



Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный Центр Оценки и  
Экспертизы»

115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д.2, Этаж 2, Помещение 6.  
тел. (+7)-903-166-21-42  
E-mail: mail@stcoe.ru

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

\_\_\_\_\_ Перов Е.А.

2 августа 2017 года

# ***ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ***

## ***№11-17-08-01***

Оценка рыночной стоимости права собственности недвижимого имущества: нежилое помещение(кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м.

Заказчик: Ничков Алексей Викторович

Дата оценки: 2 августа 2017 года.



**ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»**  
115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, 2, Помещение 6.  
тел. (+7)-903-166-21-42  
E-mail: [mail@stcoe.ru](mailto:mail@stcoe.ru)

**Ничкову. А. В.**

**Уважаемый Алексей Викторович!**

В соответствии с Договором № 11-17-08-01 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 1 августа 2017 года, оценщики ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» провели оценку рыночной стоимости права собственности оцениваемого объекта.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость объекта недвижимости нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м., составляет:

**8 278 400 (восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч четыреста) рублей.**

Рыночная стоимость аренды 1 кв.м., нежилого помещения (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенного по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48, составляет:

**1 021 (Одна тысяча двадцать один) рубль в месяц**

Рыночная стоимость аренды нежилого помещения (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенного по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м., составляет:

**207 569 (двести семь тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей в месяц**

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

**С уважением,**

**Генеральный директор**

**ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»**

\_\_\_\_\_ **Перов Е.А.**  
М.п.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	Нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м.		
Балансовая стоимость:	Данные не представлены		
Номер и дата отчета	№11-17-08-01 от 2 августа 2017 года		
Собственник:	Общество с ограниченной ответственностью "Надежда", ИНН: 5045035370, ОГРН: 1055009015775, дата гос.регистрации: 31.08.2005; адрес места нахождения: обл.Московская, р-н Ступинский, обл.Московская, Ступинский р-н, нп Ступино, ул Пристанционная , д 12		
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности		
Основания для проведения оценки:	Договор №11-17-08-01 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 1 августа 2017года.		
Дата оценки:	2 августа 2017 года		
Дата составления отчета:	2 августа 2017 года		
Срок проведения оценки:	1-2 августа 2017 года		
Полученные результаты	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Рыночной стоимости права собственности недвижимого имущества. Нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м., составляет:	Не определялась	<b>8 418 723</b>	<b>8 138 077</b>

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку сформулировано Заказчиком и приведено в Договоре №11-17-08-01 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 1 августа 2017года. Основопологающие моменты Задания на оценку представлены ниже.

Объект оценки:	Представлены в Приложении № 2 к Договору № 11-17-08-01 от 01 августа 2017 г.
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью "Надежда", ИНН: 5045035370, ОГРН: 1055009015775, дата гос.регистрации: 31.08.2005; адрес места нахождения: обл. Московская, р-н Ступинский, обл.Московская, Ступинский р-н, нп Ступино, ул Пристанционная , д 12
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Цели и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование отчета об оценке:	Определение рыночной стоимости права собственности имущества для принятия управленческого решения
Вид стоимости:	Рыночная стоимость права собственности. Рыночная стоимость арендной платы.
Дата оценки:	2 августа 2017 года.
Дата осмотра объекта оценки:	2 августа 2017 года.
Дата составления отчета об оценке:	1-2 августа 2017 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. п. «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» отчета об оценке №11-17-08-01
Список предоставленных копий документов:	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, №00-00-4001/5401/2017-0614, от 11.07.2017 года. -Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН номер 908976от 21.11.2013года

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью "Надежда", ИНН: 5045035370, ОГРН: 1055009015775, дата гос.регистрации: 31.08.2005; адрес места нахождения: обл. Московская, р-н Ступинский, обл.Московская, Ступинский р-н, нп Ступино, ул Пристанционная , д 12
Сведения об Оценщике	
Оценщики	<b>Перов Евгений Андреевич</b> , - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков Некоммерческого партнерство Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская организация Профессиональных оценщиков и экспертов», регистрационный № 294, свидетельство выдано 4 июня 2012года,страхование профессиональной ответственности на триста тысяч рублей, Полис страхования ответственности ЗАО АСК «Инвестстрах» №22/300/17 от 26.01.2017 г.
Юридическое лицо, с которым у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
Место нахождения юридического лица:	115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, 2, Этаж 2, Помещение 6., тел. (+7)-903-166-21-42, E-mail: mail@stcoe.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 7725281986, КПП 772501001, ОГРН 1157746678990 Р/сч. 40702810702520000401 БИК 044525593 Кор/сч. 30101 810 2000 0000 0593
Генеральный директор:	Перов Евгений Андреевич
Страховой полис юридического лица:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №22/026/16 от 01.09.2016 года, выдан АО АСК «Инвестстрах», на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия: с 01.09.2016г. по 28.02.2018г.

## **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. **Оценщики не проводили технических экспертиз** и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при изучении представленной документации. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

**7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.**

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости имущества и не является гарантией того, что рассматриваемое имущество будет продано по указанной рыночной стоимости.

12. Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом Отчета, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение оценщиков ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета.

## ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Подготовка и оформление отчета по установленной форме в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета),

Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256) – *стандарт обязателен к применению,*

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255) – *стандарт обязателен к применению,*

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254) – *стандарт обязателен к применению,*

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости»(ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611-данный федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости ( ФСО № 2), «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости, настоящий стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО № 2,ФСО № 3 - *является обязательным к применению при оценке недвижимости.*

Стандарты оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская организация Профессиональных оценщиков и экспертов» - *стандарт обязателен к применению членами СРО.*

### ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Постановка задания на оценку включает идентификацию оцениваемого объекта; визуальный осмотр; фотографирование; определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Анализ рынка и факторов (информации), влияющих на стоимость -анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития;финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования;типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Изучение и анализ правоустанавливающей и технической документации, характеризующей оцениваемые объекты.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

д) составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

**Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611- данный федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости ( ФСО № 2), «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости, настоящий стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО № 2,ФСО № 3 и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
- Справочная и учебная литература.

**Объект оценки** - это имущество, предъявляемое к оценке. Согласно ст. 5 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ», к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость 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.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки** (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.

**При установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**При определении наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**При проведении экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, 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.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Оценщик** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Дата определения стоимости объекта оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

**Улучшения** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (озеленение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Здание** - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.

**Помещение** - единица комплекса недвижимого имущества (часть здания), выделенная в натуре, предназначенная для целей самостоятельного использования.

**Балансовая стоимость** - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.



**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Арендная плата** - денежная оплата права владения и пользования арендуемым имуществом.

**Износ** - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

**Физический износ имущества** - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ имущества** - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустрашимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Рыночная стоимость** - это 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 открытый рынок по средством 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.

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.

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.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон, нет принуждения совершить сделку».

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – 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.

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Экологическая обстановка в районе** связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в

радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

**Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)** (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная-район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

**Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):** Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

## ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки: Договор №11-17-08-01 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 1 августа 2017 года, заключенный между ООО «Надежда» в лице Конкурсного управляющего Ничкова Алексея Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 12.04.2017 г., по делу № №А41-63792/2015, и ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» в лице генерального директора Перова Евгения Андреевича, действующего на основании Устава.

## ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ

• Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256), федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255), федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611- данный федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости ( ФСО № 2), «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости, настоящий стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3 и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Предполагаемое использование - **определение рыночной стоимости права собственности имущества для принятия управленческого решения.**

**Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.**

## ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Осмотр объекта оценки производился 2 августа 2017 года. Информация относительно эффективного срока службы, сведения о технических характеристиках объекта оценки и иная информация, использованная для составления данного отчета, была получена от Заказчика.

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, №00-00-4001/5401/2017-0614, от 11.07.2017 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-AEN номер 908976 от 21.11.2013 года.

В качестве источников информации использовались такие средства массовой информации и Интернет-сайты:

- Журнал «Недвижимость и цены»;
- Интернет-сайт [www.irg.ru](http://www.irg.ru);
- Интернет-сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- Интернет-сайт [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- Интернет-сайт [www.slanet.ru](http://www.slanet.ru)
- Интернет-сайт [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru)
- И другие источники

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

В качестве аналогов объекта оценки использовались предложения по продаже сопоставимых объектов, вся информация по сопоставимым объектам была получена в ходе анализа предложений, представляемых в средствах массовой информации, визуальный осмотр сопоставимых объектов не проводился.

**Оценщик- Перов Евгений Андреевич**, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская организация Профессиональных оценщиков и экспертов», регистрационный № 294, свидетельство выдано 4 июня 2012 года, страхование профессиональной ответственности на триста тысяч рублей, Полис страхования ответственности ЗАО АСК «Инвестстрах» №22/300/17 от 26.01.2017 г.

Произвел осмотр оцениваемого объекта, проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.

## ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметры идентификации объекта оценки приведены в таблице 1.

Таблица 1

<b>Полный адрес объекта недвижимости</b>	Московская область, р-н Ступинский, г Ступино, ул. Калинина, д 48.
<b>Объект недвижимости (здание)</b>	Одноэтажное нежилое встроенное помещение
<b>Оцениваемые помещения</b>	Нежилое помещение общей площадью 203,3 кв.м.
<b>Собственник Объекта</b>	Российская Федерация
<b>Правообладатель</b>	ООО «Надежда» ИНН: 5045035370, ОГРН: 1055009015775
<b>Кадастровая стоимость</b>	-
<b>Балансовая стоимость здания</b>	-

Внешний, внутренний вид и общее техническое состояние оцениваемого помещения представлены в приложении 2 настоящего отчёта

Базовые сведения об объекте недвижимости приведены в таблице 2:

Таблица 2

Объект недвижимости (здание)	Одноэтажное нежилое встроенное помещение
Общая площадь помещений в здании, кв. м	203,3
Год ввода	-
Техническое состояние	Хорошее

Описание конструктивных элементов здания приведены в таблице 3:

Таблица 3

Наименования конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние
Наружные стены	Кирпичные	Хорошее техническое состояние
Перегородки	-	-
Перекрытия	ж/б плиты	Хорошее техническое состояние
Полы	Плитка	Хорошее техническое состояние
Проёмы оконные	Двойные створные/пластиковые	Хорошее техническое состояние
Проёмы дверные	Пластиковые	Хорошее техническое состояние
Отделка стен, потолков	Краска/плитка	Хорошее техническое состояние
Канализация	Есть	Хорошее техническое состояние
Отопление	Есть	Хорошее техническое состояние
Вентиляция	Есть	Хорошее техническое состояние
Электричество	Есть	Хорошее техническое состояние
Лифты	-	-
Парковка	-	-

Описание оцениваемого помещения приведено в таблице 4:

Таблица 4

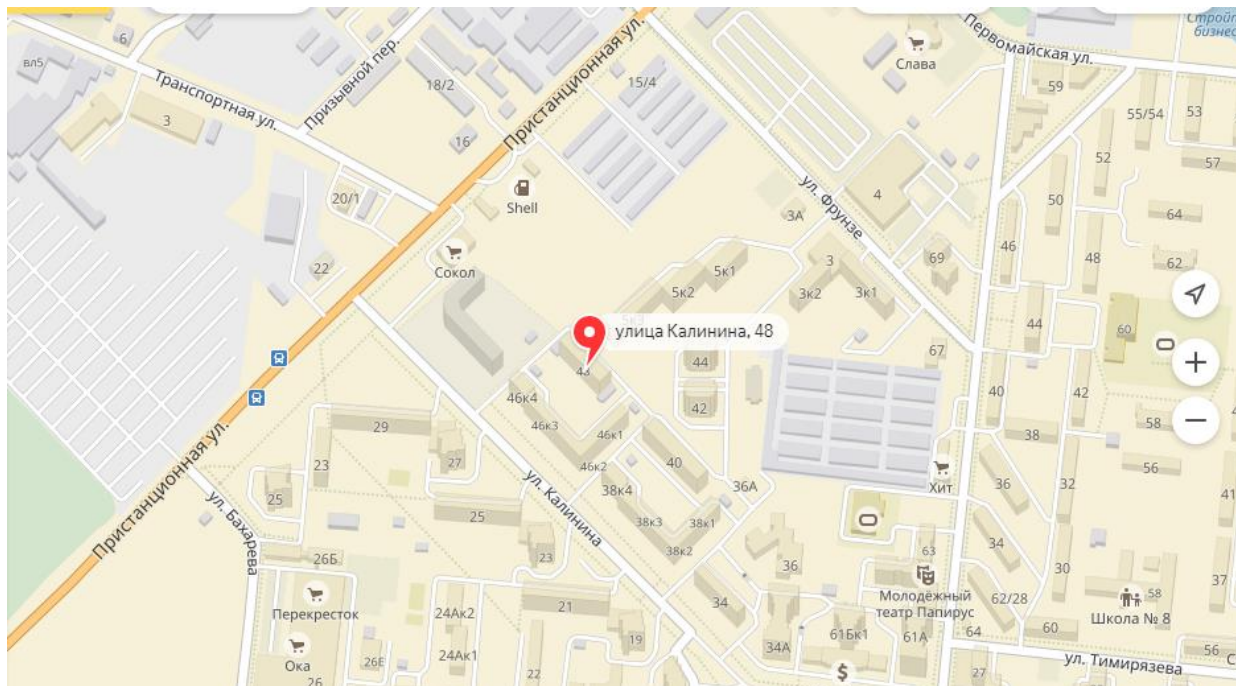
Общая площадь, кв. м	203,3
Этаж	1
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Помещения смежно-изолированные и изолированные
Высота потолков, м.	-
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Улучшенная
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требует замены
Физическое состояние помещения (для целей сопоставления с объектами-аналогами, состояние которых оценивается по нижеприведенной шкале)	Хорошее
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Водопровод, канализация, отопление центральное, электроснабжение
Наличие парковки и вспомогательных помещений	-

Физическое состояние помещений (для целей сопоставления с объектами-аналогами) определяется в соответствии со шкалой оценки физического состояния помещения приведенной в таблице 5:

Таблица 5

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охрannое оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрошенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охрannое оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

## Схема расположения объекта оценки на территории города:



### ГОРОД СТУПИНО

**Ступино** — город областного подчинения в России, административный центр и крупнейший населённый пункт городского округа Ступино Московской области. С 1934 года по 1938 год — рабочий посёлок **Электровоз**. До распада СССР являлся закрытым городом. Расположен на реке Ока. Является одним из центров Ступино-Каширской агломерации и её крупнейшим городом.

Население — 66 341 чел. (2017). Город расположен в 99 км к югу от Москвы.

#### История

##### Деревня Ступино

Впервые упоминается в 1507 году как починок *Ступинский*. Почти все селения, вошедшие ныне в город Ступино, были известны уже в начале XVI века и в большинстве своём были основаны на монастырских землях. Починок Ступинский был поставлен рядом с землями деревни Кремичны. Возможно, игумен надеялся в будущем получить земли ещё и этой деревни. Однако и Кремична, и Образцово остались в собственности помещиков: Образцово в 1577 году числилось в поместье «за тотары», а Кремиченка на речке Кремиченке, числившаяся тогда же в поместье за Иваном Злобиным сыном Писарева, и во второй половине XIX в. находилась во владении его потомков. В 1511 году Ступинский починок именуется деревней (в ней, видимо, не один-два двора, а немного больше). Писцовая книга 1578 года впервые даёт довольно подробное описание населения и угодий деревни Ступино Туровского стана Каширского уезда, состоявшей в вотчине Белопесоцкого монастыря.

##### Рабочий посёлок Электровоз (1934—1938)

Новый этап в развитии будущего города связан с решением ЦК ВКП(б) от июня 1931 года, в рамках которого постановили реконструировать железнодорожный транспорт в стране и для этого построить электровозостроительный завод мощностью в 1400 электровозов в год. В мае 1932 года из трёх предложенных вариантов местоположения будущего завода (Каширский, Бузулукский и Уфимский) народным комиссариатом тяжёлой промышленности (НКТП) был выбран Каширский вариант за благоприятную возможность привлечения высококвалифицированных рабочих кадров из Москвы, использование сырьевых и металлургических ресурсов Центра и электроэнергии Каширской ГРЭС. Место строительства было утверждено северо-западнее города Каширы, на левом берегу Оки, в 5 км от станции Ступино.

К 1933 году стала очевидной нереальность постройки такого огромного завода в столь сжатые сроки. Отсутствие твёрдого плана строительства, недостаток жилья и бытовые трудности привели к тому, что средняя продолжительность работы на предприятии составляла всего 51 день. В том же году план был пересмотрен и дата окончания строительства сдвинута с 1933 на 1936 год. Вскоре в посёлке построили деревянную школу (в начальной школе Ступина не хватало мест), хлебозавод, прачечную и амбулаторию. На 1 февраля 1934 года население посёлка составило 3 тыс. человек.

Постановлением президиума Московского областного совета от 21 апреля 1934 года стройке был придан статус рабочего посёлка, в черту посёлка были включены деревня *Ступино* и селение Кремечинка. Условия работы и жизни явно улучшились, средняя продолжительность работы на строительстве выросла почти в 2 раза, до 98 дней.

К концу 1935 года «Электровозстрой» и другие подобные стройки были свёрнуты. Возможно это связано с приходом на пост наркома транспорта Кагановича Л. М., делавшего упор на паровозы, в виду угрозы возможной войны. Чтобы сохранить предприятие, в начале 1936 года группа из 10 инженеров завода составила протест на имя Сталина, в котором они описали необходимость вторичного использования строительной площадки, отмечая что консервирование строительства привело бы к омертвлению вложенных народных средств (речь шла о сотне миллионов рублей). Протест передали лично через Шкирятова, который приходился одному из них односельчанином. Через 2-3 дня всех десятерых вызвал к себе Орджоникидзе, их письмо с резолюцией Сталина «т. Серго — как быть?» лежало у него на столе. Во время разговора Орджоникидзе согласился с доводами инженеров по поводу омертвления народных средств, а через некоторое время инженеров вызвали в наркомат и предложили выбрать объекты, которые бы, по их мнению, наиболее подходили для нового строительства. Выбор пал на заводы по выпуску винтов изменяемого шага, авиационных турбокомпрессоров и учебно-тренировочных самолётов конструкции Яковлева<sup>1</sup>. К этому времени посёлок насчитывал 7 тыс. жителей, 81 временный двухэтажный дом, 2 школы, больницу, поликлинику, аптеку, клуб, детские ясли и сад.

### **Становление города (1938—1941)**

17 июня 1938 года рабочий посёлок «Электровоз» преобразовали в город и вновь образованному городу присвоили наименование Ступино. В 1939 город из районного подчинения перешёл в областное. После постройки Летнего театра в город стали приезжать знаменитые исполнители: так, в мае 1939 года состоялся концерт Ансамбля красноармейской песни и пляски СССР под управлением Александрова. В июне приезжал Хор имени Пятницкого. Чтобы занять молодёжь, в городе открывают аэроклуб, в декабре 1939 года начал работать вечерний техникум, готовивший техникумов-конструкторов и других специалистов, нужных производству. В 1940 году в городе работал филиал института повышения квалификации.

В ноябре 1940 года официально введён в число действующих «прокатный комбинат» № 150 Наркомата авиационной промышленности (впоследствии Ступинский металлургический комбинат), оснащенный мощным американским прокатным оборудованием.

Переподчинённый области город резко ускорил своё развитие. За 1939—1941 годы были построены и сданы в эксплуатацию около 40 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади, введены в эксплуатацию Зимний клуб (после 1985 года — кинотеатр «Металлург») и выстроен новый хлебозавод. С первых дней 1940 года начала выходить городская газета «Большевик».

### **Годы Великой Отечественной войны (1941—1945)**

Мобилизационная работа началась немедленно после выступления Молотова по радио. В соответствии с решением правительства был сформирован истребительный батальон № 56. На комбинате 150 тоже был создан истребительный батальон, о его деятельности не сохранилось архивных данных, по видимому он был эвакуирован вместе с предприятием. В городе были созданы специальные отряды для патрулирования улиц и дежурства на крышах домов, для борьбы с зажигательными бомбами. Ввели светомаскировку и город полностью затемнили.

По воспоминаниям местных жителей, воздушные тревоги начались ещё в июле. Первый бомбовый налёт на комбинат и город произошёл 10 октября. Вечером того же дня пришло уведомление ГКО СССР об эвакуации всего оборудования. С 1 ноября в городе были введены карточки на основные продукты питания, вокруг города сооружались противотанковые рвы, железобетонные доты и лесные завалы. Чтобы помешать переправе врага на левый берег Оки, в подошвах угловых башен Белопесоцкого

монастыря оборудовали доты. От Кременье до Жилёва строился оборонительный рубеж протяжённостью 40 км.

Критическим явился конец ноября, когда немецкие войска вплотную приблизились к Кашире. По уверениям местных жителей, немцы остановились на ночь в овраге у деревни Зендиково, желая утром парадно войти в Каширу. Но этого не случилось — на фронт прибыл 2-й кавалерийский корпус генерал-майора П. А. Белова (27 ноября переименованный в 1 гвардейский кавалерийский корпус) и с ходу вступил в сражение. При поддержке других частей армии уже к 4 декабря весь Каширский район очистили от вражеских сил.

Эвакуация металлургического комбината оказалась недолгой — в феврале Государственный комитет обороны принял решение о возвращении предприятия из Каменска-Уральского. Но в Каменске осталась почти половина рабочего состава, приехавшего из Ступина для строительства завода-дублёра на базе нового оборудования, привезённого из США через Владивосток. В течение всего 1942 года немецких налётов не было отмечено, видимо, немцы не знали, что предприятие вернулось. Винтовое производство из Куйбышева вернулось в 1944 году. Там тоже осталось родственное предприятие. Считается, что во время войны почти все винты советских самолётов были изготовлены на этих двух заводах.

С июля 1943 по август 1944 года в городе формировалась 17-я воздушно-десантная бригада. Президиум Верховного Совета СССР наградил в июле того же года 80 работников ступинского завода за «успешное восстановление завода и выполнение задания правительства по увеличению выпуска продукции». Всё литейно-прокатное производство в 1943 году переведено полностью на производство и обработку 900 кг плоских слитков, что позволило заводу выполнить повышенный план выпуска листов. Эта работа отмечена в 1946 году Сталинской (Государственной) премией 2-й степени. В декабре Наркомат авиационной промышленности провёл на ступинском заводе первую технологическую конференцию металлургических заводов отрасли. На ней присутствовали нарком А. И. Шахурин, представители заводов, выпускавших боевую авиатехнику, представители АН СССР, ВИАМ, учебных заведений, генеральные конструкторы А. Н. Туполев, С. А. Лавочкин, А. И. Микоян. Это было фактическое признание того, что металлургический комбинат (или завод, как его называли после реэвакуации) стал одним из центров авиационной металлургии.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 10 апреля 1944 года в пригородную зону города Ступино перечислены Лужниковский, Староситненский, Старокаширский, Хочемский сельсоветы из Каширского района и Алеевский, Лапинский, Матвейковский, Ситнешелкановский из Михневского района.

В феврале 1945 году выбрано место для городского кладбища, окончательное решение было принято в 1950 году, первые захоронения здесь были разрешены с 1952 года.

За время Великой Отечественной войны 15 тыс. жителей города и района участвовали в боях, 14 тыс. награждены орденами и медалями за боевые заслуги и доблестный труд в Великой Отечественной войне. Возвратились с победой Герои Советского Союза И. И. Сизинцев и Н. И. Борисов, полный кавалер ордена Славы П. Н. Жеребцов. Не вернулось с войны 12 тыс. человек, в их числе посмертно получившие звание Героев Советского Союза С. В. Ачкасов, И. И. Бахарев, В. Ф. Поляков.

### **После распада СССР**

В 2002 году в состав города Ступино были включены посёлок отделения совхоза «Образцово» и деревни Большое и Малое Образцово; в 2004 году — посёлок городского типа Приокск, ранее составлявший отдельное муниципальное образование, а ещё ранее — не составлявший и бывший просто районом города.

На аэродроме Крутышки неподалёку от Ступина до 2008 года располагалась парашютная дрозона «ЦАК им. В. П. Чкалова», в 2008 году переехавшая в Серпуховский район.

### **Флаг и герб**

В верхней части голубого щита летящий влево золотой сокол — символ храбрости, разума, красоты и устремлённости в будущее. Под ним две золотые эмблемы: два скрещённых пропеллера, вписанные в ромб — символ авиации и причастности города к самолётостроению. Четырёхконечная форма звезды (ромб) выбрана как древний символ путеводности или уверенности в правильном выборе пути. В нижней части извилистая серебряная лента — символ реки Оки.

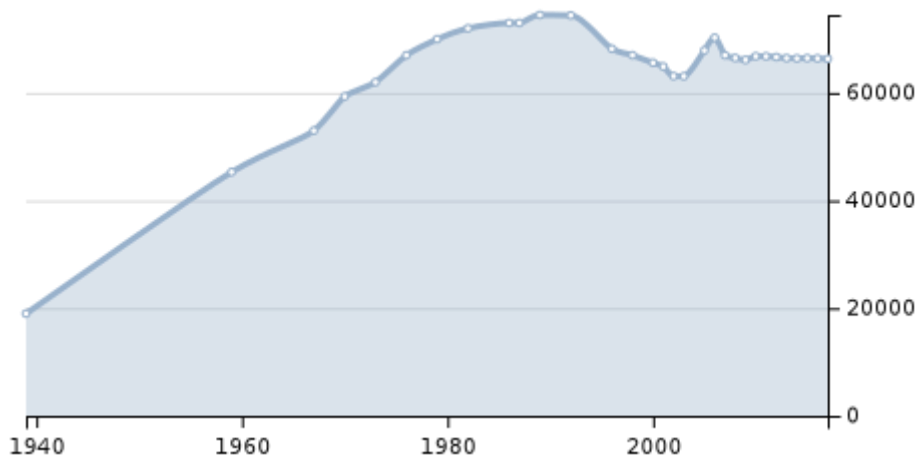


Государственная Герольдия при Президенте РФ, отмечая, что «герб как таковой в целом удачен и интересен», предлагает некоторые изменения в свою интерпретацию. «В лазоревом (синем, голубом) поле над зелёной волнистой оконечностью, широко завершённой серебром, золотой, летящий влево сокол с серебряным клювом над двумя золотыми равноконечными крестами, плечи которых дугообразно сужаются к концам и к центру крестов; каждый из крестов вписан в ромб с вогнутыми сторонами; в оконечности волнистый, тонко окаймлённый золотом серебряный пояс». 29.07.1997 г. Государственный герольдмейстер Г. В. Вилинбахов.

Флаг города Ступино составлен на основании герба по правилам и соответствующим традициям геральдики и отражает исторические, социально-экономические, национальные и иные местные традиции.

#### Население

Численность населения									
1939 <sup>[8]</sup>	1959 <sup>[9]</sup>	1967 <sup>[8]</sup>	1970 <sup>[10]</sup>	1973 <sup>[8]</sup>	1976 <sup>[8]</sup>	1979 <sup>[11]</sup>	1982 <sup>[12]</sup>	1986 <sup>[8]</sup>	1987 <sup>[13]</sup>
19 000	↗45 295	↗53 000	↗59 340	↗62 000	↗67 000	↗69 999	↗72 000	↗73 000	→73 000
1989 <sup>[14]</sup>	1992 <sup>[8]</sup>	1996 <sup>[8]</sup>	1998 <sup>[8]</sup>	2000 <sup>[8]</sup>	2001 <sup>[8]</sup>	2002 <sup>[15]</sup>	2003 <sup>[8]</sup>	2005 <sup>[8]</sup>	2006 <sup>[16]</sup>
↗74 476	↘74 400	↘68 200	↘67 000	↘65 600	↘64 900	↘63 124	↘63 100	↗67 900	↗70 261
2007 <sup>[8]</sup>	2008 <sup>[8]</sup>	2009 <sup>[17]</sup>	2010 <sup>[18]</sup>	2011 <sup>[8]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>	2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[22]</sup>	2016 <sup>[23]</sup>
↘67 000	↘66 500	↘66 139	↗66 816	↘66 800	↘66 662	↘66 464	↘66 414	↗66 463	↘66 420
2017 <sup>[1]</sup>									
↘66 341									



На 1 января 2016 года по численности населения город находился на 242 месте из 1112 городов Российской Федерации.

## **Органы власти**

По результатам выборов 14 сентября 2014 года главой города является Павел Челпан, бессменно занимающий эту должность уже 25 лет.

## **Административно-территориальное деление**

### **Районы города:**

- ✓ Черёмушки
- ✓ Центральный
- ✓ Приокск
- ✓ Хапок
- ✓ Акри
- ✓ Белопесочский
- ✓ Северо-Западный
- ✓ Юго-Западный

### **Микрорайоны:**

- ✓ Славянский
- ✓ Дубки
- ✓ Микрорайон А

## **Экономика**

### **Промышленность**

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг по обрабатывающим производствам за 2009 год 56 млрд руб.

- ✓ Ступинский завод железобетонных изделий
- ✓ Завод по производству средств гигиены полости рта (ООО «Еврокосмед-Ступино»)
- ✓ Ступинская металлургическая компания (АО «СМК»)
- ✓ Ступинская ТЭЦ (ТЭЦ-17 Мосэнерго)
- ✓ Ступинское машиностроительное производственное предприятие (ОАО СМПП)
- ✓ Научно-производственное предприятие (ОАО «Аэросила»)
- ✓ Кондитерская фабрика компании Mars
- ✓ Завод по производству кормов для домашних животных Mars
- ✓ Молочный комбинат Самрина
- ✓ Хлебокомбинат «СтупиноХлеб» ( ООО "Каравай" до мая 2016 года)
- ✓ Силган Метал Пэкаджинг Ступино ООО
- ✓ Ступинский завод стеклопластиков
- ✓ Ступинский химический завод (ЗАО «СХЗ»)
- ✓ Фабрики по производству керамической плитки (ЗАО «Керамогранитный завод», ООО «Объединённые керамические заводы»)
- ✓ Завод по производству минераловатного утеплителя (ООО «Изомин»)
- ✓ Завод по производству минераловатного утеплителя (ООО «KNAUF Insulation»)
- ✓ Фабрика, производящая алюминиевую посуду с антипригарным покрытием (Scovo)
- ✓ Фабрика по производству стеллажных конструкций (La Fortezza Est)
- ✓ Завод по производству гибкой упаковки (ООО «ИСПРАТЭК С»)
- ✓ Завод по производству сухих строительных смесей ЗАО «Мапей»
- ✓ Предприятия по производству пластиковых окон ООО «Московские Окна» и ООО «Триапласт»

- ✓ Завод по производству товаров детской и женской гигиены Kimberly-Clark
- ✓ Завод по производству обоев Zambaiti
- ✓ Завод по производству наземной авиационной техники (ЗАО НПО «Авиатехнология»)

## **Транспорт**

### **Железнодорожный**

В черте города - четыре остановочных пункта Павелецкого направления МЖД: Ситенка, Ступино, Акри, Белопесочный. Связь с Москвой (Москва-Павелецкая): 12 пар электропоездов, следующих через станцию Ступино (в том числе 2 пары экспрессов).

### **Автомобильный**

Город расположен на федеральной трассе М4. Пассажи́рские перевозки в городе осуществляют Ступинское ПАТП (Ступинский филиал ГУП МО «Мострансавто»)

Ступинское ПАТП обслуживает муниципальные (внутрирайонные и городские маршруты) — 30 маршрутов, межмуниципальные (межрайонные) — 6 маршрутов, междугородные — 4 маршрута. На въезде в город построена многоуровневая развязка по программе развития Подмоскovie до 2016 года.

### **Авиационный**

Существуют планы коренной реконструкции военного аэродрома Ступино (Крутышки) и создания там крупного грузового аэропорта. Аэродром передан военным.

### **Гостиницы, рестораны и торговые центры**

В городе функционирует несколько гостиниц: «Центральная», «Шерр-Отель», «Мельница», «Атриум», «Ибис» международной сети Ассог. Открыто большое количество ресторанов, кафе и пунктов быстрого питания. Например, бар-рестораны "Соул бар", «Абриколь», рестораны "Юность", «Атриум», «У Дачи» и «Шервуд», рестораны быстрого питания «Макдональдс», «Сытый кот» и «Country Chicken», пиццерия «Дольче Вита» — всего более 30 различных мест.

Открыты несколько торговых центров: «Ока», «Райпо», «КБО», «Курс». Работают магазины торговых сетей «Магнит», «Перекресток», «Пятерочка», «Дикси».

### **Развлечения**

ТРЦ «Курс», ночные клубы «Зимний» и «Dozagi», кинотеатр «Юность», детский городок с аттракционами и зверинец.

Социальная сфера]

### **Образование: высшее и среднее**

- ✓ Ступинский филиал Московского авиационного института (МАИ)
- ✓ Ступинский филиал Московского финансово-юридического университета (МФЮА)
- ✓ Ступинский филиал НОУ ВПО «РосНОУ» (Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский новый университет»)
- ✓ Ступинский Авиационно-Металлургический Техникум им. А. Т. Туманова (СТАМТ)
- ✓ Ступинское Медицинское училище

### **Культура**

Наиболее известными и значимыми культурными центрами в городе считаются: ступинский историко-краеведческий музей, Дворец Культуры, Дом культуры «Металлург», ЦПКиО им. Островского, Центр культурного и патриотического воспитания молодёжи «Армеец», Ледовый дворец спорта им. В. Боброва, спортивные комплексы «Металлург», «Сокол», «Прогресс».

В городе есть две главные площади — Центральная площадь им. В. И. Ленина и площадь Metallургов, также есть Площадь бракосочетаний (перед зданием старого ЗАГСа), сквер Полякова с Вечным огнём (в основном используется на День Победы), площадь перед ДК «Металлург» (памятник А. С. Пушкину) и т. д.

С 1996 года существует «Молодёжный культурно-досуговый центр». Является колыбелью ступинского музыкального движения. В этом молодёжном центре репетируют местные рок-группы и диджеи. Также в

городе находится музыкальная школа, где ученики получают знания по нескольким классам инструментов (например баян, аккордеон, балалайка, скрипка и т. д.) и музыкально-хоровая школа «Огонёк».

С начала 1960-х годов во Дворце Культуры под руководством Крымова Льва Петровича — главного архитектора города -действовала замечательная изостудия. Здесь сформировались многие талантливые самодеятельные художники и профессионалы — художники, скульпторы, архитекторы, преподаватели и другие деятели культуры. Ученики Л. П. Крымова служат на поприще культурного развития города и в настоящее время. Живописное наследие Л. П. Крымова является гордостью города Ступино, достойной международного признания. Будучи Главным архитектором, Л. П. Крымов внёс значительный вклад в оптимизацию развития города, его инфраструктур и сопредельных территорий. Им уделялось большое внимание проблемам сохранения архитектурно-исторического наследия и экологического баланса.

В 2005 году Л. П. Крымов был занесён в Книгу почёта города Ступино.

## **Спорт**

В городе существует шашечный клуб (полное название — Ступинский молодёжный шашечный клуб). Руководитель клуба Разумовский Дмитрий Александрович — является одним из вице-президентов Федерации шашек Московской области. Президентом этой Федерации является заместитель главы администрации Ступинского района Рацимор Александр Ефимович. В настоящий момент Ступино является одним из центров шашечного движения в Московской области и России. В городе проживает первый и на сегодняшний день единственный в Московской области гроссмейстер России по шашкам Макаров Николай Викторович.

С момента основания завода СМК в 1932 году, в городе существует футбольный клуб «Ока», одно время игравший в первенстве РСФСР.

В 1997 году был основан баскетбольный клуб. С этого времени и по настоящее время мужские, женская и детско-юношеские команды выступают в Первенстве Московской области.

В 2013 году был основан любительский регби клуб «Сокол».

Работают фитнес клубы «Аэроданс», «Best Fitness» и «Ураган».

Есть конно-спортивный клуб «Всадник» и контактный зоопарк . Находятся за базой отдыха «поляна Невест». Проводятся секции по верховой езде, иппотерапия, джигитовка и экскурсионные программы.

## **Достопримечательности**

На территории района располагается Троицкий Белопесочский монастырь, основанный в XV веке, с Троицким собором (конец XVII века), Сергиевской и Ивановскими церквями (обе — XIX века) и другими постройками.

На территории рядом с городом проходят ежегодные исторические реконструкции боёв времён Великой Отечественной войны.

30 марта 1978 году недалеко от города упал и разбился транспортный самолёт с 5 лётчиками — членами экипажа. В память этого события на кладбище у церкви села Среднего и железнодорожной платформы Белопесочкой главным архитектором города Л. П. Крымовым поставлена наклонная бетонная стела с прорезанным в ней силуэтом самолёта, падающего на хвост и крыло. Открытие памятника состоялось 21 мая. Тогда же к нему пристроили стальные доски с именами погибших воинов 445 истребительного авиационного полка. Полк защищал Каширу и Ступино в 1941 году и базировался около деревни Крутышки.

Источник информации:<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%83%D0%BF%D0%B8%D0%BD%D0%BE>

# СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

*Экономическая ситуация в России в январе-октябре 2016 года<sup>1</sup>*

## **Мировая конъюнктура**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

## **Валовой внутренний продукт**

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

## **Промышленное производство**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

## **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

<sup>1</sup>Источник информации: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

### **Инфляция**

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

### **Рынок труда**

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

### **Доходы населения и потребительский рынок**

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

### **Внешняя торговля**

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в

положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

### Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

### Основные показатели развития экономики, %, г/г

Показатель	2015 год		2016 год		
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	январь-октябрь
ВВП	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	-0,7
Потребительская инфляция на конец периода	0,7	11,2	0,2	0,4	4,5
Промышленное производство	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-6,8	-4,5	-1,5	-5,9	-5,3
Реальная заработная плата работников	-10,5	-9,2	1,9	2,0	0,5

Показатель	2015 год		2016 год		
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	январь-октябрь
организаций					
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200	35 770
Уровень безработицы к рабочей силе	5,5		5,2	5,4	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4	-1,8	-0,6	-2,1	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5	226,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1	154,5
Средняя цена за нефть Urals, долл.	46,8	53,6	44,2	47,7	40,5

*Социально экономическая обстановка в Московской области за январь-ноябрь 2016 год<sup>2</sup>*

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	112,7	x
январь-ноябрь 2016 года в % к январю-ноябрю 2015 года	113,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей	7480645,0	111,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	8390,8	99,72
обрабатывающие производства	1870433,7	113,42
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	250862,0	109,7 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	267,4	111,5
молоко	571,9	98,9
яйца, миллионов штук	173,1	91,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	100,5	x
ноябрь 2016 года в % к ноябрю 2015 года	106,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за октябрь 2016 года, рублей	43275,0	106,9
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,4	x
за январь-октябрь 2016 года	42353,4	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2016 года, рублей	48029,0	106,7
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,7	x
за январь-октябрь 2016 года	46854,4	106,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2016 года, рублей	3742,3	101,21
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2016 года, человек	26720	99,99
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2016 года, в процентах	0,7	x

Источник информации: <sup>2</sup>[http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/)



Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за сентябрь - ноябрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	5612,8	92,5
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за ноябрь 2016 года, миллионов пассажиро-километров	564,0	104,1
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	92,7	x
за январь-ноябрь 2016 года	6229,4	104,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	288106,1	98,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2016 года, тысяч рублей	61859,0	58,91
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	1715778,3	101,3
за ноябрь 2016 года	161790,9	98,71
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - ноябрь 2016 года	3521586,0	109,7
за ноябрь 2016 года	342517,4	101,41
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 декабря 2016 года		
миллионов рублей	97185,6	106,21
уровень запасов, дней торговли	39	108,31
Оборот общественного питания, миллионов рублей	78643,8	98,5
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	401463,8	96,5
за ноябрь 2016 года	38688,9	102,11
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6732,9	106,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	379842,2	175,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1802622,0	101,8
кредиторская	2543574,5	101,71
в том числе просроченная	83913,1	109,21
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	69540,6	93,51
в том числе просроченная	1680,0	106,21

Источник информации: <sup>1</sup> [http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/)

## Рынок недвижимости в 2017 году

От 2017 года участники рынка жилья чудес не ждут. Спрос сократится, конкуренция станет жестче, торг активнее. Застройщики в лучшем случае удержат продажи на уровне 2016-го, в худшем - потеряют 10-15% от прошлогодних объемов. "Вторичке" весь год предстоит балансировать между стагнацией и депрессией. Цены тоже будет штормить. Неизбежный спад в 1 квартале, весенняя стабилизация и новое снижение

летом, которое завершится небольшим ростом к декабрю. Но это о номинальных значениях. В реальном выражении метр продолжит стабильно дешеветь. Чтобы переломить ситуацию, отрасли нужна господдержка, и одними лишь субсидиями по ипотеке в этот раз не обойтись.

Стоимость недвижимости в России падает семь кварталов подряд. Если формально с весны прошлого года "квадрат" то дорожал, то дешевел, и к концу 2016 года потерял около 11%, фактический ценник за тот же период снизился на четверть. Некоторые специалисты, например, АИЖК, и вовсе насчитали 30-процентную разницу между сегодняшними и докризисными данными. При условии, что в следующем году в экономике не произойдет ничего глобального, тенденция к снижению сохранится. Уже к 4 кварталу 2017-го реальные цены на жилье сократятся в среднем на 8-10%, в зависимости от сектора.

Свою роль здесь сыграют сразу несколько факторов. Первый из них - переизбыток предложения. За последнее время жилищный фонд страны, мягко говоря, подрос. Несмотря на кризис, в 2014-2015 гг. строители дважды побили советский рекорд по количеству введенных в эксплуатацию "квадратов". Причем планку 1987 года в 72,8 млн кв. м оставили далеко позади: по итогам 2014-го регионы сдали 84,2 млн кв. м, в 2015-м показатель превысил 85 млн. Только в столице объем выставленного на продажу жилья за два года вырос в 1,5 раза - с 4,5 до 7,1 млн квадратных метров.

У подобной динамики есть простое объяснение: девелоперам пришлось достраивать объекты, начатые еще в "сытых" 2012-2013 годах. В ином случае они могли бы потерять деньги, вложенные в стройку на старте, а это около трети от общей стоимости работ. Но вот тонущий рынок к таким масштабам оказался совершенно не готов. В некоторых субъектах РФ, включая Москву и область, предложение сейчас кратно превышает спрос.

Застройщики пытаются отыграть назад. За 11 месяцев 2016 года объемы ввода по России упали до 62,9 млн кв. м. Число новых проектов тоже сокращается. С января по июнь компании заложили на 35-40% меньше "квадратов", чем в аналогичном периоде 2013-го. В одном Подмосковье в следующем году строительство "ужмется" на 30%. Однако видимый эффект от этих мер появится хорошо если осенью 2017-го. Говорить о явном дефиците предложения мы сможем через полтора-два года, не раньше.

Второй важный фактор - платежеспособный спрос. Точнее, его отсутствие. Большинство из тех, у кого были накопления и потребность в жилье, уже приобрели квартиру за "живые" деньги или в кредит. Новым же покупателям в стране взяться неоткуда. Население третий год стремительно беднеет. С октября 2014-го по октябрь 2016-го реальные доходы россиян уменьшились на 12,3%, инфляция достигла 22%. Население вынуждено экономить на продуктах и лекарствах, что говорить о жилье. Даже при цветущей экономике благосостояние граждан после такого обвала будет восстанавливаться около пяти лет. При этом те, у кого есть средства для покупки, уходят с рынка. Речь о частных инвесторах, бравших квартиры для перепродажи и сдачи в аренду. После снижения цен, роста налогов и тарифов ЖКХ, недвижимость потеряла для них былую привлекательность. И если раньше на их долю приходилось до 30% сделок, теперь - вдвое меньше. В дальнейшем показатель будет стремиться к нулю.

Третьей причиной падения стоимости квадратного метра станет завершение господдержки ипотеки. До сих пор именно эта программа не позволяла рынку уйти в крутое пике. За два года она помогла привлечь в отрасль свыше 1,3 трлн рублей, а льготная ставка потянула за собой проценты по стандартным ипотечным программам, подогревая интерес заемщиков. Теперь за жилищную ссуду банки и без субсидий берут докризисные 12-13% годовых.

Но с 1 января, как только власти свернут программу, продажи жилья упадут. Ведь что бы там не говорили оптимисты из правительства, кредитные организации не будут долго удерживать действующие ставки. И уж тем более они не станут снижать их дополнительно, пока ЦБ не изменит ключевую ставку до 9-9,5%. А на любое повышение спрос отреагирует быстро: он просто замрет. Оживить его самостоятельно игроки смогут одним-единственным способом - сбавив цену метра.

В начале будущего года номинальная стоимость недвижимости в среднем по стране просядет на 3-5%. За официальным падением последуют новые акции от застройщиков и активный торг владельцев "вторички".

Плюс традиционные сезонные распродажи. К 3 кварталу доля дисконтных сделок вырастет с нынешних 80-ти до 90%, а средний размер скидок составит 10% от заявленной суммы.

Для девелоперов это станет настоящим тестом на выживание, и пройти его удастся далеко не всем. Уже сейчас многие компании работают на грани рентабельности. За время кризиса кредиты для строительного бизнеса подорожали на 6-7%, стоимость возведения 1 кв. м выросла на 20% и, по прогнозам, в 2017-м увеличиться еще на 10%. Добавьте сюда будущую инфляцию в 5-6%, свежие поправки к 214-ФЗ, которые так или иначе отразятся на себестоимости "квадрата", и выдают с рынка мелких игроков. И, конечно, фискальную нагрузку. После того, как налог на имущество и аренду земли стали рассчитывать исходя из кадастровой стоимости, платежи для застройщиков выросли в 10-13 раз. Отдельный сюрприз от ФНС в 2017-м ждет строителей Петербурга - они впервые заплатят налог за непроданные квартиры. Сумма составит 1% от кадастровой стоимости объектов. Такой же сбор с 2-процентной ставкой со следующего года вводят и в Подмосковье. Не исключено, что скоро к ним присоединятся другие регионы.

Чем обернется дальнейшее снижение цен в подобных условиях, не трудно догадаться. Кто-то начнет замораживать проекты, кто-то, не справившись с долгами, свернет бизнес. Процесс уже идет: с января 2015 года в стране обанкротилось 3,9 тыс. строительных организаций. Все это неизбежно породит новую волну обманутых дольщиков.

В Минстрое не исключают, что, если ситуация на рынке недвижимости ухудшится, власти вновь запустят механизм льготной ипотеки. Шаг верный, однако, вряд ли его будет достаточно. Продление программы удержит спрос на минимальном уровне, но не решит системных проблем в отрасли. Да и возможности жилищного кредитования не безграничны: из-за низких доходов займы по-прежнему недоступны для большинства россиян. Чтобы на деле вытащить застройщиков из ценовой ямы, необходимо, в первую очередь, снизить их расходы на строительство. Инструменты давно известны: сокращение налоговой нагрузки, господдержка производителей стройматериалов и субподрядчиков, льготное финансирование сектора. Главное - чтобы к тому моменту, когда чиновники, наконец, решаться применить эти меры, на рынке еще было, кого спасать.

Источник информации: <https://www.finam.ru/analysis/newsitem/rynok-vedvizhimosti-v-2017-godu-upadet-na-8-10-20170124-123848/>

## **Ситуация с рынком недвижимости в Москве на начало 2017 года**

Прошедший год стал рекордным для московского рынка недвижимости – число сделок достигло максимума, а цены за квадратный метр существенно снизились. Такая тенденция наблюдается и сегодня, а по итогам 2016 года можно сделать несколько важных выводов:

Средние цены на жилье на вторичном рынке Москвы опустились до 181 тыс. руб. за кв.м. Впрочем, в январе показатель немного подрос до 186 тысяч;

Реальные цены на рынке недвижимости за год снизились на 10%, при этом для обычных продавцов и покупателей эта тенденция пока еще ощутима незначительно;

Москвичи охотно пользуются скидками и приобретают жилье по акциям – дисконтом пользуются свыше 86% покупателей;

Средняя стоимость квартиры, купленной к концу 2016 года, составляет 7,9 млн. рублей, по сравнению с серединой года показатель уменьшился на 150 тысяч.

Недвижимость в Москве в 2017 цены

Январь – это время ежегодного затишья, когда продажи падают. Не стал исключением и наступивший год, продажи сократились, но это никак не связано с кризисом – отражается лишь сезонное колебание рынка.

## Мнение аналитиков о предстоящих изменениях

По мнению экспертов, занимающихся исследованием рынка недвижимости, в 2017 году показатели окажутся на предыдущем уровне, а цены незначительно снизятся. В ближайшее время рост цен не предвидится, так как отсутствуют провоцирующие факторы: нет дефицита жилья, в эксплуатацию вводятся все больше объектов, рынок сбалансирован.

Какие же изменения ожидаются на рынке? Эксперты единодушно выделили несколько наиболее вероятных событий:

Рост цен не будет превышать 6% - размеров годовой инфляции. В первую очередь он коснется новостроек, так как застройщики планируют сохранить свою прибыль;

На вторичном рынке изменений не произойдет, либо будут отмечаться тенденции к незначительному снижению;

Увеличится число бюджетных новостроек – так как доходы населения не растут, спрос на недорогое жилье останется высоким;

О достижении ценового дна говорить пока рано – это событие наступит не раньше 2018-2019 года;

Рынок жилья не будет перенасыщен, несмотря на то, что ввод новостроек в эксплуатацию ведется активными темпами, а спрос просто не успевает за ним. Застройщикам необходимо снизить скорость строительства, иначе квартиры потеряют в цене до 40%;

Возрастет популярность жилья за пределами столицы, в Новой Москве и ближайшем Подмосковье – во многом благодаря доступным ценам.

## Аналитики о росте цен на квартиры в Москве 2017

Анализировать динамику цен в Москве становится все сложнее – большая часть предложений, представленных на рынке, не имеет реальной стоимости. Продавцы устанавливают завышенную цену, которая может превышать действительную на 10-15%.

## Цены для разных отраслей рынка недвижимости

Проводить оценку стоимости прогнозных цен для недвижимости в столичном регионе следует с учетом типа жилья и момента постройки. В этой связи удастся выделить несколько особенностей, которые отмечаются экспертами:

Существенно сократится спрос на панельные дома, построенные более 35 лет назад – падение превышает 10%;

В это же время спрос на аналогичное жилье, но уже в новостройках вырастет;

Ситуация на рынке элитной недвижимости остается прежней – ценители дорогих объектов будут покупать их, несмотря на кризис;

Популярным районом станет Тверская и Замоскворечье – здесь возводятся дома с отделкой «под ключ»;

Реальные цены могут вырасти на жилье в клубных домах, там, где представлены квартиры со свободной планировкой, апартаменты и студии;

Сократится спрос на квартиры в центре, напротив, вырастет – за пределами МКАД, люди стремятся уехать из шумного мегаполиса, выбирая объекты, расположенные в 10-20 км от столицы.

На цены в 2017 году повлияют и реализуемые ипотечные программы – так уже сейчас крупнейшие банки объявили о снижении ставок, следовательно, повысится спрос на рынке, что отразит положительную динамику цен.

Впрочем, как отмечают эксперты и ведущие специалисты исследовательских центров, рассчитывать на улучшение ситуации не следует – в среднем стоимость квартир остается на прежнем уровне по сравнению с прошлым годом. Не радужными окажутся перспективы на вторичном рынке, особенно для владельцев старого жилья, хозяева же новостроек могут смело поднимать цены на 5-8%: спрос все равно будет.

Источник: <http://rating-remont-kvartir.ru/articles/tseny-na-nedvizhimost-v-moskve-v-2017-godu-prognoz-analitikov/>

## **КОММЕРЧЕСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МО**

Московский рынок коммерческой недвижимости переживает очень сложные времена, спрос на аренду падает, цены на арендную ставку офисов и помещения в торгово-развлекательных и торговых центрах снижаются. Наблюдается высокая конкуренция за арендаторов, что диктует необходимость хорошего качества обслуживания и улучшения уже существующих объектов и выхода на рынок предложений в новых форматах.

**Сейчас на рынке коммерческой недвижимости преобладают следующие тенденции:**

### **1. Сокращение затрат на строительство.**

Многие девелоперы уменьшают бюджеты, которые были выделены раньше на строительство бизнес-центров и торгово-развлекательных центров. Особенно тяжело тем, кто специализируется на офисных центрах, потому что арендаторам не нужны большие площади, не нужен дорогой и помпезный ремонт. В условиях кризиса всем нужны простые удобные офисы, с хорошим местоположением, минимальной удаленностью от метро, с парковкой и, что самое главное, с невысокой арендной ставкой.

**Возможные способы сокращения затрат на строительство:**

- ✓ применение в строительстве более дешевых отечественных материалов, а не импортных;
- ✓ сокращение этажности строительства;
- ✓ обустройство паркинга на нулевом уровне или на первом этаже, и отказ от подземной части, более дорогостоящей и трудоемкой.

### **2. Вырос спрос на трансформируемые помещения.**

В ближайшее время увеличится доля проектов, в которых предусмотрена возможность быстрой трансформации одной функции помещений в другую. Например, офисы переделывают в апартаменты или гостиницы, и наоборот.

### **3. Снижение инвестиционной активности.**

Сложные внешнеполитические отношения и проблемы в экономике страны ведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов на рынке, особенно иностранных. Сейчас на рынке много инвесторов, которые охотятся за объектами по существенно сниженным ценам, которые собственники вынужденно выставляют на продажу.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объема сделок. Доля иностранного капитала в объеме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году. Тем не менее, мы

видим высокую инвестиционную активность иностранных фондов уже представленных на российском рынке, а также дополнительный приток капитала. Знаковой сделкой с участием иностранного капитала стало приобретение арабским фондом Mubadala вместе с РФПИ складских зданий в двух проектах РНК Шереметьево и РНК Чехов 3.

Лидерами по объёму инвестиций по итогам года стали офисный сегмент (44%) и гостиницы (17%). При этом доля гостиниц в этом году является рекордно высокой за последние 10 лет. Также в 2016 году была зафиксирована высокая доля жилого сегмента (11%) – девелоперы активно скупали площадки под строительство жилья. Доля торговой и складской недвижимости составила 18% и 4%, соответственно (По данным CBRE)

#### **4. Ротация арендаторов.**

Так уж сложилось, что в том году одно и то же помещение могли сменить несколько компаний. Арендаторы покидали старые офисы, если им не удавалось договориться о снижении арендных ставок или отмене ежегодной индексации. А те собственники, которые не пошли на уступки, потеряли клиентов, потому что свободных площадей стало больше и у арендаторов появился большой выбор.

#### **5. Полный переход на рублевое ценообразование.**

Это еще в 2015 году арендодатели старались хоть как-то зафиксировать долларовые арендные ставки, чтобы не потерять доход, то сейчас эта практика практически сошла на нет из-за стремительной девальвации рубля. В офисах класса В и в Торговых центрах долларовые ставки - это редкость, а в офисах класса А почти 80 процентов собственников перешли исключительно к рублевым ставкам.

Ставки аренды в торговых центрах окончательно номинируются в рублях, либо фиксируется коридор обменного курса. Собственники готовы предоставлять скидки на первый год аренды, с постепенным увеличением ставки в последующие годы.

Форма взаимодействия с собственником торгового объекта в формате процента от товарооборота является все более распространенной и более комфортной практикой для ритейлеров, и применяется уже не только для якорных арендаторов, но и для арендаторов среднего формата всех профилей. Разнообразие схем структурирования арендных ставок позволяет собственникам и арендаторам найти компромисс, выбирая приемлемый вариант коммерческих условий в рамках складывающейся практики на рынке. Последняя, в свою очередь, сильно завязана с оборотом ритейлеров.

#### **6. Замедление ввода новых площадей.**

Ведь переизбыток приведет к еще большему снижению арендных ставок. А это арендодателям коммерческой недвижимости совсем не нужно, так как они терпят сейчас существенные убытки.

По итогам 2016 года в Москве будет построено вдвое меньше офисов, ввод новых торговых центров сократится почти на четверть. На столичном офисном рынке темпы ввода объектов замедлились на 54% относительно 2015-го: по итогам года в столице появится около 350 тыс. кв. м площадей в новых бизнес-центрах.

В 2017 году эксперты рынка коммерческой недвижимости ожидают сокращения объемов ввода новых офисных и торговых центров в Москве. Больших проектов будет мало: в столице откроется один ТРЦ площадью более 100 тыс. кв. м, среди крупных офисных проектов — ввод в эксплуатацию двух небоскребов в «Москва-Сити». В основном в следующем году девелоперы введут небольшие торговые и бизнес-центры.

Почти половину всех новых офисных площадей обеспечит ввод бизнес-центров «IQ-квартал» (130,3 тыс. кв. м) и «Башня Федерация. Восток» (82,6 тыс. кв. м) в «Москва-Сити», отмечают аналитики компании

CBRE. По их прогнозам, объем сделок новой аренды и продажи в следующем году сохранится на уровне 2016 года и составит порядка 1 млн. кв. м. Однако, при детальном изучении заявленных проектов, мы приходим к выводу, что реальный объем доступного в аренду предложения будет серьезно ниже. За последние 10 лет - это самый низкий показатель.

В частности, ключевые объекты в классе А уже частично реализованы.

Например, свыше 50% площадей в «ВТБ Арена парк» проданы совладельцу компании «ТехноНИКОЛЬ»; «IQ-квартал» в «Москва-Сити» снял с рынка около 50% площадей.

## **7. Поиск новых торговых форматов.**

Собственники и управляющие компании торговых центров ищут новые форматы, способных увеличить трафик посетителей или хотя бы удержать его от существенного спада.

Например, многие Торговые центры делают упор на семейный отдых, когда в выходные и праздничные дни семья на целый день перемещается в ТЦ. Это открытие спортивных площадок - фитнес-центров, батутных залов, катков, игровых зон, кинотеатров, контактных зоопарков, зон общепита разного ценового сегмента.

Четверть всех торговых площадей Москвы построена за последние два года. В I-III кварталах 2016 года в Москве открылось 5 торговых центров. Из них в третьем квартале 2016 года было открыто четыре ТЦ общей арендуемой площадью 187 000 кв. м. Все торговые центры, заявленные к вводу в III квартале, открылись без переносов срока.

Торговый центр «Океания» запустился с рекордно высокими для сложившейся рыночной ситуации показателями заполнения торговой галереи – открыто магазинов на почти 70% площадей. Еще одним знаковым событием стало открытие второй очереди торгового центра «Метрополис», и теперь общая арендуемая площадь двух очередей ТЦ составляет 118 000 кв. м. Торговый комплекс напрямую соединен надземным переходом со станцией МЦК «Балтийская».

В Подмоскowie был открыт один из крупнейших торговых центров Московской области «Рига Молл» (GLA 80 000 кв. м). До конца года ожидается открытие еще одного крупного торгового центра «Бутово Молл» (GLA 57 000 кв. м).

Уровень вакансий в ТЦ останется стабильным в течение всего 2016 года. Новые торговые центры продолжают заполняться арендаторами, хотя период, необходимый для стабилизации торговых объектов, увеличился.

Вакантность по стабилизированным торговым центрам (ТЦ открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов) изменилась за последний год незначительно. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансий и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей.

Рестораны и fashion-бренды продолжают выходить на рынок. Наблюдается наиболее активная экспансия со стороны крупных сетевых операторов. Среди новых брендов на рынке – кафе и рестораны, а также сети по продаже одежды. Расширяют свое присутствие интернет-магазины и онлайн-агрегаторы.

Сразу несколько операторов заявили о значительном расширении сети в среднесрочной перспективе – Selgros, Media Markt, «Эльдорадо», «Подружка», «Вестер», Sela, Accessorize/Monsoon, «Виктория», " Вкус вилл", " Красное и Белое".

С сентября 2016 года на Московский рынок вышла сеть супермаркетов " Ярче!" - часть холдинга «KDV-Групп» - крупнейшего в России производителя снеков и кондитерских изделий федеральных брендов: «3 Корочки», «Бабкины семечки», «Яшкино», «Хрустящий картофель» и т.д. В общей сложности в портфеле компании «KDV» 17 торговых марок.

В структуре «KDV» работают более 10 фабрик России, где производят порядка 350 наименований продукции, которая продается во всех городах страны, странах ближайшего и дальнего зарубежья.

Они сильно отличаются от других сетевых продуктовых брендов: открывают магазины в спальных районах Москвы и Подмосковья с площадью от 60 до 250 кв. м, обязательно со своей свежей выпечкой, с кофе-машиной в каждом магазине, с хорошим ремонтом класса А и своим фирменным стилем. С сентября заключено уже более 50 договоров аренды и около 15 уже открыты и работают.

Источник информации:[http://journal-gorproekt.ru/news/main/tendentsii\\_rynka\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_na\\_2017\\_god/](http://journal-gorproekt.ru/news/main/tendentsii_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_na_2017_god/)

## АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете об оценке, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**Потенциал местоположения** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**Рыночный спрос** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**Физическая возможность** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- При анализе оптимального варианта жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.



### **Жилое назначение**

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

### **Производственное и складское назначение**

Объект оценки расположен на первом этаже жилого многоквартирного дома, использование объекта в качестве производственного не осуществимо юридически. Также исходя из финансовой оправданности и физического состояния объекта, нецелесообразно использование в качестве складского помещения.

### **Офисное назначение**

Объект оценки имеет необходимые коммуникаций (канализации, окон и т.д.), поэтому использование объекта оценки в качестве помещения офисного назначения соответствует критерию юридической допустимости, целесообразно использование в качестве офисного помещения

### **Торговое назначение**

Объект оценки имеет необходимые коммуникаций (канализации, окон и т.д.), поэтому использование Объекта оценки в качестве помещения торгового назначения соответствует критерию юридической допустимости. Использование в качестве торгового помещения возможно, но учитывая площадь оцениваемого объекта и месторасположение, то максимальная эффективность от использования помещения будет при сдаче в аренду для офисного помещения.

### **Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования**

Факторы	Жилое	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	+	+	+
Рыночный спрос	+	-	+	+
Правовая обоснованность	-	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+	+
Финансовая оправданность	-	-	-	+
Максимальная эффективность	-	-	-	+
Итого	2	2	4	6

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве торгового помещения.

## **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

### **Расчет рыночной стоимости доходным подходом**

Доходный метод оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный метод оценки тесно связан с рыночным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций, затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции, методы капитализации используются при корректировке различий рыночного и затратного методов. Основным недостатком метода является то, что он в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных.

## Способ расчета доходным подходом

Метод капитализации по норме отдачи устанавливает (с использованием нормы дохода на капитал в качестве нормы дисконта) связь величин чистого операционного дохода, вычисленных для каждого года всего прогнозного периода, и стоимость реверсии на конец последнего года прогнозного периода со стоимостью объекта.

Метод включает в себя ряд техник, которые различаются между собой выбором типа капитализируемого дохода и способом капитализации:

- техники непосредственного дисконтирования;
- модельные техники;
- техники ипотечно-инвестиционного анализа.

*Техники непосредственного дисконтирования* обеспечивают определение стоимости объекта недвижимости через дисконтирование потоков чистых операционных доходов ( $I_0$ ) и реверсии  $V_{On}$  с использованием локальных (для периодов) и средних величин общей нормы отдачи  $Y_0$ :

$$V_0 = \sum_{j=1}^n \frac{I_{0j}}{(1 + Y_0)^j} + \frac{V_{On}}{(1 + Y_0)^n}$$

Средняя величина общей нормы отдачи определяется обработкой рыночной информации о доходности инвестиционных проектов, связанных с приобретением и доходным использованием объектов, или с использованием информации о доходности альтернативных проектов, ближайших к оцениваемому типу объектов по уровню рисков.

Для определения средней величины общей нормы отдачи  $Y_0$  используются следующие техники:

- техника кумулятивного построения;
- техника сравнения с альтернативными проектами;
- техника сравнения продаж;
- техника мониторинга рыночных данных.

*Техника дисконтирования с суммированием рисков (техника кумулятивного построения)* заключается в суммировании величин, отражающих степень риска данного проекта. Общая структура построения имеет следующий вид:

$$Y_0 = Y_{RF} + Y_R + Y_L + Y_{FM},$$

где  $Y_{RF}$  – безрисковая норма, включающая в себя безинфляционную составляющую и величину индекса инфляции;  $Y_R$  – премии за риск, включающая в себя премию за следующие виды рисков: физические, правовые, экономические, финансовые и социальные как внешние (страновой риск) так и внутренние, за исключением премии за риск низкой ликвидности и премии за риски, связанные с финансовым менеджментом, которые обособливаются для того что бы подчеркнуть отличительную особенность недвижимости от других финансовых инструментов;  $Y_L$  – премии за риск низкой ликвидности;  $Y_{FM}$  – премии за риски, связанные с финансовым менеджментом.

### **Расчет ставки дисконтирования:**

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижения которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Таким образом, для принятия правильного решения об инвестировании в предприятия с одинаковыми денежными потоками необходимо учесть в ставке дисконтирования связанные с бизнесом тех или иных предприятий.

Используемая ставка дисконтирования должна в обязательном порядке соответствовать выбранному виду дохода. Так, если выбран бездолговой денежный поток, то оценщик должен рассчитать ставку по модели средневзвешенной стоимости капитала. Если же выбран денежный поток для собственного капитала, то ставка может быть рассчитана либо кумулятивным способом, либо по модели оценки капитальных активов (САРМ).

Для расчета ставки дисконтирования оценщики используют кумулятивную модель. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконтирования за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данную компанию.

- *Безрисковая ставка* отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В рамках настоящего отчета об оценке используем наиболее стабильный экономический показатель – *ОФЗ или Облигации Федерального Займа*. Выпуском облигаций занимается Минфин России. Функции обслуживания выполняет ЦБ РФ. В роли держателей облигаций могут выступать граждане РФ и иностранцы, физические и юридические лица, по состоянию на 17 марта составляет 8,00% (Для анализа был взят срок вложения 5лет).



Центральный банк  
Российской Федерации

## Срочная структура процентных ставок

RU EN

Базы данных

- Срочная структура процентных ставок
- Кривая бескупонной доходности
- Изотермный ряд бескупонной доходности
- Методические материалы
- База данных**

с: 16.03.2017 по: 17.03.2017

Выбор: бескупонные доходности

Таблица  E-mail

**Получить**

### Бескупонные доходности с 16.03.2017 по 17.03.2017

Дата \ срок	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
16.03.2017	8,99	8,41	8,22	8,03	7,98	8,00	8,02	8,05	8,08	8,10	8,13	8,16	8
17.03.2017	8,95	8,38	8,21	8,04	8,00	8,02	8,04	8,07	8,10	8,13	8,16	8,19	8

Источники информации: [http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date\\_req1=16.03.2017&date\\_req2=17.03.2017&GM=1&C1=1&depo=](http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=16.03.2017&date_req2=17.03.2017&GM=1&C1=1&depo=)

Дополнительные риски при определении ставки дисконтирования для определения стоимости недвижимости приняты в соответствии с Методикой определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации для производства расчетов по оценке бизнеса, недвижимости, нематериальных активов, машин и оборудования, разработанной Яскевичем Е.Е. Рассматриваемые риски оцениваются по трехбалльной системе (1 – низкий уровень риска, 2 – средний уровень риска, 3- высокий уровень риска) (Раздел 1.3.1 «Классификации рисков для различных объектов оценки» (стр. 19-20)). Права собственности на данную методику принадлежат ООО «НПЦПО».

Методика определения ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации для производства расчетов по оценке бизнеса, недвижимости, нематериальных активов, машин и оборудования

Внимание! Ниже представлено содержание методики. Если вам необходима методика в полном объеме, то вы можете приобрести её, [связавшись с нами](#).

№ п/п	Название	Стр.
	<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	4
1.	<b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.</b>	5
1.1.	СТОИМОСТЬ ВО ВРЕМЕНИ. ДИСКОНТИРОВАНИЕ	5
1.2.	СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТЫ КАПИТАЛИЗАЦИИ	8
1.3.	РИСКИ, ИХ ВИДЫ И КЛАССИФИКАЦИИ	11
1.3.1.	Классификация рисков для различных объектов оценки	12
1.3.2.	Страновой риск. Методики оценивания. Условия учета странового риска	25
1.4.	ВИДЫ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ И ИХ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ЭЛЕМЕНТЫ	30
1.5.	БЕЗРИСКОВАЯ СТАВКА ДОХОДНОСТИ	34
1.6.	УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ И СТАВОК ДИСКОНТИРОВАНИЯ	37
1.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО И ПОСТПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА, ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ (РЕВЕРСИИ) В ПОСТПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД	38
2.	<b>СУЩЕСТВУЮЩИЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТАВОК ДИСКОНТИРОВАНИЯ</b>	40
2.1.	ОСНОВНЫЕ МОДЕЛИ И МЕТОДЫ ПОСТРОЕНИЯ СТАВОК ДИСКОНТИРОВАНИЯ	41
2.2.	Методы (модели), используемые при оценке бизнеса	50
2.3.	Методы (модели), используемые при оценке недвижимости	52
2.4.	Методы, используемые при оценке ИС и НМА	56
2.5.	Методы, используемые при оценке МиО	58
2.6.	Прочие случаи	59
3.	<b>СУЩЕСТВУЮЩИЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ</b>	61

Источник: <http://срса.ru/Methodics/002/>

Таблица 5.1 Определение рисков, связанных с инвестированием в объект оценки:

№ п/п	Показатели рисков	Расшифровка позиций	1	2	3	Примечание
<b>1</b>	<b>Управляемые риски</b>					
	На уровне предприятия					
1.1.		Устойчивость потока доходов				
1.2.		Структура капитала				
1.3.		Текущая ликвидность				
1.4.		Качество управления				
1.5.		Диверсифицированность реализации продукции				
1.6.		Диверсификация поставщиков				
1.7.		Диверсификация потребителей				
<b>2</b>	<b>Отраслевые риски</b>					
	На уровне отрасли					
2.1.		Перспектива развития отрасли	1			Незначительный риск влияния
2.2.		Уровень конкуренции	1			По причине перенасыщенности рынка риск повышения конкуренции незначителен
2.3.		Уровень государственного регулирования отрасли	1			Незначительный риск влияния
<b>3</b>	<b>Региональные факторы риска</b>					
3.1.		Стабильность проводимой администрацией политики				
3.2.		Социальная напряженность в регионе				
3.3.		Возможность вооруженных конфликтов				
<b>4</b>	<b>Риски общей макроэкономической ситуации</b>					
4.1.		Инфляционные ожидания		1		Несмотря на официальный прогноз инфляции, оценщик считает целесообразным оценить риски на среднем уровне, по причине частого расхождения прогноза с фактическим уровнем инфляции
4.2.		Устойчивость валютного курса				
4.3.		Стабильность налоговой системы		1		Правительство РФ в последнее время говорит о постоянных проектах введения новых налогов.
	Количество наблюдений		3	4	0	
	Взвешенный итог		3	8	0	
	Совокупный риск		11			
	<i>Общий совокупный риск</i>		11%			
	<i>Общий совокупный риск</i>					

Таблица 6. Определение ставки дисконтирования при определении стоимости недвижимости

Показатель	Значение, %
Безрисковая ставка	8,00
Риски	11
Ставка дисконтирования	19,00

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости за период с 1 августа 2017 по 31 декабря 2022 года с учетом прогнозируемой инфляции.**

2017 год											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
							207569,3	207569,3	207569,3	207569,3	207569,3
<i>итого по году</i>										<b>1 037 847</b>	
2018 год, с учетом прогнозируемой инфляции в размере 5,0%											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765	217947,765
<i>итого по году</i>										<b>2 615 374</b>	
2019 год, с учетом прогнозируемой инфляции в размере 5,0%											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153	228845,153
<i>итого по году</i>										<b>2 746 143</b>	
2020 год, с учетом прогнозируемой инфляции в размере 5,0%											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411	240287,411
<i>итого по году</i>										<b>2 883 450</b>	
2021 год, с учетом прогнозируемой инфляции в размере 3,9%											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62	249658,62
<i>итого по году</i>										<b>2 995 905</b>	
2022 год, с учетом прогнозируемой инфляции в размере 3,9%											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306	259395,306
<i>итого по году</i>										<b>3 112 745</b>	
<b>итого за период с 1 августа 2017 по 31 декабря 2022 года, с учетом прогнозируемой инфляции</b>										<b>15 391 463</b>	

Уровень прогнозируемой инфляции взят с  
 сайте: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_144190/daba1916de07edfd903b735de9b37f0ab4120ddb/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144190/daba1916de07edfd903b735de9b37f0ab4120ddb/)

Расчет стоимости методом дисконтирования					
Число периодов	год	Доход за период	Ставка дисконтирования	Доход за период с учетом коррекции	Текущая стоимость
1	2017	1 037 847	0,19	872 140	<b>8 138 077</b>
2	2018	2 615 374		1 846 885	
3	2019	2 746 143		1 629 605	
4	2020	2 883 450		1 437 886	
5	2021	2 995 905		1 255 432	

6	2022	3 112 745		1 096 129	
---	------	-----------	--	-----------	--

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, полученная методом дисконтирования за период с 1 августа 2017 по 31 декабря 2022 года, нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м., составляет: **8 138 077 (восемь миллионов сто тридцать восемь тысяч семьдесят семь) рублей.**

В связи с недостаточным количеством предложений на рынке коммерческой недвижимости города Ступино, оценщик принял решение провести анализ рынка в соседних городах. В результате расчетов пришел к следующим выводам, что наиболее подходящие города — это Коломна и Серпухов, цена предложений недвижимости Ступино практически не отличаются.

Расчет среднерыночной цены коммерческой недвижимости городов Ступино, Коломна, Серпухов.

Элемент сравнения	Объекты сравнения город Коломна				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 4
Месторасположение	Московская область, Коломна, ул. Октябрьской Революции, 151	Московская область, Коломна, бул. Лебедянского, 1	Московская область, Коломна, ул. Шилова, 12	Московская область, Коломна, просп. Кирова, 16	Московская область, Коломна, ул. Дзержинского, 9
Источник информации	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/149757778/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/149757778/</a>	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/14193824/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/14193824/</a>	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151027516/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151027516/</a>	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/156745708/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/156745708/</a>	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151026669/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151026669/</a>
Контактная информация	89163337974	89151245677	89253826812	89253790790	89253826812
Цена предложения, руб.	6700000	7000000	2500000	13500000	6000000
Общая площадь помещения, м.кв.	114	121	42	228	101
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	58772	57851	59524	59211	59406
Весовые коэффициенты	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Скорректированная стоимость, руб.	12930	12727	13095	13026	13069
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	51778				

Элемент сравнения	Объекты сравнения город Серпухов				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 4

Месторасположение	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. Чехова	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. 2-я Московская, 6к2	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, пл. Ленина	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, пл. Ленина, 5	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. Ворошилова, 57/59
Источник информации	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/155832569/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/155832569/</a>	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/159884465/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/159884465/</a>	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/154614568/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/154614568/</a>	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/146986280/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/146986280/</a>	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/144036880/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/144036880/</a>
Контактная информация	89031211455	89031211455	89265815368	89037529390	89852149839
Цена предложения, руб.	10000000	10000000	6400000	3600000	3800000
Общая площадь помещения, м.кв.	115	200	120	74	46
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	86957	50000	53333	48649	82609
Весовые коэффициенты	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Скорректированная стоимость, руб.	19131	11000	11733	10703	18174
Итоговая стоимость 1 кв.м.объекта оценки, руб.	52567				

Элемент сравнения	Объекты сравнения город Ступино				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 4
Месторасположение	Московская область, Ступинский район, Ступино, пр. просп. Победы, 63/24	Московская область, Ступинский район, Ступино, пр. осп. Победы, 63/24	Московская область, Ступинский район, Ступино, ул. Чайковского, 58	Московская область, Ступинский район, Ступино, ул. Чайковского, 58	Московская область, Ступинский район, Ступино, ул. Чайковского, 58
Источник информации	<a href="https://stupino.cian.ru/sale/commercial/160723055/">https://stupino.cian.ru/sale/commercial/160723055/</a>	<a href="https://stupino.cian.ru/sale/commercial/160289433/">https://stupino.cian.ru/sale/commercial/160289433/</a>	<a href="https://stupino.cian.ru/sale/commercial/152995589/">https://stupino.cian.ru/sale/commercial/152995589/</a>	<a href="https://stupino.cian.ru/sale/commercial/9120262/">https://stupino.cian.ru/sale/commercial/9120262/</a>	<a href="https://stupino.cian.ru/sale/commercial/152995392/">https://stupino.cian.ru/sale/commercial/152995392/</a>
Контактная информация	89263984588	89057605773	8496 641-57-67	89263984588	84966415767
Цена предложения, руб.	2700000	5200000	4443000	4400000	2805000
Общая площадь помещения, м.кв.	60	100	148,1	44	93,5

Скорректированная стоимость 1 кв.м.	45000	52000	30000	100000	30000
Весовые коэффициенты	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Скорректированная стоимость, руб.	9900	11440	6600	22000	6600
Итоговая стоимость 1 кв.м.объекта оценки, руб.	49940				

Для анализа доходности объекта недвижимости был проанализирован рынок аренды города Ступино, а также соседних городов Коломна и Серпухов и сделаны следующие выводы о том, что среднерыночная арендная ставка объектов-аналогов оцениваемой недвижимости составляет:

**1 021 (Одна тысяча двадцать один) рубль за 1 кв.м.**

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости за период с 1 августа 2017 по 31 декабря 2022 года, на основании предложения на рынке недвижимости городов Ступино, Коломна, Серпухов, по состоянию на дату оценки.**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты сравнения				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Московская область, Ступинский р-н, г Ступино, ул. Калинина, д 48)	Московская область, Ступинский район, Ступино, ул. Андропова, 75	Московская область, Ступинский район, Ступино, Пристанционная ул.	Московская область, Кашира, Пролетарская, 35	Московская область, Серпухов, Ворошилова 151	Московская область, Серпухов, ул. Луначарского, 37а
Источник информации		<a href="https://stupino.cian.ru/rent/commercial/152593456/">https://stupino.cian.ru/rent/commercial/152593456/</a>	<a href="https://stupino.cian.ru/rent/commercial/157204810/">https://stupino.cian.ru/rent/commercial/157204810/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_172_m_916278672">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_172_m_916278672</a>	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_100_kv._m_n_a_ulitse_voroshilova_703159771">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_100_kv._m_n_a_ulitse_voroshilova_703159771</a>	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoepomeschenie_300_m_918429234">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoepomeschenie_300_m_918429234</a>
Цена предложения, руб.		186000	204300	154800	120000	165000
Общая площадь помещения, м.кв.	203,3	186	227	172	100	300
Стоимость аренды 1 кв.м., руб. в мес.		1000	900	900	1200	550



Общее состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		1000	900	990	1200	550
Весовые коэффициенты		0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Скорректированная стоимость, руб.		<b>220</b>	<b>198</b>	<b>218</b>	<b>264</b>	<b>121</b>
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		<b>1 021</b>				
Итого аренды 203,3 м.кв с 1 августа пл 31 декабря 2017 году					1 037 847	
Итого аренды 203,3 м.кв с 1 январь по 31 декабрь 2018 года, с учетом прогнозируемой инфляции 5%					2 615 374	
Итого аренды 203,3 м.кв с 1 январь по 31 декабрь 2019 года, с учетом прогнозируемой инфляции 5%					2 746 143	
Итого аренды 203,3 м.кв с 1 январь по 31 декабрь 2020 года, с учетом прогнозируемой инфляции 5%					2 883 450	
Итого аренды 203,3 м.кв с 1 январь по 31 декабрь 2021 года, с учетом прогнозируемой инфляции 3,9%					2 995 905	
Итого аренды 203,3 м.кв с 1 январь по 31 декабрь 2022 года, с учетом прогнозируемой инфляции 3,9%					3 112 745	
Итого аренды 203,3 м.кв за весь период с 1 августа 2017 по декабрь 2022 года, с учетом прогнозируемой инфляции					<b>15 391 463</b>	

Итоговая величина рыночной стоимости объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости за период с 1 августа 2017 по 31 декабря 2022 года, нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г Ступино, ул.Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м, на основании предложения на рынке недвижимости городов Ступино, Коломна, Серпухов по состоянию на дату оценкисоставляет:

**8 138 077** (восемь миллионов сто тридцать восемь тысяч семьдесят семь) рублей.

#### **Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и

предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На основании анализа рынка предложений аналогичных объектов, проведенного с использованием периодических печатных изданий, а также данных риэлтерских фирм, были найдены аналоги сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Копии источников информации по объектам аналогам приведены в Приложении к отчету об оценке №11-17-08-01.

#### **Расчет рыночной стоимости помещения сравнительным подходом:**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4

Месторасположение	Московская область, Ступинский район, г Ступино, ул. Калинина, д 48)	Московская область, Коломна, ул. Девичье Поле, 12к1	Московская область, Коломна, ул. Октябрьской Революции, 151	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. Володарского, 25/38	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, пл. Ленина, 7
Источник информации		<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/159981974/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/159981974/</a>	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/149757778/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/149757778/</a>	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/151128531/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/151128531/</a>	<a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/154772726/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/154772726/</a>
Контактная информация		89265363641	+7 916 333-79-74	89645355624	+7 963 920-88-05
Цена предложения, руб.		11 715 000	6 700 000	6 900 000	6 000 000
Общая площадь помещения, м.кв.	203,3	213	114	225,7	130
Стоимость 1 кв.м., руб.		55000	58772	30572	46154
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		55000	58772	30572	46154
Условия продажи	вынужденная	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		46750	49956	25986	39231
Дата предложения	август 2017 года	август 2017 года	август 2017 года	август 2017 года	август 2017 года
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		46750	49956	25986	39231
Отличие цены предложения от цены сделки (торг)		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Корректировка		0,98	0,98	0,98	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		45815	48957	25466	38446
Местоположение объекта	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка		1	1	1	1

Скорректированная стоимость 1 кв.м.		45815	48957	25466	38446
Отопление	центральное	центральное	центральное	центральное	центральное
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		45815	48957	25466	38446
Водопровод/канализация	центральное	центральное	центральное	центральное	центральное
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		45815	48957	25466	38446
Электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		45815	48957	25466	38446
Этажность	1	1	2	1	1
Корректировка		1,00	1,10	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		45815	53853	25466	38446
Общее состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1,10	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		50397	53853	25466	38446
Транспортная доступность	хороший уровень транспортной доступности	хороший уровень транспортной доступности	хороший уровень транспортной доступности	хороший уровень транспортной доступности	хороший уровень транспортной доступности
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		50397	53853	25466	38446
Материал стен здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров		50397	53853	25466	38446

анная стоимость 1 кв.м.					
Назначение и текущее использование площадей	Торговое назначение	Свободного назначения	Торговое назначение	Торговое назначение	Торговое назначение
Корректировка		0,95	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		47877	53853	25466	38446
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная стоимость, руб.		11969	13463	6367	9612
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		41410			
<b>Итого за 203,3 м.кв</b>				<b>8 418 723</b>	

#### **Обоснования корректировок:**

✓ Корректировка на вид прав,

Все объекты принадлежат владельцам на праве собственности, корректировка не применяется.

✓ Корректировка на условия продажи,

Объекты – значение данного параметра у объекта оценки отличается от аналогов. К объекту оценки применима вынужденная продажа, а у аналогов условия продажи рыночные, корректировка составляет 15%.

✓ Корректировка на дату предложения,

Дата предложения всех объектов сравнения соответствует дате оценки. Корректировка не требуется.

✓ Корректировка на торг,

Согласно проведенного анализа рынка, скидка на торг для исследуемого сегмента рынка составляет 2%. Корректировка составляет 0,98.

✓ Корректировка на площадь объекта,

Объекты – аналоги не имеют значительных отличий в площади от объекта оценки, к тому же в результате анализа рынка не выявлено обоснованной зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади предлагаемой в продажу помещения, к тому же, принимая во внимание то, что единицей сравнения принят 1 кв.м. объектов, отличие в площади объектов учитывается автоматически, корректировка не применяется.

✓ Корректировка на район местоположения,

Объект оценки, как и аналоги, находятся в центральной части города.

Корректировка не применялась.

✓ Корректировка на отопление, водопровод, канализацию, электроснабжение,

Объекты – аналоги соответствуют объекту оценки по наличию коммуникаций.

Корректировка не применялась.

✓ Корректировка на транспортную доступность,

Объекты сравнения, как и объект оценки, имеют хороший уровень транспортной доступности. В непосредственной близости от всех объектов расположены остановки общественного транспорта, до которых не более 5-10 минут ходьбы; имеются асфальтные подъездные пути. Корректировка не применялась.

✓ Корректировка на назначение и текущее использование площадей,

Назначение и текущее использование объектов сравнения, как и объекта оценки, – эксплуатация в качестве торговых помещений, за исключением аналога №1, который относится к помещениям свободного назначения. Корректировка составила 5%.

✓ Корректировка на общее состояние объекта,

Объекты оценки находится в хорошем состоянии, как и объекты-аналогии, за исключением аналога №1 который находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка составила 10%.

✓ Корректировка на материал стен,

Корректировка не применялась.

#### Весовые коэффициенты.

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м., определенная по сравнительному подходу, по состоянию на дату оценки составляет:

**8 418 723** (восемь миллионов четыреста восемнадцать тысяч семьсот двадцать три) рубля.

### **АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

№ п/п	Критерий	Доходный метод	Сравнительный метод
1	Достоверность информации	50	50
2	Полнота информации	50	50
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50
5	Способность учитывать местоположение	50	50
6	Допущения принятые в расчетах	50	50
7	Сумма баллов	300	300
	Удельные весовые показатели, %	50	50

Два традиционных подхода, использованные для расчета стоимости аренды, дали следующие результаты:

Наименование	Доходный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость
	Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	
Величина арендной ставки за период с 1 декабря 2016 по 31 декабря 2021 года нежилого помещения общей площадью 153,2 кв.м. (1-й этаж, помещение №нб), расположенные в жилом доме по адресу Самарская область, г. Самара, Кировский	8 138077	50	8 418 723	50	8 278 400

район, ул. Свободы, д. 168					
				<b>Итого</b>	<b>8 278 400</b>

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки составляет:

**8 278 400 (восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч четыреста) рублей.**

### **ВЫВОД**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости нежилое помещение (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенное по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м, составляет:

**8 278 400 (восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч четыреста) рублей.**

Рыночная стоимость аренды 1 кв.м., нежилого помещения (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенного по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48, составляет:

**1 021 (Одна тысяча двадцать один) рубль в месяц**

Рыночная стоимость аренды нежилого помещения (кадастровый номер 50:33:0040132:868), расположенного по адресу: Московская область, Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Калинина, д 48), общей площадью 203,3 кв.м., составляет:

**207 569 (двести семь тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей в месяц**

Оценщик

\_\_\_\_\_ Перов Е.А.

М.п.

## ЛИТЕРАТУРА:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255)
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254)
6. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков
7. Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 года Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков
8. Артеменков И.Л. Оценка рыночной стоимости недвижимости//Финансовая газета. 1994. № 13-16,19,21,24,25.
9. Вилкас Э.Й., Майминас Е.З. Решения: теория, информация, моделирование. М.: Радио и связь, 1986.
10. Владимирская А.С. Аренда жилых и нежилых помещений: Сб. нормативных документов и комментариев. М.: Финансы и статистика, 1995.
11. Волчков Н.Г. Справочник по недвижимости. М.: Инфра-М, 1996.
12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Московская сельско-хозяйственная академия, 1997.
13. Григорьев В.В. Методические положения по оценке предприятий и объектов недвижимости. М.: Центр экономической реконструкции предприятий, 1995.
14. Григорьев В.В. Как оценивать недвижимость в рыночных условиях хозяйствования// Экономика и жизнь. 1994. № 35.
15. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика / Под ред. В.В. Григорьева. М.: Инфра-М, 1997.
16. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996.
17. Григорьев В.В. Как определить стоимость предприятий и объектов недвижимости // Экономика и жизнь. 1994. № 33.
18. Красноглазов Б.М. Недвижимость: оценка, аренда, купля-продажа. М.: Акционерное торгово-промышленное общество «Русская инициатива», 1992.
19. Купчин А.Н., Новиков Б.Д. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М., 1995.
20. Материалы семинара «Основы анализа и оценки недвижимости». СПб., 25 октября – 6 ноября 1993 г. ИЭР Всемирного банка. Агентство международного развития США, 1993.
21. Методическое пособие по расчету цен на комплектные объекты. М.: ЭКОТРАНС, 1996.
22. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов приватизации. Проект. М.: ВНИИ труда в строительстве, 1991.
23. Методические рекомендации для переоценки и определении износа зданий и сооружений на 01.01.72 г. Составлены БТИ исполкома Моссовета при содействии Госстроя СССР и проектных организаций. Мосгорисполком, 1971.
24. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: «Финансы и статистика», 2005. – 496 с.
25. Оценка стоимости земельных участков/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. – 192 с.
26. Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие/под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф.Лойко – М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999.- 364с.
27. Оценка стоимости земельных участков. Хартмут Дитерих, Вольфганг Кляйбер. Томск, 2004, 264с.
28. Положение о порядке переоценки основных фондов (средств) предприятий и организаций. Утверждено постановлением Совета Министров Правительства РФ № 1233 от 25 ноября 1993 г.
29. Положение о порядке определения начальной стоимости нежилого помещения (здания, сооружения) при его продаже через фонды имущества Москвы.
30. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. 5-е изд., М.: РОО, 1995.
31. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. –СПб.: «Технобалт», 1995 г.
32. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценка. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
33. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. -СПб.: СПбГТУ, 1996 г.
34. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001) – Санкт-Петербург, 2005 г., 320 с.
35. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд., 1995.
36. Черняк В.З. Оценка бизнеса. – М.: Финансы и статистика, 1996.
37. Хабарова Л.П. Счет основных средств и нематериальных активов: Бухгалтерский бюллетень. М., 1996.
38. Экспертиза правового положения объекта недвижимости. М.: Академия оценки, РОО, 1995.





# ***ПРИЛОЖЕНИЯ***

ПОЛИС

обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 22/300/17 от 26.01.2017г.

Договор страхования недействителен без приложения Заявления на страхование, заполненного и подписанного Страхователем.  
 Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные выше Страховщик и Страхователь заключили договор обязательного страхования ответственности оценщика (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 26.01.2017г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков от 12.05.2001г. (далее по тексту – «Правила»).  
 Настоящий Полис является договором обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.  
 Условие, не оговоренное в настоящем Полисе, регламентируется Правилами и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

**СТРАХОВЩИК:** АО АСК «Инвестстрах»  
 Адрес местонахождения: 105120, г. Москва, ул. Киршичные Выемки, дом 2, корп. 1, оф. 7  
 Почтовый адрес: 656056, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, 36,  
 р/с 40701810602000000005  
 кор/сч30101810200000000604

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Перов Евгений Андреевич  
 Адрес регистрации: Алтайский край, г. Бийск, ул. Петрова, 18-38  
 Почтовый адрес: Алтайский край, г. Бийск, ул. Петрова, 18-38

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) возместить Страхователю (Выгодоприобретателю) в пределах определенной в разделе «Страховая сумма» настоящего Договора страхования страховой суммы расходов, понесенные в связи с возникновением обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненный Заказчику (или) третьим лицам.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:** Начало 26.01.2017 Окончание 25.01.2018

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате: Нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил основной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** по договору в целом: 10 000 000,00 (десять миллионов рублей)  
 Лимит ответственности страховщика по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей)

**ФРАНШИЗА** (безусловная по каждому страховому случаю): без франшизы  
**ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)** 0,03 % от страховой суммы за срок страхования.  
**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ** по Договору страхования 3000 руб. 00 коп (три тысячи рублей 00 коп.) за срок страхования подлежат уплате одновременно платежом не позднее 26.01.2017г.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
 Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается платежильщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.  
 Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик

**Признак договора страхования:**  вновь заключаемый  возобновление договора страхования

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**

Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.

Событиями, имеющими признаки страхового случая, в целях настоящего Договора считаются предъявление Страхователю либо его работодателю (если страхователь – физическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность на основании трудового договора), либо Страховщику требования о возмещении убытков либо события и обстоятельства, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении убытков, причиненных Заказчику и (или) третьим лицам в связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем фактов, подтверждающих причинение убытков Заказчику и(или) третьим лицам, или дающих основания полагать, что такие убытки были причинены, даже если требования о его возмещении предъявлены не были; получение Страхователем или его работодателем уведомления в любой форме о возможном намерении предъявить требования о возмещении убытков.

В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах. Возможность возмещения ущерба, причиненного оценщиком в период действия договора страхования ответственности в течении срока страховой давности (3 года).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Заявление Страхователя с приложениями.
2. Правила страхования ответственности оценщиков от 12.05.2001г.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> АО АСК «Инвестстрах»                  ИНН 7710280644 КПП 222502001 БИК 040173604                  р/сч 30101810200000000604                  р/сч 40701810102000000013 в Алтайском отделении                  №8644 Сбербанка России г. Барнаул</p> <p><i>И. Григорьева Г.В.</i></p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Перов Евгений Андреевич                  Алтайский край, г. Бийск, ул. Петрова, 18-38</p> <p><i>Перов Е.А.</i></p>
--	--



Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая Организация  
"Южно-Сибирская Организация  
Профессиональных  
Оценщиков и Экспертов"  
656049, Алтайский край, г.Барнаул, пр.Социалистический,63  
тел.: 8-3852-27-16-17, факс:8-3852-27-17-26

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

*Перов Евгений Андреевич*

Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
"Южно-Сибирская Организация Профессиональных  
Оценщиков и Экспертов"

Регистрационный № 294

Дата выдачи "4" июня 2015 г.

Срок действия: до "4" июня 2018 г.

Директор Правления  
НП СРО "ЮСО"



И. В. Удовиченко

Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация  
"Южно-Сибирская организация  
Профессиональных оценщиков и экспертов"  
регистрационный номер 0015 от 14.06.2013 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
656049, Алтайский край, г.Барнаул, пр. Социалистический,63  
тел.: (3852) 27-16-17, факс (3852) 27-17-26  
<http://сро-юсо.рф> E-mail: [sro-so@bk.ru](mailto:sro-so@bk.ru)

## ВЫПИСКА

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков  
Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой  
организации оценщиков выдана по заявлению  
Перова Евгения Андреевича

о том, что **Перов Евгений Андреевич**  
является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация "Южно-Сибирская  
организация оценщиков и экспертов"  
и включен в реестр за регистрационным № 294

Сведения о приостановлении права осуществления  
оценочной деятельности - **ОТСУТСТВУЮТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на "04" июня 2015 года  
Дата составления выписки "04" июня 2015 года



Директор Правления  
НП СРО "ЮСО"  
И. В. Удовиченко

157  
4  
7

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "21" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого встроенного помещения от 29.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Надежда", ИНН: 5045035370, ОГРН: 1055009015775, дата гос. регистрации: 31.08.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы Российской Федерации по городу Ступино Московской области, КПП: 504501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Ступино, ул. Пристанционная, д. 12

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое встроенное помещение: магазин, общая площадь 203,30 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ступино, ул. Калинина, д. 48

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-33/002/2005-257

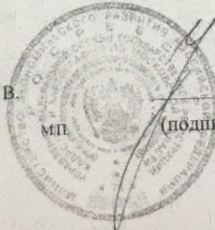
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-33/305/2013-418

*Копия берется ООО "Надежда"  
Директор *И. В. Куликова*  
30.11.2015г*

Регистратор



Куликова И. В.



МП

(подпись)

50-AEN 908976

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 11.07.2017

№ 00-00-4001/5401/2017-0614

На основании запроса от 04.07.2017, поступившего на рассмотрение 04.07.2017, сообщаем, что правообладателю

общество с ограниченной ответственностью "Надежда", ИНН: 5045035370, ОГРН: 1055009015775, дата гос.регистрации: 31.08.2005; адрес места нахождения: обл.Московская, р-н Ступинский, обл.Московская, Ступинский р-н, нп Ступино, ул Пристанционная , д 12 по состоянию на 04.07.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:33:0040132:868
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Ступинский, г Ступино, ул Калинина, д 48, пом 1
	Площадь:	203, 3 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.11.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-33/305/2013-418
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого встроенного помещения от 29.10.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-33/305/2013-419
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:33:0040132:1631
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Ступинский, г Ступино, ул Калинина, д 17, пом 01

	Площадь:	157 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.11.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-33/068/2009-236
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого встроенного помещения от 15.10.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.01.2015
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	Получатель выписки:	Ничков Алексей Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

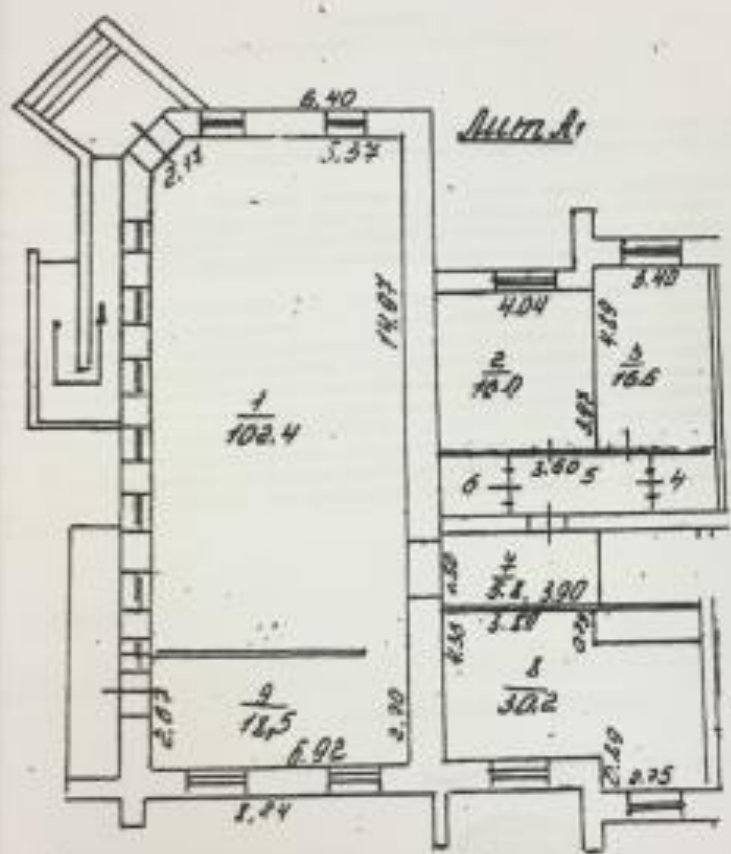
Насырова Елена Александровна

(подпись, фамилия)

857  
стр. 4 из 6

Приложение №1  
к договору № 8/4 от 01.12.2015 г.

Потайный план (схема)  
арендуемого помещения



АРЕНДАТОР:

*Федорова Татьяна Сергеевна*

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО "НАДЕЖДА"

Директор *[Signature]* П.В. Толстов



м.п.



торговая площадь  
**Московская область, Коломна, ул. Октябрьской Революции, 151** [Показать на карте](#)

6 700 000 руб.  
 58 772 руб. за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 333-79-74  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**


Площадь:	114 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 5

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	114 м <sup>2</sup>

Продажа торгового помещения в г.Коломна,ул Октябрьской революции,д151. Площадь 114,1кв.м., имеются все коммуникации, помещение бывшей аптеки,1-ый этаж 5-ти этажного дома,2 входа с фасада и со двора для завоза товара,во дворе стоянка для 2-х ,3-х легковых машин.Со стороны фасада возможна организация стоянки на 8 машин. Рядом новый микрорайон заселен молодыми семьями. Возможна рассрочка и торг.

Просмотров: всего 186, за сегодня 0 [Платное](#) вчера, 11:20



ЦИАН ID 12217516

торговая площадь  
**Московская область, Коломна, ул. Девичье Поле, 12к1** [Показать на карте](#)

55 000 руб.  
 259 руб. за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 536-36-41  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	213 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 15
Мебель:	есть


**О здании**

Общая площадь:	213 м <sup>2</sup>
----------------	--------------------

Продам коммерческое помещение, свободного назначения в м-не Колычево, по ул. Девичье поле, д.12, корп.2, с отдельным входом, со всеми коммуникациями, под чистовую отделку, 2 санузла, высокие потолки, стяжка, стены оштукатурены. Стоимость квадратного метра- 55000, в продаже 2-а помещения в одном корпусе с разными входами, 145 и 213 кв.м, также рассмотрим вариант сдачи помещения в аренду 600 рублей за кв.м. С Уважением, Сочалова Анна.

Корпорация Мегapolis-Сервис [PRO](#)

Просмотров: всего 47, за сегодня 0 [Платное](#) 5 авг, 14:00



ЦИАН ID 250834

торговая площадь  
**Московская область, Серпуховский район, Серпухов, ул. Володарского, 25/38** [Показать на карте](#)

Симферопольское шоссе 65,0 км. до МКАД

2 140 009 – 6 900 000 руб.  
 30 572 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 535-56-24 , +7 963 666-07-47  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


**Об объекте**

Тип помещения:	street retail
Площадь:	70 – 225,7 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 5
Специализация помещения:	аптека, бытовые услуги, магазин
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	отдельный с улицы

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Линия домов:	первая

Просмотров: всего 507, за сегодня 0 [Платное](#) 30 июл, 23:54



ЦИАН ID 28369

торговая площадь

Просмотров: всего 97, за сегодня 0 28 июл, 15:50

Московская область, Серпуховский район, Серпухов, пл. Ленина, 7 [Показать на карте](#)

М. Аннино, 60 мин. на машине  
Симферопольское шоссе 80,0 км. до МКАД

**6 000 000 руб.**  
46 134 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 963 920-88-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Тип помещения:	street retail
Площадь:	130 м²
Этаж:	1 из 2
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	винный погребок
Состояние:	под чистовую отделку
Мебель:	нет
Вход:	отдельный со двора



**REFRESH** organic cosmetics Мультиактивный крем **495 Р** [www.refresh.ru](http://www.refresh.ru) refresh.ru  
ООО "РЕФРЕШ", ОГРН 117745252055, 103459,  
г. Москва, Бульвар Парерянский, д. 14,  
корп. 2, эт. 1, пом. 8

Все объявления в Серпухове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение [В каталог](#) [Следующее](#)

★ **Торговое помещение, 300 м²**

№ 918429234, размещено 25 июля в 23:11 1375 (+4)

550 Р в месяц за м²

Без залога

[Купить в ипотеку](#)



[Показать телефон](#)  
в 869 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Агентство  
**Михаил**  
Подтвержден   
На Avito с июля 2016



[Нажмите, чтобы перейти в профиль](#)

Контактное лицо  
**Михаил**  
Адрес  
Московская область, Серпухов, ул  
Луначарского, 37а



Коммерческая недвижик Поиск по объявлениям  Серпухов [Найти](#)



Все объявления в Серпухове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение [В каталог](#) [Следующее](#)

★ **Магазин 100 кв. м на улице Ворошилова**

№ 703159771, размещено 31 июля в 09:10 1751 (+2)

120 000 Р в месяц

Залог 120 000 Р

[Купить в ипотеку](#)



[Показать телефон](#)  
в 909 XXX-XX-XX

Арендодатель  
**Павел**  
Подтвержден   
На Avito с июня 2015



Адрес  
Московская область, Серпухов,  
Ворошилова 151



[Купите свой овощной магазин](#) Франшиза фруктово-овощного магазина с прибылью от 5 400 000 рублей в год!

[Дома из профилированного бруса](#) Рублен. Дома из сурсого профилированного бруса. Звоните и заказывайте!

[Продам ангар Склады](#) Ангар бескаркасный арочный под склад. цех, ст. Гарантия 3 года!

Все объявления в Кашире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение В каталог Следующее

### Магазин, 172 м<sup>2</sup>

№ 916276672 размещено 30 июля в 13.56 2742 (+2)


**154 800 Р в месяц**  
Залог 154 800 Р  
[Купить в ипотеку](#)

[Показать телефон](#)  
8 988 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Арендодатель: **Собственник**  
Подтвержден  
На Avito с ноября 2014

Адрес: Московская область, Кашира, Пролетарская, 35



своб. назнач.

**Московская область, Ступинский район, Ступино, Пристанционная ул.** [Показать на карте](#)

**204 300 руб. в месяц**  
10 800 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)


[Показать телефон](#)

Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный  
Арендные каникулы: да

**Об объекте**

Площадь: 227 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 3  
Высота потолков: 3 м  
Помещение: свободно  
Специализация помещения: бильярдная, букмекерская контора, выставка, детские товары, детский клуб, детский магазин, игровой зал, игровой клуб, клуб, магазин

Просмотров: всего 14, за сегодня 0 [Платное](#) 4 авг, 08:11



торговая площадь

**Московская область, Ступинский район, Ступино, ул. Андропова, 75** [Показать на карте](#)

**186 000 руб. в месяц**  
12 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

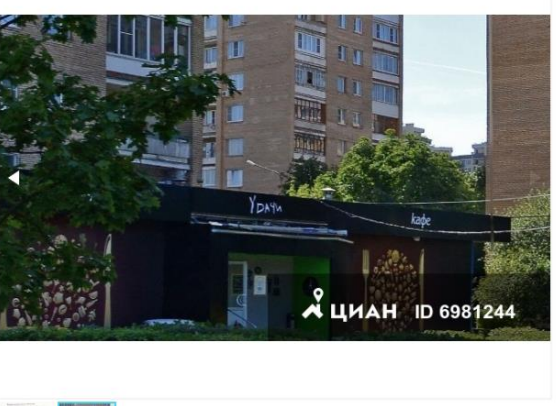
[Показать телефон](#)

Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный  
Арендные каникулы: нет

**Об объекте**

Тип помещения: street retail  
Площадь: 186 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 14  
Высота потолков: 3 м  
Помещение: свободно  
Специализация помещения: кафе/ресторан, магазин, салон красоты  
Состояние: дизайнерский ремонт

Просмотров: всего 129, за сегодня 0 [Платное](#) 4 авг, 08:11



Приложение 4-  
Фото-отчёт объекта оценки



