных офисных объектов

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,21
Расположение относительно красной линии	0,13
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,10
Наличие отдельного входа	0,10
Этаж расположения	0,10
Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,10
Состояние отделки	0,07
Материал стен	0,03
Тип объекта (встроенное помещений, отдельно стоящее здание)	0,03
Площадь земельного участка, относящееся к объекту	0,03

**Количественные и качественные характеристики ценообразующих факторов**

Анализ количественных и качественных характеристик ценообразующих факторов рассмотрен в том порядке как указан выше.

**Местоположение**

Местоположение является основным ценообразующим фактором на рынке коммерческой недвижимости. Не требует доказательства факт, что чем ближе объект к центру города, тем выше его стоимость. Это объясняется тем, что в центральной части города сосредоточена деловая активность. Поэтому здесь стремятся размещать крупные торговые и деловые центры.

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.2 на стр. 111 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.7.

Расположение относительно красной линии	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

**Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)**

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1.

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.2 на стр. 111 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.8.

<i>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

#### Наличие отдельного входа

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияния наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы.

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.2 на стр. 110 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.9.

<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

#### Этаж расположения

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.2 на стр. 111 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.10.

<i>Этаж расположения</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

#### Общая площадь (фактор масштаба)

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.1 на стр. 110 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.11

Площадь аналога, кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью <100кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью 100-300кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью 300-1000кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью >1000 кв.м.
<100	1	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1	0,93	0,88
300-1000	1,1	1,08	1	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1

Физическое состояние

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.2, 8.2.2 на стр. 110, 127 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.12

Физическое состояние здания	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
Техническое состояние помещений			
Отношение арендной ставки объекта без отделки, либо требующего замены отделки к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский ремонт») к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт) к ставке такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Материал стен

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.2 на стр. 110 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.13

Материал стен	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной	0,75	0,73	0,77



цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.			
---	--	--	--

Тип объекта (встроенное помещений, отдельно стоящее здание)

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл.9.1.2 на стр. 111 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.14

Тип объекта (встроенное помещений, отдельно стоящее здание)	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96

Тип площади

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл.8.2.3 на стр. 128 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 8.15

Тип площади	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение ставок аренды за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

**8.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

ССО РОО 2-05-2015 «Оценка стоимости недвижимого имущества» в п. 5.24. указывает, что в основе определения рыночной стоимости лежит наиболее эффективное использование имущества. Поскольку рыночные силы создают рыночную стоимость, взаимодействие между рыночными силами и наиболее эффективным использованием имеет фундаментальное значение. Наиболее эффективное использование - это наиболее прибыльный из всех потенциальных вариантов использования, которые можно выбрать для данного имущества, и потому оно проявляется под воздействием рынка.

Возможно, что наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка как свободного и НЭИ участка с улучшениями различаются. Во многих государствах может быть незаконным снос зданий, даже если возможно более продуктивное использование. Там, где снос и расчистка участка разрешены законом и возможны, связанные с этим затраты могут сделать новое строительство экономически неосуществимым. Таким образом, не исключено, что может существовать разница между НЭИ земельного участка как свободного и имущества с улучшениями. Оценщик должен проанализировать и отразить в отчете эти соображения и четко указать, какое НЭИ было выбрано. Оценщик должен также дать обоснование выбора НЭИ.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В практике оценки анализ выполняют в две стадии:

- Анализ проекта развития земельного участка в предположении, что он свободен;
- Анализ улучшений на участке, и выбор наиболее оптимального варианта использования улучшений.

Рассмотрим варианты использования существующего помещения.

Определяя наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися улучшениями, во внимание обычно принимаются следующие обстоятельства:

- месторасположения объекта;
- назначение объекта;
- инфраструктура;
- состояние объекта.

С учетом вышеприведенных факторов (местоположение с высоким пешеходным и транспортным трафиком; назначение – нежилое свободное; инфраструктура – развитая; состояние – без отделки) и вывода НЭИ участка как свободного от застройки, единственно возможный вариант использования объекта оценки в качестве офисного помещения. Таким образом, рассмотрим правомочность и физическую осуществимость.

#### **Юридическая правомочность**

На дату оценки нежилое помещение не эксплуатируется, без отделки. Согласно технического паспорта объекта оценки, здание предназначено для использования в качестве офиса. Поэтому рассмотрение иных вариантов использования, кроме как в их настоящем использовании, не представляет смысла.

**Вывод:** наиболее эффективное использование объекта оценки – как офисное, свободное помещение.

### **8.4. Анализ ликвидности объекта оценки**

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Объекты недвижимости с точки зрения ликвидности можно условно разбить на три большие группы - "Ликвидное" имущество, "Условно ликвидное" и "Неликвидное" имущество.

Ликвидность объектов оценки, составляющих предмет залога, является важнейшим показателем залогового обеспечения и показывает: насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации. мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Согласно экспертным оценкам из открытых источников в 2015-2016 году срок экспозиции объектов недвижимости коммерческого назначения в московском регионе составлял от 9 до 16 мес., среднее значение составляло примерно 12 мес.

Источники:

<http://realty.rbc.ru/articles/18/12/2015/562949998667496.shtml>

[http://smao.ru/press/news/market/analiz\\_ofisnoy\\_i\\_torgovoy\\_nedvijimosti\\_v\\_2015-2016gg](http://smao.ru/press/news/market/analiz_ofisnoy_i_torgovoy_nedvijimosti_v_2015-2016gg)

[http://www.xmetra.ru/article/Realizuem\\_nelikvidnyj\\_ofisnyj\\_obekt.html](http://www.xmetra.ru/article/Realizuem_nelikvidnyj_ofisnyj_obekt.html)

## 9. Описание процесса оценки объекта оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методами оценки являются последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых при определении стоимости объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения: благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем обойдется ему приобретение прав (собственности или аренды) на другой идентичный земельный участок и возведение на нем в приемлемые сроки идентичных (аналогичных) по назначению и качеству зданий и сооружений. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости в затратном подходе (РСз) определяется как сумма прав на улучшения и прав на земельный участок по формуле:

$$РСз = Сзам - НИ + Сзу, \text{ где}$$

Сзам – стоимость замещения (восстановления) зданий и сооружений на земельном участке (улучшений земельного участка);

НИ – стоимость накопленного износа по улучшениям;

Сзу – стоимость прав на земельный участок.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО7, разд. 24г):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Объектом оценки является помещение, расположенное в жилом доме 2013 года постройки. Заказчик не предоставил оценщику проектно-сметную документацию или документально подтвержденные данные о стоимости строительства объектов оценки. Применение укрупненных показателей восстановительной стоимости при определении стоимости строительства приведен к существенным искажениям стоимости.

**Вывод.** На основании вышеизложенного Оценщик принял решение отказаться от методов затратного подхода при определении стоимости объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим стоимость.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Анализ показал, что возможно подобрать объекты-аналоги, которые могут использоваться в методах сравнительного подхода.

**Вывод:** оценщик использует методы сравнительного подхода для объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В соответствии с требованиями ФСО-1 при применении доходного подхода оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, приобретает объект оценки в ожидании получения в будущем доходов от его использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость объекта оценки определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Иными словами, стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Основой для применения методов доходного подхода являются данные о поступлениях денежных средств, связанных с арендой собственности. Собственник объекта оценки не эксплуатирует помещение, однако, данные помещения возможно сдать в аренду и без выполнения отделочных работ.

**Вывод:** оценщик использует [методы доходного подхода](#) в настоящей оценке.

## 10. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения в сравнительном подходе

### Выбор объектов-аналогов

Объекты, которые оценщик рассматривает в качестве аналогов, выбраны с рынка коммерческой недвижимости г. Электросталь (см. табл. 8.5.).

Таблица 10.1.

№пп	Показатель	Значение
1	количество предложений	10
2	Минимальное из диапазона, руб./кв. м	24 500
3	Максимальное из диапазона, руб./кв. м	114 286
4	Среднее арифметическое значение, руб./кв. м	61 504
5	Стандартное отклонение, руб./кв. м	25 963
6	Размах доверительного интервала, руб./кв. м	16 092
7	Минимальное из доверительного интервала, руб./кв. м	45 412

Исходя из анализа объектов, обнаруженных оценщиком, принято решение анализировать ценовой диапазон в пределах доверительного интервала.

В ходе анализа Оценщиком были отобраны 5 предложения.

В результате отобраны объекты, характеристики которых приведены в табл. 10.2.

***Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения***

Для сравнения объекта оценки с другими объектами 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.

Таблица 10.2.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	Московская область, г. Электросталь, ул. Юбилейная, д.13	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д.4.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 4	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 26
Площадь, кв.м.	306,7	75,5	451,00	1350,00	123,00
Описание	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м. этаж 1	Помещение свободного назначения, 75.5 м <sup>2</sup> № 817947686, размещено 5 декабря в 15:12 Площадь: 75.5 м <sup>2</sup> Адрес: Московская область, Электросталь, ул Юбилейная, 13 <b>КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ!</b> Помещение расположено в спальном районе города (средняя высотность застройки 12 этажей) на 1-ом этаже 14-этажного жилого дома со стабильным пешеходным трафиком: - Вблизи зона отдыха и водоем;	Помещение свободного назначения, 451 м <sup>2</sup> № 880019089, размещено 5 декабря Адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Комсомольская, д.4. БЕЗ КОМИССИИ! Продажа напрямую от <b>СОБСТВЕННИКА!</b> Продам помещение свободного назначения в восточной части города Электросталь пристроенное помещение к жилому дому, отдельный вход с улицы, смотрит прямо на дорогу и остановку общественного транспорта. Общая площадь помещения - 451 кв.м. Высота	Продаются торгово-офисные площади в Восточном районе города Электросталь (Комсомольская 4) с хорошим подъездом, выходом на улицу Комсомольскую, с удобным загрузочным/разгрузочным узлом. Многофункциональное и может быть использовано под разные цели. Возможна продажа целиком и частями, при этом у каждой части есть своя отдельная и согласованная входная группа. Возможны разделения на следующие площади : 225, 517 , 657, в таком случае более подробную цену за каждую площадь, можно узнать по телефону. Местоположение: Россия, Подмосковье, Электросталь, ул. Комсомольская, 4.Ближайшее шоссе: Горьковское ш., 35.0 км. от МКАД	офисное помещение в городе Электросталь на ул. Карла Маркса д.26. Отдельное помещение на 3 этаже 4х этажного здания 123 кв.м. с собственным входом. Состояние помещения и вспомогательных комнат обычное.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		- Отдельный вход; - Установленные световые короба; - Витринное остекление; - Возможность размещения наружной рекламы; - Минимальное конкурентное окружение;	потолков - 3 м., выделенная мощность - 45 кВт. Помещение отлично просматривается с обеих сторон дорого. Хороший пешеходный и автомобильный трафик! Стихийная парковка.	Информация о помещении и здании. Тип помещения: помещение в жилом доме. Общая площадь торгового комплекса, м2 : 1350.0.Реализуемая площадь, м2 : 1350.0.Высота потолков, м.: 3.Проходимость: Высокая. Количество помещений: 5.Этаж: 1. Дополнительная информация. Коммуникации: телефон, интернет, водопровод, электричество, отопление.Санузел: есть. Стоимость и условия 70 000 000 Р ( ~ 51 900 Р/м2)	
Цена предложения, руб.		3 482 000	19 000 000	70 000 000	5 500 000
Цена за 1 кв.м.,руб.		46 119	42 129	51 852	44 715
Источник		<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75.5_m_817947686">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75.5_m_817947686</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_451_m_880019089">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_451_m_880019089</a>	<a href="http://afy.ru/elektrostal/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800259214">http://afy.ru/elektrostal/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800259214</a>	<a href="http://cre.mirkvartir.ru/171345187/">http://cre.mirkvartir.ru/171345187/</a>

Таблица 10.3.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Условия рынка					
Дата аферты/ предложения	09.12.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Торг	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен		
Использование	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение офисного назначения
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	Московская область, г. Электросталь, ул. Юбилейная, д.13	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д.4.	Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д. 4	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 26
Местоположение-город	г. Электросталь	г. Электросталь	г. Электросталь	г. Электросталь	г. Электросталь
Местоположение- выход на красную линию	первая линия главной магистрали	в глубине жилого квартала	первая линия второстепенной магистрали	первая линия второстепенной магистрали	первая линия главной магистрали
<i>Физические характеристики:</i>					
Техническое состояние помещений	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь, кв.м.	306,70	75,50	451,00	1350,00	123,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть

Скриншоты объявлений приведены ниже.

Выбраны те элементы, по которым объекты отличаются друг от друга. Далее вводятся корректировки к единице сравнения по каждому объекту-аналогу.



## Аналог №1

https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_75.5\_m\_817947686

осещаемые Начальная страница отчет об оценке арен... Получение сведений...

### Помещение свободного назначения, 75.5 м<sup>2</sup>

№ 817947686, опубликовано 9 декабря в 18:12 · 953 (48)

3 482 000 €

8 985 266-65-84

Написать сообщение

Агентство: АО «ЦентраТом»  
Контактное лицо: Ирина  
Адрес: Московская область, Электросталь, ул Юбилейная, 13

АО «ЦентраТом»  
Реализация непрофильных активов  
экономической отрасли

7 объявлений агентства

Площадь: 75.5 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Электросталь, ул Юбилейная, 13  
См. карту

КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ! Помещение расположено в спальном районе города (средняя высота потолков 12-14 метров) на 1-ом этаже 14-этажного жилого дома со стабильным пешеходным трафиком:

- Вблизи зона отдыха и водоем;
- Отдельный вход;
- Установленные световые короба;
- Внутреннее остекление;
- Возможность размещения наружной рекламы;
- Минимальное конкурентное окружение.

Высокий потенциал развития в сфере предоставления услуг и товаров: а) Хозтовары; б) Коммерческие услуги; в) Алкогольная продукция; г) 1000 мелочей / всё для ремонта; д) Магазины фиксированных цен; е) Круглогодичный аптечный пункт; ж) фермерские продукты и т.д. Коммерческие условия: Беспрецедентная разорочка на 12 месяцев, первоначальный внос 1 014 млн.р.

Показать фото

Другие объявления агентства АО «ЦентраТом»

ЖК «Зеленая роща Таунхаусы»  
Скидки до 16%!  
Ивантеевка, ЖК Зеленая роща, таунхаус 250 кв.м от 5 млн.р.

ЕВРОПЕЙСКИЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
Акция на апартаменты от 80 кв.м.  
Панорамные окна, Потолок от 3 м.

Европа  
Коттеджный поселок

с x01.aidata.io...

источник: [https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_75.5\\_m\\_817947686](https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75.5_m_817947686)


## Аналог №2

https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_451\_m\_880019089 Поиск

ещаемые Начальная страница отчет об оценке арен... Получение сведений...

☆ Помещение свободного назначения, 451 М² 19 000 000 ₽

№ 880019089, размещено 9 декабря в 00:06




[Показать телефон в 800 200 0000](#)


[Написать сообщение](#)

Пославши  
алексей  
на Avito с ноября 2014


Адрес:  
Московская область, Электросталь,  
ул Комсомольская дом 4



Выберите идеальные шторы в Castorama



ЖК «Малая Истра»  
ЮФП



Зимние шины Michelin

Кадастровый номер 50:46:006\*\*\*\*3\*\*  
[Посмотреть отчет](#)

Площадь: 451 м²

Адрес: Московская область, Электросталь, ул Комсомольская дом 4  
[Скрыть карту](#)

**БЕЗ КОМИССИИ! Продажа напрямую от СОБСТВЕННИКА!**  
Продам помещение свободного назначения в восточной части города Электросталь пристроенное помещение к жилому дому, отличный вид с улицы, смотрит прямо на дорогу и остановку общественного транспорта. Общая площадь помещения - 451 кв.м. Высота потолка - 3 м. Выделенная мощность - 45 кВт. Помещение отлично проветривается с обеих сторон дороги. Хороший пешеходный и автомобильный трафик! Стильная парковка. Оперативный показ. Звоните! Встретим, покажем, расскажем!

источник: [https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_451\\_m\\_880019089](https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_451_m_880019089)

## Аналог №3

afy.ru/elektrostal/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800259214

Часто посещаемые Начальная страница отчет об оценке арен... Получение сведений...

Вчера (10:54:01) Распечатать + Добавить в блокнот Пожаловаться

Общая информация Фотографии Местоположение Статистика

### Продаётся торгово-офисное помещение

(ID объекта: 800259214, рейтинг: 3897)

Продаются торгово-офисные площади в Восточном районе города Электросталь (Комсомольская 4) с хорошим подъездом, выходом на улицу Комсомольскую, с удобным грузовым/разгрузочным узлом. Многофункциональное и может быть использовано под разные цели. Возможна продажа целиком и частями, при этом у каждой части есть своя отдельная и согласованная входная группа. Все подробные детали обсуждаются по телефону или при встрече. Возможны разделения на следующие площади : 225, 517 , 657, в таком случае более подробную цену за каждую площадь, можно узнать по телефону.

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: [Россия, Подмосковье, Электросталь, ул. Комсомольская, 4](#)  
 Ближайшее шоссе: [Горьковское ш.](#), 35.0 км. от МКАД

Информация о помещении и здании

Тип помещения: **помещение в жилом доме**

Общая площадь торгового комплекса, м<sup>2</sup>: 1350.0

Реализуемая площадь, м<sup>2</sup>: 1350.0

Высота потолков, м.: 3

70 000 000 ₽ (~31 900 ₽/м<sup>2</sup>)  
 1 093 601 \$ или 1 028 595 €

Ипотечный калькулятор

Посмотреть на карте большего размера

Агент

**Воробьев Вадим Сергеевич**  
 +7 (920) Показать номер  
 Время для звонка: 10:00 - 19:00  
 Написать автору

Агентство **Агентство недвижимости "КРОН"**  
 Сайт: <http://www.kronreit.ru>  
 Адрес: Подмосковье, Электросталь, Ленина просп., д. 29

Посетители: 64  
 Поделиться: [Social media icons]  
 Продлено Вчера (10:54:01) по иск

Яндекс Директ

**Коммерческая недвижимость выгодно**  
 Купля-продажа

источник: <http://afy.ru/elektrostal/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800259214>

## Аналог №4

cre.mirkvartir.ru/171345187/ Поиск


астро посещаемые Начальная страница отчет об оценке арен... Получение сведений...

Москва Московская область Электросталь ул. Карла Маркса 26

Продажа офиса,  
Московская область, Электросталь, ул. Карла Маркса,  
26

☆ ✕ 🗑 📌 ➔

Обзор Фото На карте



Площадь: 130 м<sup>2</sup>

Адрес: [Московская область, Электросталь, ул. Карла Маркса, 26](#)

Позвоните продавцу  
**Мегаполис-Сервис**  
**+7 (496) 573-12-00**


Захаров Андрей

Предлагаем приобрести офисное помещение в городе Электросталь на ул. Карла Маркса д.26. Отдельное помещение на 3 этаже 4х этажного здания 123 кв.м. с собственным входом. Состояние помещения и вспомогательных комнат обычное.

Опубликовано: более 3-х месяцев назад | ИСТОЧНИК: Мегаполис-Сервис (ID в источнике 298123) | Просмотров: 8

**5 500 000 ₺**  
42 308 ₺ / м<sup>2</sup>  
[Следить за ценой](#)

**АЦЦ СИРОП**  
ПОМОГАЕТ БЫСТРО  
НЕ ДАТЬ КАШЛЮ  
РАЗЫГРАТЬСЯ!



**АЦЦ**  
НОВИНИ


\*Действие препарата начинается с 1-го дня лечения и достигает максимума к 3-му дню. Клиническая фармакология. Терапевт. №7, №6(1), с. 29-304 РМЖ 2009, Т.17, № 19, 12, 7-1222. Минимальный курс лечения 4-5 дней.

ЗАО «Сандоз», 125315 Москва, Ленинградский пр-т, д.72, корп. 3 тел. (495) 662-75-09 Рег. номер: ЛП-002668 RU1811954823

**sandoz.ru SANDOZ**

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПЕРЕД ПРИМЕНЕНИЕМ НЕОБХОДИМО ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬСЯ СО СПЕЦИАЛИСТОМ.

**ОДНОКОМНАТНАЯ**  
ЕВРОКВАТИРА 30,4 м<sup>2</sup> **2,2** МЛН ₺




**Союзный**  
жилой комплекс  
г. Одинцово

**подробнее →**

**ОДНОКОМНАТНАЯ**  
ЕВРОКВАТИРА 30,4 м<sup>2</sup>

**2,2** МЛН ₺



Источник: <http://cre.mirkvartir.ru/171345187/>

**Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения оценщик использует цену предложения за 1 кв.м. помещения.

Таблица 10.4.

Единица сравнения	Анализ возможности применения в настоящей оценке	Отказ или обоснование применения
Стоимость всего объекта	Применение такой единицы сравнения требует корректировки по площади, которая может привести к ошибке при больших значениях стоимости	Отказ
Стоимость 1 кв. м общей площади	Часто применяется на рынке недвижимости. Корректировки в основном применяются к этой единице сравнения	Используется в настоящей оценке
Стоимость 1 кв. м полезной площади (без учета площади вспомогательных помещений)	По объектам-аналогам не известно соотношение полезной и вспомогательной площади. Оценщик делает <i>допущение</i> , что соотношение полезной и вспомогательной площади по объектам-аналогам соответствует объекту оценки. В этом случае использование такой единицы сравнения аналогично 1 кв. м общей площади	Отказ

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

**1. Передаваемые права на недвижимость.** Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка к цене объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вводится.

**2. Условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

Оценщик не располагает точной информацией в отношении финансирования сделок по объектам оценки. Оценщик делает допущение, что по объектам-аналогам рассматриваются типичные условия финансирования – полная оплата денежными средствами без привлечения кредитных ресурсов для финансирования сделки. Корректировка к цене объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вводится.

**3. Условия продажи.** Особые условия мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

Условия определения стоимости объекта оценки – цена сделки. По остальным объектам-аналогам - цена предложения. Необходимо ввести скидку на уторговывание на все объекты.

Оценщик воспользовался информацией согласно данным, приведенным в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014 г., стр. 62-63, табл. 6.1.1, 6.1.2: скидка на низко классные офисно-торговые объекты среднее значение: 8 %, доверительный интервал: 8%-9%, расширенный интервал: 3%-10%.

Площадь объекта оценки составляет более 300,0 кв. м., на рынке коммерческой недвижимости востребованы помещения меньшей площади, в данном случае принимается корректирующий коэффициент в размере -10%.

**4. Расходы, производимые непосредственно после покупки,** -это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей

среды или затраты, связанные с изменением статуса землепользования для обеспечения развития. В отношении объекта оценки, оценщик не выявил подобных расходов. Корректировка к цене объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вводится.

**5. Условия рынка.** Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или моратории на строительство, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости коммерческой недвижимости на дату проведения оценки колеблется от 3 до 12 мес. Корректировка на условие рынка не производилась.

**6. Местоположение.** Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Объект оценки расположен в г. Электросталь, равно как все аналоги. Корректировка к цене объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вводится.

**Местоположение-выход на красную линию**

Оценщик воспользовался информацией согласно данным, приведенным в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014 г., стр. 215 (см. табл. 8.7.)

Таблица 10.5

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение-выход на красную линию	первая линия главной магистрали	в глубине жилого квартала	первая линия второстепенной магистрали	первая линия второстепенной магистрали	первая линия главной магистрали
Коэффициент	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00
Поправка по Лейферу		1,25	1,00	1,00	1,00

**7. Физические характеристики.** Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства и физическое состояние рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

К таким характеристикам оценщик относит:

- площадь;
- техническое состояние;
- наличие отдельного входа;
- расположение на этаже;
- тип объекта.

**7.1.Корректировка на площадь.** Оценщик воспользовался информацией согласно данным, приведенным в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014 г. (см. табл. 8.11.)

Таблица 10.6

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м.	306,70	75,5	451,0	1350,0	123,0
Диапазон	300-1000	<100	300-100	>1000	100-300
Поправка по Лейферу		0,91	1,00	1,06	0,93

7.2. Корректировка на техническое состояние объекта. Оценщик воспользовался информацией из открытых источников информации о стоимости отделочных работ в нежилых помещениях с использованием строительных и отделочных материалов среднего ценового диапазона.

Данные приведены в таблице ниже.

Строительная компания	Стоимость отделочных работ, руб./ кв. м	Источник информации
Компания "ЭРС Строй", тел.: (495)649-48-26	7 000	<a href="http://xn--e1aaveecifgc.xn--p1ai/remont_kvartir/ekskluziv/">http://xn--e1aaveecifgc.xn--p1ai/remont_kvartir/ekskluziv/</a>
Green Line Group, тел.: +7(499) 408-54-68	8 000	<a href="http://greenlb.ru/index.php/finish/key?id=8">http://greenlb.ru/index.php/finish/key?id=8</a>
Компания «СК Москва», тел.: +7 (495) 968-73-28	7 000	<a href="http://skmoskva.com/eksklyuzivnye_remonty.php">http://skmoskva.com/eksklyuzivnye_remonty.php</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>7 333</b>	

Полученные данные будут использованы при корректировке на техническое состояние помещений.

Таблица 10.7

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние помещений	без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Поправка расчетная, руб./кв.м		-7333,33	-7333,33	-7333,33	-7333,33

7.3.Корректировка на наличие отдельного входа. Корректировка на данный элемент сравнения не производилась, ввиду соответствия объекта оценки и аналогов.

7.4.Корректировка на тип объекта. Корректировка на данный элемент сравнения не производилась, ввиду соответствия объекта оценки и аналогов.

7.5.Корректировка на этажность. Оценщик воспользовался информацией согласно данным, приведенным в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014 г. (см. табл. 8.10.).

Таблица 10.8

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние помещений	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Поправка по Лейферу		1,00	1,00	1,00	1,16

#### **Внесение корректировок**

В табл. 10.9. приведена матрица корректировок единицы сравнения по объектам-аналогам по рассмотренным элементам сравнения.

Таблица 10.9.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	46 119	42 129	51 852	44 715
Корректировка на уторговывание, %	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
Скорректированное значение, руб./ кв.м.	41 507	37 916	46 667	40 244
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированное значение, руб./ кв.м.	41 507	37 916	46 667	40 244
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированное значение, руб./ кв.м.	41 507	37 916	46 667	40 244
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированное значение, руб./ кв.м.	41 507	37 916	46 667	40 244
Местоположение-выход на красную линию	вглубине жилого квартала	первая линия второстепенной магистрали	первая линия второстепенной магистрали	первая линия главной магистрали
Поправка на выход на красную линию, %	<b>25%</b>	0%	0%	0%
Скорректированное значение, руб./ кв.м.	51 884	37 916	46 667	40 244
Корректировка на площадь помещений, %	<b>-9%</b>	0%	<b>6%</b>	<b>-7%</b>
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	47 214	37 916	49 467	37 427
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0%	0%	0%	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	47 214	37 916	49 467	37 427
Корректировка на физическое состояние, руб.	<b>-7 333,33</b>	<b>-7 333,33</b>	<b>-7 333,33</b>	<b>-7 333,33</b>
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	39 881	30 583	42 134	30 094
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж, %	0%	0%	0%	<b>16%</b>
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	39 881	30 583	42 134	34 909
Корректировка на тип	0%	0%	0%	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	39 881	30 583	42 134	34 909



**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

В результате внесения корректировок получены скорректированные значения единицы сравнения по объектам-аналогам. Проанализируем полученные результаты. Статистические функции рассчитаны с применением стандартного приложения Microsoft Excel.

В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации менее 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной. Все значения используются для вывода средневзвешенного значения.

Таблица 10.10

Показатель	Значение
Среднее значение (С),руб.	36 876,8
Стандартное отклонение, руб./кв.м.	5 168,7
Коэффициент вариации, %	14,0%

Удельный вес каждого аналога определяется по формуле:

$$d_i = \frac{\sum k_i - k_i}{\sum k_i} \times \frac{1}{n-1}$$

где:  $d_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога;

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в  $i$ -ый аналог;

$\sum k_i$  – сумма внесенных корректировок по всем аналогам;

$n$  – количество аналогов.

Расчет средневзвешенного значения приведен в табл. ниже.

Таблица 10.11

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированное значение единицы сравнения, руб./кв.м.	39 881	30 583	42 134	34 909
Количество ненулевых поправок	4	2	3	4
Сумма нулевых поправок	13	13	13	13
Вес	0,23	0,28	0,26	0,23
Удельное значение, руб./кв.м.	9 173	8 563	10 955	8 029
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	36 720			
Площадь объекта оценки, кв.м.	306,70			
Стоимость объекта оценки, руб.	<b>11 262 024</b>			

**11. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения в доходном подходе**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, приобретает объект оценки в ожидании получения в будущем доходов от его использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость объекта оценки определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Иными словами, стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Основой для применения методов доходного подхода являются данные о поступлениях денежных средств, связанных с арендой собственности.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

*Метод капитализации доходов* используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{Rk} \quad \text{или} \quad C = \frac{ЧОД}{KK}, \text{ где}$$

C - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

KK - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Преимущества метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что:

- применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;
- метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Исходя из вышеизложенного, оценщик принял решение применить метод капитализации доходного подхода.

### 11.1. Установление прогнозного периода

Прогнозный период устанавливаем бесконечным. При таком периоде техника дисконтирования денежных потоков сводится к технике капитализации.

### 11.2. Исследование способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

В качестве оценки денежного потока приняты ставки арендных платежей, которые могут быть получены собственником путем предоставления в аренду объектов оценки.

Расчет денежного потока проводился в номинальном выражении.

Были отобраны аналоги, где предлагаемые площади составляли не более 500 кв.м. Из открытых источников были получены данные по аренде офисных помещений в г. Электросталь Московской области.

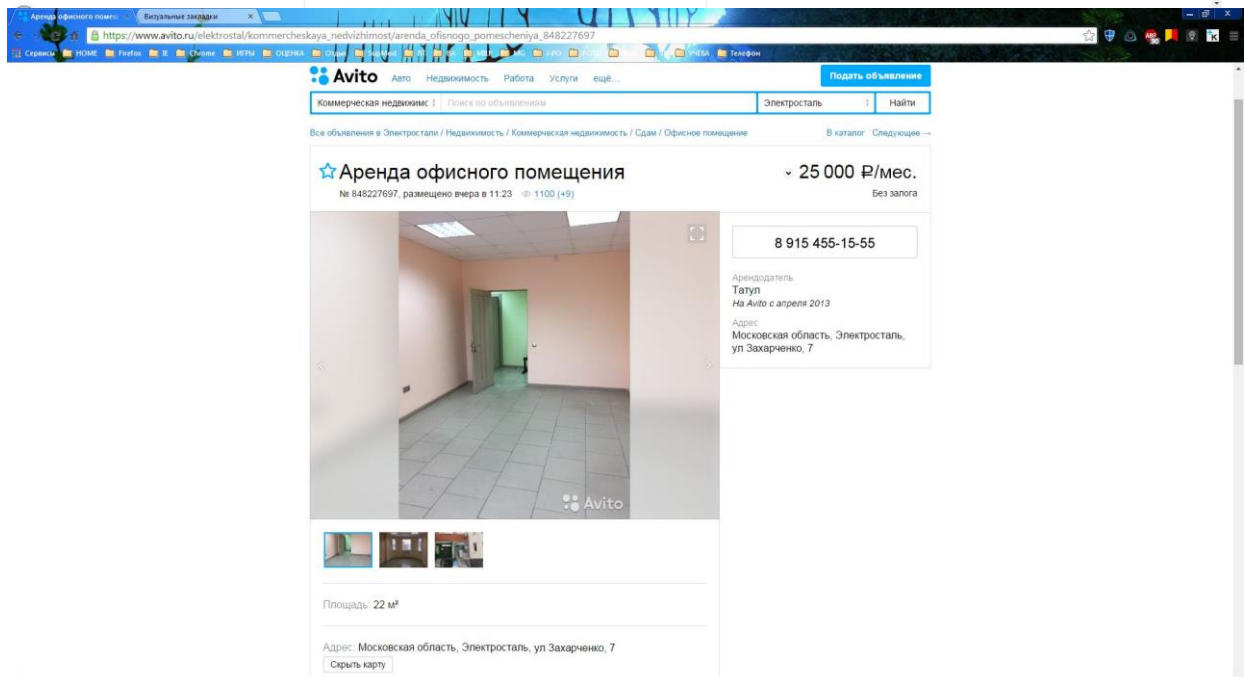
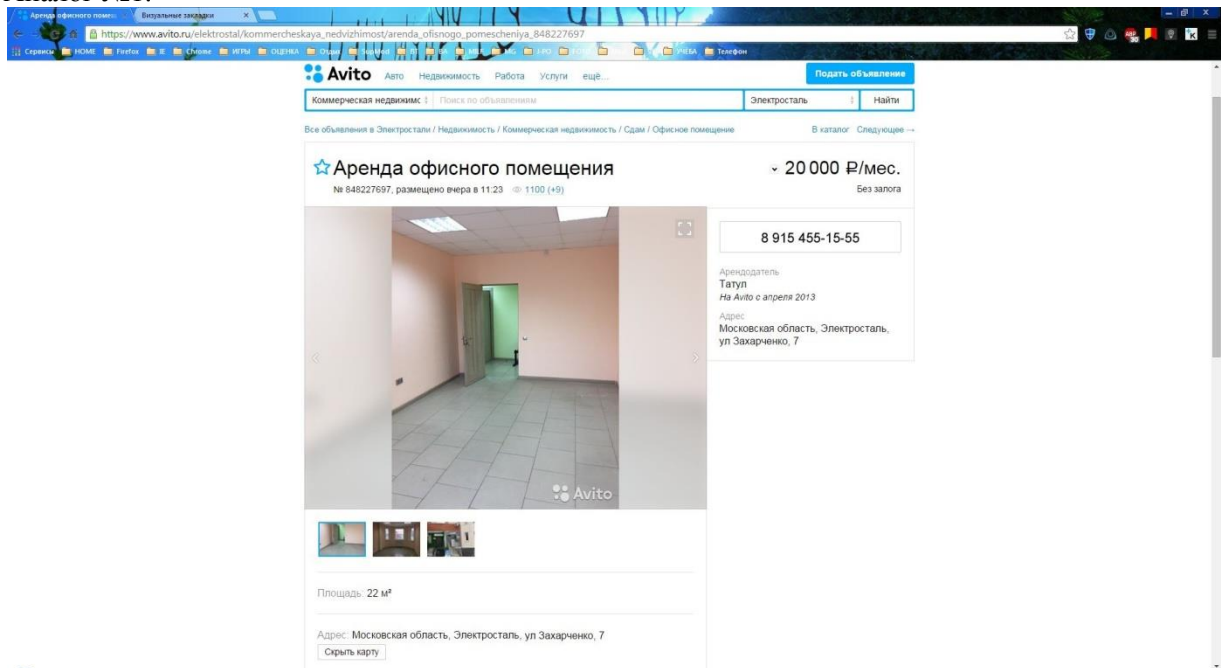
Анализ приведенных данных позволяет сделать вывод, что для оцениваемого объекта диапазон значений ставок аренды колеблется в пределах от 686 до 909 руб./кв.м в месяц.

Таблица 11.1. Объекты- аналоги для расчета арендной ставки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, офис №6	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, д.7	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, д.4	Московская область, Электросталь, ул. Октябрьская, д.15
Площадь, кв.м.	306,7	22,0	102	48,0
Описание	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м. этаж 1	Сдам помещение , соседи , турагентства, массажный кабинет , ремонт телефонов	Предлагается в аренду помещение свободной планировки, под любой вид деятельности, идеально подойдет под офисы, площадью 102 кв.м, по адресу ул. Захарченко д. 7аОт собственника. Без комиссии.Отличительными признаками являются:- первая линия;- отдельный вход;-отличное состояние;- хорошие возможности для рекламной вывески;- телефон,интернет наблюдение.Цена аренды помещения:70000 за объект в мес.От собственника. Без комиссии. ----- для уточнения информации Вашему персональному менеджеру по торговым помещениям и офисам Удалову ЮриюДля Арендаторов ВСЕ услуги компании по нашим объектам БЕСПЛАТНЫЕ.	Площадь: 48 м <sup>2</sup> Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Октябрьская, д.15 Первый этаж 4-этажного «сталинского» жилого дома , большие витринные окна, возможность размещения наружной рекламы на фасаде имеется. Помещение свободного назначения , с двумя отдельными входами на первом этаже жилого дома, наличие 3 запасных входов, в т.ч. для разгрузки . Планировка свободная, по несущим конструкциям здания. Прилегающая территория благоустроена, парковка перед фасадом на 10м/мест с возможностью расширения.Стены-покраска, полы керамическая плитка, потолок –покраска с элементами лепнины, окна- ПВХ. Централизованное отопление, водоснабжение, канализация, телефония, интернет,

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
				пожарная сигнализация . Электрическая мощность - 88 к Вт. Возможна аренда частями.
Цена арендной ставки за 1 кв.м.,руб.	,	<b>909</b>	<b>686</b>	<b>750</b>
Источник		<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_848227697">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_848227697</a>	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/177564849/">http://arendacre.mirkvartir.ru/177564849/</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_48_m_555721421">https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_48_m_555721421</a>

Аналог №1.



Аналог №2.

Аренда псн (помещение свободного назначения), Московская область, Электросталь, ул. Захарченко

Стоимость до 15 000 в месяц Площадь от: 140 м²

**70 000 Р/мес.**  
Следите за ценой.

Площадь: 102 м²  
Этаж: 1  
Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Захарченко

Позвоните продавцу  
Агентство Регионального Развития  
+7 (929) 584-89-20  
Юрий Удалов

Предлагается в аренду помещение свободной планировки, под любой вид деятельности, идеально подойдет под офисы, площадью 102 кв.м, по адресу ул. Захарченко д. 7а0Т собственника. Без комиссии. Отличительными признаками являются: - первая линия, - отдельный вход, - отличное состояние, - хорошие возможности для рекламной вывески, - телефон, интернет наблюдение. Цена аренды помещения 70000 за объект в мес. От собственника. Без комиссии. .... для уточнения информации Вашему персональному менеджеру по торговым помещениям и офисам Удалову ЮриюДля Арендаторов ВСЕ

Просторные квартиры

Аналог №3.

Торговое помещение, 48 м²  
№ 555721421, размещено вчера в 11:15 (142 (+1))

36 000 Р/мес.  
Без залога

8 909 696-95-40  
Написать сообщение

Агентство  
ЗАО ТПК ЭЛКО  
На Avito с марта 2013  
Контактное лицо:  
Татьяна  
Адрес:  
Московская область, Электросталь,  
ул. Октябрьская, д.15

Площадь: 48 м²  
Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Октябрьская, д.15  
Открыть карту

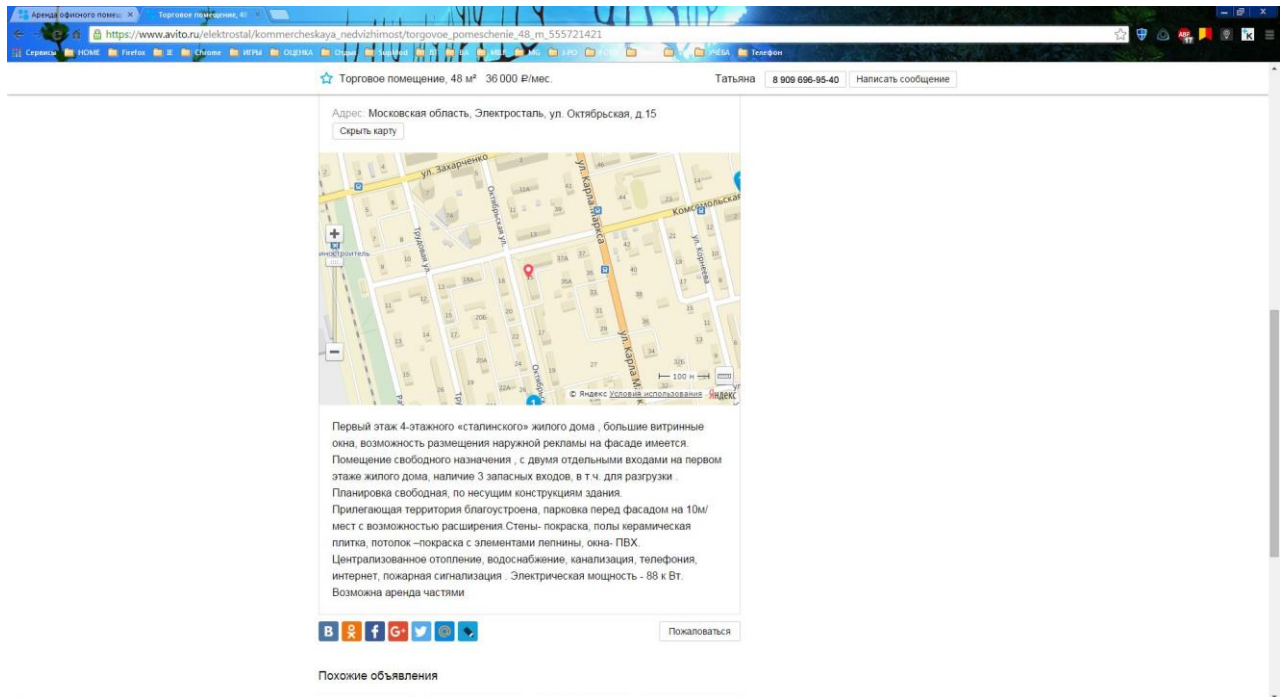


Таблица 11.2. Элементы сравнения объекта оценки и его аналогов.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия рынка				
Дата оферты/ предложения		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Торг	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Использование	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
Местоположение	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, офис №6	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, д.7	Московская область, г.Электросталь, ул. Захарченко, д.4	Московская область, Электросталь, ул. Октябрьская, д.15
Местоположение-выход на красную линию	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Физические характеристики:				
Физическое состояние здания	новое	новое	новое	соответствует требованиям
Техническое состояние помещений	без отделки	с ремонтом	без отделки	с ремонтом
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь, кв.м.	306,70	22,00	102,00	48,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть
Состав арендной ставки	чистая	с НДС, без комм. пл.	с НДС, без комм. пл.	с НДС, без комм. пл.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами 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 рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, его 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.

1. **Корректировка на уторговывание.**

В Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014») в табл. 6.2.1. на стр. 91 указаны следующие средние скидки на уторговывание:

Низкокласные офисно-торговые помещения – 7%.

2. **Корректировка на условия рынка.**

Поправка не требуется, все аналоги и объект оценки в сопоставимых рыночных условиях.

3. **Корректировка на передаваемые права.**

Поправка не требуется, все аналоги и объект оценки передаются в аренду.

4. **Корректировка на местоположение – район.**

Следует сравнить местоположение объектов в сопоставимых продажах и рассматриваемого объекта, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Объект оценки расположен в г. Электросталь, равно как все аналоги. Корректировка к цене объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вводится.

5. **Корректировка на местоположение – выход на красную линию.**

Поправка не требуется, все аналоги и объект оценки находятся на первой линии.

6. **Корректировка на площадь по следующей таблице.**

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014»). В табл. 8.1.1 на стр. 110 Справочника приведены следующие цифровые данные:

Таблица 11.3.

Площадь аналога, кв.м.	Площадь объекта			
	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью < 100 кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью 100-300 кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью 300-1000 кв.м.	Поправочный коэффициент на фактор масштаба для объекта площадью > 1000 кв.м.
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таблица 11.4. *Корректировка на площадь*

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	306,70	22,00	102,0	48,0
Диапазон	300-1000	<100	100-300	<100
Корректировка на площадь, отн.ед.		0,91	0,93	0,91

7. Корректировка на наличие отдельного входа.

В Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Том Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное расширенное. Авторский коллектив под руководством Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014») в т. 8.2.2 указаны следующие скидки по арендной плате на отсутствие отдельного входа: низкокласные офисно-торговые помещения: среднее значение 0,86, поправка равна  $1/0,86 - 1 = 16\%$ .

8. Корректировка на этаж.

Поправка не требуется, все аналоги и объект оценки находятся на 1 этаже.

9. Поправка на техническое состояние здания и помещений.

Поправка на техническое состояние зданий не требуется, все аналоги и объект оценки не требуют капитального ремонта.

Поправка на техническое состояние помещений (на отделку) необходимо учесть, т.к. объект оценки без отделки, а аналоги имеют стандартную отделку для нежилых помещений.

Поправка применяется к итоговой стоимости объекта оценки и равна стоимости отделочных работ, которые необходимо выполнить в данных помещениях.

Оценщик воспользовался информацией из открытых источников информации о стоимости отделочных работ в нежилых помещениях с использованием строительных и отделочных материалов среднего ценового диапазона.

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 11.5.

Строительная компания	Стоимость отделочных работ, руб./ кв. м	Источник информации
Компания "ЭРС Строй", тел.: (495)649-48-26	7 000,00	<a href="http://xn--e1aaveecifgc.xn--p1ai/remont_kvartir/ekskluziv/">http://xn--e1aaveecifgc.xn--p1ai/remont_kvartir/ekskluziv/</a>
Green Line Group, тел.: +7(499) 408-54-68	8 000,00	<a href="http://greenlb.ru/index.php/finish/key?id=8">http://greenlb.ru/index.php/finish/key?id=8</a>
Компания «СК Москва», тел.: +7 (495) 968-73-28	7 000,00	<a href="http://skmoskva.com/ekslyuzivnye_remonty.php">http://skmoskva.com/ekslyuzivnye_remonty.php</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>7 333,33</b>	

Общая стоимость отделочных работ равна округленно  $7333,00 * 306,7 = 2249132$  (руб.)

Другие поправки применять не требуется.

Таблица 11.6. *Расчет ставки аренды для нежилых помещений*

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена арендной ставки за 1 кв.м.,руб.	909	686	750
Корректировка на уторговывание, %	<b>-7%</b>	<b>-7%</b>	<b>-7%</b>
Скорректированное значение арендной ставки, руб./ кв.м.	845	638	698
Корректировка на условия рынка,отн.ед.	0%	0%	0%
Скорректированное значение арендной ставки, руб./ кв.м.	845	638	698
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%



Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированное значение арендной ставки, руб./ кв.м.	845	638	698
Корректировка на местоположение-район, %	0%	0%	0%
Скорректированное значение арендной ставки, руб./ кв.м.	845	638	698
Местоположение-выход на красную линию	первая линия	первая линия	первая линия
Поправка на выход на красную линию, %	0%	0%	0%
Скорректированное значение арендной ставки, руб./ кв.м.	845	638	698
Площадь, кв. м.	22,0	102,0	48,0
Корректировка на площадь помещений, %	<b>-9%</b>	<b>-7%</b>	<b>-9%</b>
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	769	593	635
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	<b>16%</b>	<b>0%</b>	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	892	593	635
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %	0%	0%	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	892	593	635
Физическое состояние здания	новое	новое	соответствует требованиям
Корректировка на физическое состояние, %	0%	0%	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	892	593	635
Техническое состояние помещений	с ремонтом	с ремонтом	с ремонтом
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0%	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	892	593	635
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип, %	0%	0%	0%
Состав арендной ставки	с НДС, без комм. пл.	с НДС, без комм. пл.	с НДС, без комм. пл.
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	892	593	635
Корректировка на состав арендной ставки объекта	0%	0%	0%
Значение единицы сравнения за 1 кв.м., руб.	892	593	635

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

В результате внесения корректировок получены скорректированные значения единицы сравнения по объектам-аналогам. Проанализируем полученные результаты. Статистические функции рассчитаны с применением стандартного приложения Microsoft Excel.

В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации менее 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной. Все значения используются для вывода средневзвешенного значения.

Таблица 11.7

Показатель	Значение
Среднее значение (С),руб./кв.м	706,7
Стандартное отклонение, руб./кв.м.	161,9
Коэффициент вариации, %	22,9%

Удельный вес каждого аналога определяется по формуле:

$$d_i = \frac{\sum k_i - k_i}{\sum k_i} \times \frac{1}{n - 1}$$

где:  $d_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога;

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в  $i$ -ый аналог;

$\sum k_i$  – сумма внесённых корректировок по всем аналогам;

$n$  – количество аналогов.

Расчет средневзвешенного значения приведен в табл. ниже.

Таблица 11.8

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированное значение единицы сравнения, руб./кв.м.	892	593	635
Количество ненулевых поправок	4	3	3
Сумма ненулевых поправок	10	10	10
Вес	0,30	0,35	0,35
Удельное значение, руб./кв.м.	268	208	222
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	698,0		
Рыночно обоснованная ежемесячная арендная ставка помещений с учетом окр. , руб./ кв.м.	700,00		

### 11.3. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования.

Исходя из особенности оценки объектов методом капитализации доходного подхода, исходя из того что период прогнозирования доходов установлен бесконечность, доход объектов оценки в период после прогнозирования не определялся.

### 11.4. Определение ставки капитализации

В методе капитализации на основе ставки дисконтирования определяют коэффициент капитализации.

Наиболее распространенной формой построения ставки дисконтирования является кумулятивная техника. Однако в существующих кризисных временах такая техника ведет к занижению стоимости недвижимости, на что указывает Л.А. Лейфер в статье «Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса» (размещена на сайте [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)). Автор пишет: «метод кумулятивного построения предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней

границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки капитализации усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам и уж, по крайней мере, не может служить основанием для отрицания результатов, вытекающих из данных рынка».

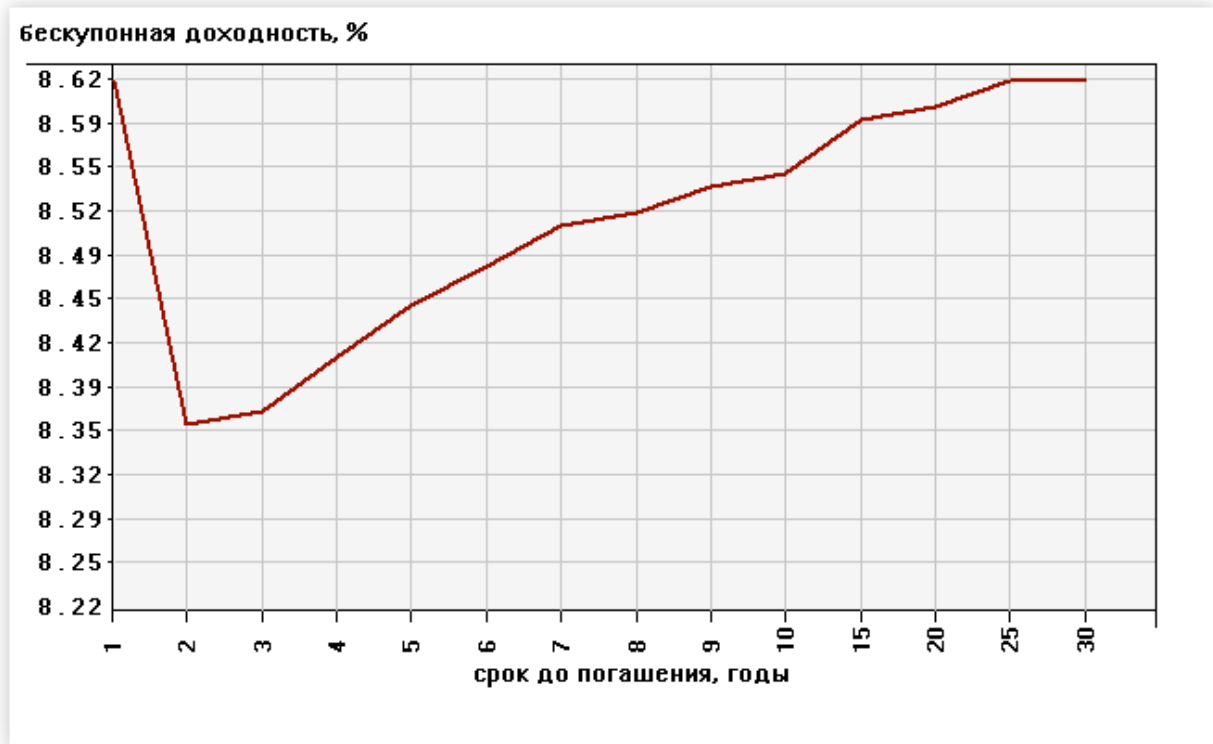
Данную величину определим методом кумулятивного построения. Формула для расчета ставки капитализации имеет вид:

$$K_{\text{диск}} = K_{\text{бр}} + \sum_{i=1}^n Ki, \text{ где:}$$

$K_{\text{бр}}$  – безрисковая ставка;

$K_i$  – премии за различные риски.

В качестве оценки величины безрисковой ставки примем ставку эффективной доходности долгосрочных ОФЗ на дату оценки, которая равна 8,62 % по данным журнала Центробанка России (Источник: <http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp>)



В качестве рисков, свойственных инвестициям в аналогичные объекты, рассматриваются следующие риски:

- Риск низкой ликвидности – учитывает риск, связанный с возникновением потерь при реализации объекта из-за неразвитости рынка в регионе и стране.
- Риск вложения в недвижимость;
- Риск за инвестиционный менеджмент.

Риск на низкую ликвидность определим по формуле:

$$\Delta_{\text{лик}} = \frac{(1 + Y_{\text{ден}})^m - 1}{(1 + Y_{\text{ден}})^{(N + m)}}, \text{ где}$$

$Y_{\text{ден}}$  – ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке 8,62%);

$N$  – прогнозный период (принимается равным сроку кредита 5 лет);

$m$  – срок экспозиции (равен 1 году, см. гл. 8.4.).

Таблица 11.9

1.	Безрисковая ставка	8,62%
2.	Средний срок экспозиции объекта на рынке в случае продажи, лет	1
3.	Прогнозный период, лет	5
4.	Риск за низкую ликвидность	5,25%

Риск вложения в недвижимость.

Расчет проведем по нижеследующей таблице.

Таблица 11.10. Анализ факторов риска и расчет премии за риск инвестиций в недвижимость

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)		1								
2	Региональный риск ( в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)	1									
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения		1								
4	Криминогенные риски	1									
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированных реконструкции и т.п.)	1									
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)		1								
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)	1									
8	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)		1								
9	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)		1								
10	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию здания ввиду несоответствия здания современным требованиям по энергоэффективности)		1								
	<b>Количество наблюдений</b>	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Взвешенный итог (количество баллов x количество наблюдений)</b>	4	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Сумма взвешенных итогов</b>	16									
	<b>Средневзвешенное значение риска, %</b>	1,60%									

Согласно исследованию <http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g-> величина риска на инвестиционный менеджмент составляет от 0,5 до 1,0%. Оценщик полагает, что для оцениваемого объекта риск на инвестиционный менеджмент ниже среднего и для расчетов принимается ставка равной 0,5%.

Среднегодовой рост стоимости недвижимости на ближайшие 5 лет определим по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Авторский коллектив под руководством Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014, в т. 5.2 на стр. 87.

Доверительный интервал данного показателя от 0% до 10%.

Низкий рост стоимости объекта	0 - 2%
Рост стоимости объекта ниже среднего	2- 4 %
Средний рост стоимости объекта	4- 6 %

Рост стоимости объекта выше среднего	6- 8 %
Высокий рост стоимости объекта	8 – 10%

Анализ показал, что для данного сегмента недвижимости прогнозируется рост стоимости недвижимости ниже среднего, т.е. 2%.

Расчеты общей ставки капитализации приведены ниже. Ставка капитализации определяется, как разница между ставкой дисконтирования и среднегодовым ростом стоимости недвижимости.

*Таблица 11.11. Расчет ставки капитализации.*

№	Параметр	Значение
1.	Безрисковая ставка	8,62%
2.	Риск за низкую ликвидность	5,25%
3.	Риск вложений в недвижимость	1,60%
4.	Риск за инвестиционный менеджмент	0,50%
5.	Y - ставка дисконтирования	16,0%
6.	G - среднегодовой рост (снижение) стоимости недвижимости	2,0%
7.	R - Ставка капитализации	14,0%

### **11.5. Расчет текущей стоимости денежного потока**

Текущая стоимость денежного потока равна отношению чистых доходов собственника на ставку капитализации. Денежный поток в номинальном выражении.

Стоимость объектов оценки, полученная в рамках доходного подхода включает в себя и стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Потенциальный валовой доход (ПВД) будет складываться только из дохода от аренды помещения, кроме вспомогательных помещений. ПВД определяется умножением основной площади помещения и удельной ставки аренды в годовом исчислении.

Действительный валовой доход (ДВД) меньше потенциального на величину недозагрузки, учитывающей вакансии и неплатежи.

Коэффициент недозагрузки для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов приведен в Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Авторский коллектив под руководством Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014, в т. 2.2 на стр. 27 указано среднее значение 17%, которое и примем для расчетов.

Операционные расходы

В качестве операционных расходов собственника следует рассмотреть следующие:

- Налог на имущество;
- Расходы на платежи по земельному участку;
- Расходы по страхованию имущества;
- Формирование фонда возмещения;
- Расходы на менеджмент (управление собственностью).

Операционные расходы для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов приведен в Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Авторский коллектив под руководством Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014, в т. 3.1 на стр. 37 составляют в среднем 18%, данное значение и примем для расчетов.

*Таблица 11.12. Расчет текущей стоимости денежного потока.*

Показатель	Значение
Рыночно обоснованная ежемесячная арендная ставка помещений с учетом окр. , руб./ кв.м.	700
Площадь объекта оценки, кв.м.	306,70
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	2 576 280
Прогнозируемая недозагрузка, 17% от ПВД	437 968
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	2 138 312
Операционные расходы, 18% от ДВД	463 730

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 674 582
Ставка капитализации, %	14,00%
Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, руб.	11 961 300
Стоимость необходимых отделочных работ (см. расчет в табл. 11.5)	2 249 132
Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, с учетом технического состояния, руб.	9 712 168

## 12. Согласование результатов

### 12.1. Описание процедуры согласования. Обоснование выбора использованных весов

Рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6, получена в рамках доходного и сравнительного подходов. Получены следующие значения:

№пп	Наименование объектов оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	отказ	11 262 024	9 712 168

В доходном подходе определяется стоимость зданий с точки зрения получения дохода от сдачи в аренду, который может быть интересен потенциальному инвестору.

В сравнительном подходе рассматриваются здания свободного назначения с учетом рыночной обстановки на дату оценки.

С учетом вышеизложенного, в табл. 12.1. приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из примененных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 12.1.

Показатели	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность и полнота исходной информации	50%	50%
Допущения, принятые в расчетах	50%	50%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50%	50%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50%	50%
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	50%	50%
Итого	50%	50%

Средневзвешенное значение рыночной стоимости объектов приведено в табл. 12.2

Таблица 12.2

№пп	Наименование объектов оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Средневзвешенная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	отказ	11 262 024	9 712 168	10 487 096

**13. Вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки**

Оценщик обращает внимание на то обстоятельство, что все использованные аналоги имеют цены, выраженные с точностью до определенных значений, что характерно для рынка недвижимости.

С учетом сказанного, итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки – **24 ноября 2016** года составила

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 306,7 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Захарченко, д.7а, нежилое помещение - офис №6	10 490 000

**14. Приложение**

- Копия правоподтверждающего документа;
- Копии документа кадастрового учета;
- Документы оценщика.
- Таблица 14.1. Основные понятия и определения, обязательные к применению;
- Таблица 14.2 Содержание и объем работ, использованных при приведении оценки;
- Таблица 14.3 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 23.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) объекта:	номер	50:46:0060304:70
Объект недвижимости:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 306, 7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Московская, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 7А, нежилое помещение - офис №6	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ВВК-ХХI", ИНН: 7721201370, ОГРН: 1037739461374
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-50/046-50/046/008/2016-7491/1 от 23.11.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU50333000-35/2013; Договор аренды земельного участка от 22.04.2005 №1479, дата регистрации 24.05.2006, №50-50-46/021/2006-249
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ВВК-ХХI"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Тышко М. Б.  
(фамилия, инициалы)



Сведения о сертификате ЭП лица, подписавшего кадастровый документ:  
 Номер ЭП: 4987-Роснедвижка  
 по Чувашской Республике - Чувашии  
 2.06.176  
 Александрова Нина Николаевна  
 Действителен с 7 декабря 2015 г. до 7 декабря 2016 г.  
 Издатель: ООО «ЦТ Траст»

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"  
 (полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

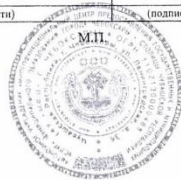
КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
"13" сентября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2547349			
Кадастровый номер:	50:46:0060304:70		
Номер кадастрового квартала:	50:46:0060304		
Предьдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.08.2014		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:46:0060304:40
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	306,7
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, город Электросталь, улица Захарченко, дом 7а, нежилое помещение- офис №6
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	11693320,88
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Коротков Константин Александрович, 50-11-677, 18.04.2014 г.
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



*И.М.С.*

Сведения о сертификате ЭП лица, подписавшего кадастровый документ:  
 Номер ЭП: 4987-Роснедвижка  
 по Чувашской Республике - Чувашии  
 2.06.176  
 Александрова Нина Николаевна  
 Действителен с 7 декабря 2015 г. до 7 декабря 2016 г.  
 Издатель: ООО «ЦТ Траст»

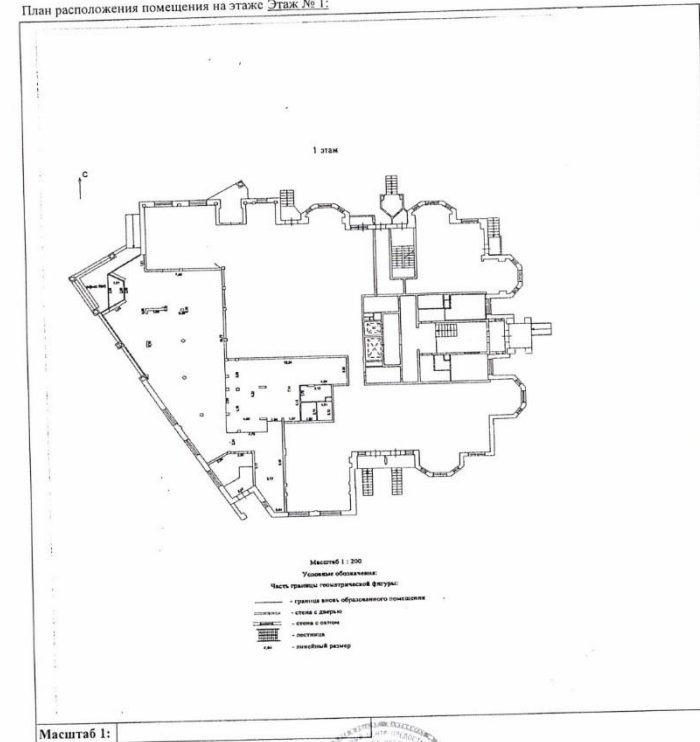
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	2
"13" сентября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2547349			
Кадастровый номер:	50:46:0060304:70		

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



*И.М.С.*

Таблица 13.1. Основные понятия и определения, обязательные к применению

1	К <u>объектам оценки</u> относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2	При определении <u>цены</u> объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
3	При определении <u>стоимости</u> 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.
4	<u>Итоговая стоимость</u> объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5	<u>Подход к оценке</u> представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6	<u>Датой оценки</u> (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7	При установлении <u>затрат</u> определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
8	При определении <u>наиболее эффективного использования</u> объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9	При проведении <u>экспертизы отчета об оценке</u> осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10	<u>Срок экспозиции</u> объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11	При использовании <u>понятия стоимости</u> при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: - рыночная стоимость; - ликвидационная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость; - кадастровая стоимость.
12	При определении <u>рыночной стоимости объекта оценки</u> определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

	<p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
13	<p>Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, <u>в следующих случаях</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при изъятии имущества для государственных нужд;</li> <li>- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;</li> <li>- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;</li> <li>- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;</li> <li>- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;</li> <li>- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul>
14	<p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p>
15	<p>При определении <u>ликвидационной стоимости</u> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p>
16	<p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.</p>

*Таблица 13.2. Содержание и объем работ, использованных при приведении оценки*

Этап	Содержание
1	Предварительное ознакомление с объектом оценки, согласование стоимости оценочных работ
2	Согласование с заказчиком технического задания на проведение оценки
3	<p>Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.</p> <p>Сбор и обработка информации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц;</li> <li>- данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки;</li> <li>- информация об основных характеристиках объекта оценки.</li> </ul> <p>Осмотр объекта оценки.</p>
4	<p>Составление плана проведения оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определение и учет ограничительных условий и допущений;</li> <li>- анализ наиболее эффективного варианта использования объекта оценки;</li> <li>- анализ возможности использования различных подходов и методов оценки объекта.</li> <li>- выбор подходов и методов оценки, обоснование сделанного выбора</li> </ul>
5	<p>Анализ рынка, к которому относится объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ истории, текущей конъюнктуры и тенденциям рынка, к которому относится объект оценки;</li> <li>- анализ данных рынка продаж объектов, аналогичных объекту оценки.</li> </ul>
6	Расчеты рыночной стоимости объекта оценки.
7	Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке
8	Анализ и внесение скидок и премий к согласованному значению стоимости объекта оценки
9	Определение итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
10	Составление полного письменного отчета об оценке и передача его заказчику

Таблица 13.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ пп	Источник	Использованные данные
1.	www.gks.ru	Данные Федеральной службы государственной статистики о социально-экономических показателях развития экономики
2.	http://www.regnum.ru	Оперативная информация о положении в Чувашской Республики
3.	http://atlas.socpol.ru/	Оценка ценообразующих факторов в ЧР
4.	http://www.raexpert.ru	Рейтинг инвестиционной привлекательности
5.	http://www.appraiser.ru	Экспертные мнения в отношении процедур оценки
6.	Методология сравнительного подхода в оценке недвижимости	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГУ, 1997. – 422 с.; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384с.; Оценка недвижимости. Учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 – 496 с.; Ардзинов В, Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2013. – 384 с.
7.	Методология оценки стоимости земельных участков	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р
8.	Методология оценки земельных участков, выбор единиц сравнения	В.И. Петров (Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие – М.: КНОРУС, 2008. – 224 с)
9.	Факторы, влияющие на стоимость объектов, корректирующие коэффициенты	Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014.

## Документы оценщика



Копия верна \_\_\_\_\_ Старостин В.М.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел. +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

№16450В4004087

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Старостин Валерий Михайлович:**  
**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.  
**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  
**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требовавший федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.	5 000 (Пять тысяч) руб. 00 коп.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,1 %
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее 10 октября 2016 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «10» октября 2016 г. по «09» октября 2017 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.  
Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Чувашский филиал: Чувашская Республика, ул. Гагарина, д.23

От имени Страховщика:  
  
И.П. А.Н. Тумашков /  
Для страховых документов

Место выдачи Страхового полиса: г. Чебоксары

Дата выдачи 10.10.2016 г.

Лист ФССН С №0621 77 от 19.01.11

Копия верна



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел. +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

№16450В4004088

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГ»  
**Адрес места нахождения на основании Устава:** 428022, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д.6  
**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных «Положениями» Федерального закона «Об оценочной деятельности» в Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  
**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений) допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.	17 010 (Семнадцать тысяч десять) руб. 00 коп.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,0567 %
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 8505 (Восемь тысяч пятьсот пять) руб. 00 коп. оплачивается не позднее 10 октября 2016 г.; • второй страховой взнос в размере 8505 (Восемь тысяч пятьсот пять) руб. 00 коп. оплачивается не позднее 10 января 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «10» октября 2016 г. по «09» октября 2017 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 6 л.  
Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Чувашский филиал: Чувашская Республика, ул. Гагарина, д.23

От имени Страховщика:  
  
И.П. А.Н. Тумашков /  
Для страховых документов

Место выдачи Страхового полиса: г. Чебоксары

Дата выдачи 10.10.2016 г.

Лист ФССН С №0621 77 от 19.01.11

Старостин В.М.

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**