

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Фирма «Омега»**

Отчет

№6740-18 от «02» октября 2018 года

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
(нежилых помещений, земельных участков), расположенного по
адресу: Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы**



Дата проведения оценки:

«21» июня 2018 года

Заказчик оценки:

ООО «Сфера»

Сопроводительное письмо

02 октября 2018 года

Конкурсному управляющему
ООО «Сфера»
Г-же Зеленченковой Т.В.

Уважаемая Татьяна Владимировна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в составе нежилого помещения общей площадью 15524,2 кв.м., с кадастровым номером 50:35:0000000:20871, земельного участка площадью 7990 кв.м. с кадастровым номером 50:35:0030112:39, земельного участка площадью 1328 кв.м. с кадастровым номером 50:35:0030112:10, прав долгосрочной аренды на земельный участок площадью 2690 кв.м. с кадастровым номером 50:35:0030112:159, находящихся по адресу: Московская область, р-н Луховицкий, г.Луховицы. Оценка объектов была проведена по состоянию на 21 июня 2018 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно (без учета НДС¹):

№	Наименование	Оцениваемые права	Общая площадь, кв.м./п.м.	Рыночная стоимость (без учета НДС), рублей
Земельные участки				
1	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:39; площадь – 7990 кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева)	Право собственности	7 990,0	12 562 383
2	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:10; площадь - 1328кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.127)	Право собственности	1 328,0	2 276 804
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:35:0030112:159, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под автостоянку; площадь 2690кв.м., адрес: Московская область, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.125б	Право аренды	2 690,0	4 265 206
Объекты капитального строительства (Здания, сооружения)				
1	Помещение (назначение - нежилое; кадастровый номер - 50:35:0000000:20871; площадь - 15524,2кв.м.; адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.125)	Право собственности	15 524,2	559 466 132
Итого				578 570 525

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не облагаются НДС

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от №611 25 сентября 2014 г., Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015), Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Фирма «Омега»



Желтухин Л.Ю.

Оглавление

Сопроводительное письмо	2
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	6
Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	9
3.2. Основание для проведения оценки	10
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	10
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	10
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.1. Сведения о Заказчике	11
4.2. Сведения об оценщике	11
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
Раздел 5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	28
9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Рынок коммерческой недвижимости Московской области.	43
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	56
9.4. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	60
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта,	61
Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
10.1. Затратный подход	62
10.2. Сравнительный подход	62
10.3. Доходный подход	63
Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
11.1. Оценка сравнительным подходом рыночной стоимости прав на земельные участки	64
11.2. Оценка сравнительным подходом рыночной стоимости нежилого помещения	78
11.3. Оценка доходным подходом.....	87
Раздел 12. Итоговое согласование результатов	113
Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	115
Литература.....	116
Приложения.....	117

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит право собственности на объект оценки, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 1.

Основание для проведения оценки: Договор № 52/18 об оказании оценочных услуг от 18 мая 2018 г.

Таблица 1. Описание основных характеристик объекта оценки

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенного по адресу: Россия, Московская область, р-н Луховицкий, г. Луховицы, ул. Пушкина, д.125
Субъект права	ООО «Сфера»
Правоустанавливающий документ	Данные приведены в Таблице 4
Адрес расположения объекта недвижимого имущества	Россия, Московская область, р-н Луховицкий, г. Луховицы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Реализация имущества в установленном Законом порядке
Ограничения (обременения) права	Нет данных
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС):

Таблица 2. Результаты оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода (без учета НДС), рублей
	Земельные участки			
1	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:39; площадь - 7990кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева)	12 562 383	не применялся	не применялся
2	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:10; площадь - 1328кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.127)	2 276 804	не применялся	не применялся
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:35:0030112:159, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под автостоянку; площадь 2690кв.м., адрес: Московская область, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.125б	4 265 206	не применялся	не применялся
	Объекты капитального строительства (Здания, сооружения)			
1	Помещение (назначение - нежилое; кадастровый номер - 50:35:0000000:20871; площадь - 15524,2кв.м.; адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.125)	542 938 418	не применялся	575 993 846

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Оценка объекта была проведена по состоянию на 21 июня 2018 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

№	Наименование	Общая площадь, кв.м./п.м.	Рыночная стоимость (без учета НДС), рублей
	Земельные участки		
1	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:39; площадь - 7990кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева)	7 990,0	12 562 383
2	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:10; площадь - 1328кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.127)	1 328,0	2 276 804
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:35:0030112:159, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под автостоянку; площадь 2690кв.м., адрес: Московская область, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.125б	2 690,0	4 265 206
	Объекты капитального строительства (Здания, сооружения)		
1	Помещение (назначение - нежилое; кадастровый номер - 50:35:0000000:20871; площадь - 15524,2кв.м.; адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.125)	15 524,2	559 466 132

Ограничения и пределы применения полученного результата: отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее задание на оценку:

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенные по адресу: Россия, Московская область, р-н Луховицкий, г. Луховицы, описание приведено в Таблице 8
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Данные приведены в Таблице 8
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Данные приведены в Таблицах 8
Имущественные права на объект оценки	Право собственности ООО «Сфера»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) – данные приведены в Таблице 8
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия управленческого решения
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	21.06.2018
Срок проведения оценки	18.06.2018-02.10.2018
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.</p> <p>4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</p> <p>5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических</p>

	и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
	7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
	8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
	9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не приводит

Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

- *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.
 - *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*
- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

- *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. *Составление отчета об оценке.*

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

3.2. Основание для проведения оценки

Договор об оказании оценочных услуг №52/18 от 18 мая 2018 г.

3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 02.10.2018 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – 6740-18.

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

Таблица 4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование	Правоподтверждающий документ	Техническая документация	Источник получения
	Земельные участки			
1	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:39; площадь - 7990 кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.02.2017г.	Кадастровая справка на 09.02.2018	Копия, предоставленная Заказчиком
2	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:10; площадь - 1328 кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул.Пушкина, д.127)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.02.2017г.	Кадастровая справка на 09.02.2018	Копия, предоставленная Заказчиком
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:35:0030112:159, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под автостоянку; площадь 2690 кв.м., адрес: Московская область, г. Луховицы, ул.Пушкина, д.125б	Договор аренды земельного участка №581 от 01.08.2008г.	не предоставлено	Копия, предоставленная Заказчиком
	Объекты капитального строительства (Здания, сооружения)			
1	Помещение (назначение - нежилое; кадастровый номер - 50:35:0000000:20871; площадь - 15524,2 кв.м.; адрес: Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д.125)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 16.02.2017	Технический паспорт по состоянию на 03.08.2016, Кадастровая справка на 09.02.2018	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

1. <http://www.kamp-n.ru>
2. <http://ru.cbonds.info>
3. <http://www.cbr.ru/>
4. <http://naibecar.com>
5. <http://economy.gov.ru/minec/main>
6. <http://office.realty-guide.ru/> и др.
7. <https://portal.rosreestr.ru> и др.

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике****Таблица 5. Сведения о Заказчике**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»
Сокращенное наименование	ООО «Сфера»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	ОГРН 1055013005662
Дата присвоения ОГРН	16.03.2005
ИНН	ИНН 5027106780
КПП	КПП 110 101 001
Место нахождения	390013, г. Рязань, Первомайский проспект, д. 53/2, помещение Н6, лит. А, комната 7

Источник информации: составлено ООО «Фирма «Омега» по данным Заказчика

4.2. Сведения об Оценках**Таблица 6. Сведения об оценщике**

Сведения об Оценщике, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ГРАЧЕВ ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Оценочный стаж, согласно данным РОО – 14 лет².</u> • <u>Образование – высшее:</u> • 1994 год – Московский государственный институт электронной техники. • <u>Профессиональная подготовка:</u> • 2002 год – Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ. • Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.; • по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 2002 год – Институт профессиональной оценки • Диплом ПП 322930, выдан 27.06.2002г. • по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 2005 год – Государственный университет по землеустройству, регистрационный номер диплома 3007, выдан 09.11.2005г. • по программе повышения квалификации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» • <u>Член СРО: выписка из реестра СРО о том, что является членом Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №006909 от 08.10.2010 года:</u> • <u>Полис страхования личной профессиональной ответственности: №17/18/134/804 от 12.04.2018 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 01.05.2018 г. по 30.04.2019 г.</u> • Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега» № 3 от 09.10.2001 г. • Контактные данные: т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес omega-94@mail.ru • Почтовый адрес Оценщика/место нахождения Оценщика: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
ЖЕЛТУХИН ЛЕВ ЮРЬЕВИЧ	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Начало оценочной деятельности: 1996 год.</u> • <u>Образование – высшее.</u> • 2000 год – Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ. Диплом ПП № 064096 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 2000 год – Институт профессиональной оценки Диплом ПП № 00016 По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 2003 год – НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации, рег.ном. 282/2003. • 2006 год – НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации,

² <http://srороо.ru/about/reestr/380946/>

	<p>рег.ном. 0241/2006.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Член СРО Выписка из реестра СРО о том, что является членом ООО «Российское общество оценщиков» № 006812 от 19.08.2010 года; • Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 18/18/134/804 от 12.04.2018 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 01.05.2018 по 30.04.2019 г. • Квалификационный аттестат № 010493-1 от 17.04.2018 г. • Квалификационный аттестат № 011866-2 от 10.05.2018 г. • Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега» № 1 от 14.10.2014 г. • Контактные данные: т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес omega-94@mail.ru <p>Почтовый адрес Оценщика/место нахождения Оценщика: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147</p>
--	---

Источник информации: составлено ООО «Фирма «Омега»

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Местонахождение	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671, дата присвоения ОГРН: 25.12.2002 г.
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: № 54/17/165/936 от 09.10.2017 г., выдан обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 100 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2017 г. по 22.10.2018 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

Источник информации: составлено ООО «Фирма «Омега»

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником физического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором физического лица – заказчика, а такое физическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Раздел 5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 8 прав у ООО «Сфера» на оцениваемый объект является достоверной. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта были получены, исходя из представленных Заказчиком документов и данных визуального осмотра.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- В соответствии с законодательством РФ, кадастровая оценка определяется для имеющегося вида разрешенного использования помещения.
- При оценке объекта оценки не рассматривается возможность нового строительства на оцениваемых земельных участках, стоимость оценивается в рамках существующей застройки земельных участков.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений

Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество оценщиков».

Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала осмотр территории, где расположены объекты оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, осмотр физического состояния имущества, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта недвижимости;
- правоустанавливающие документы на объект оценки.

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимого имущества, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 8.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Описание объектов оценки приведено в Таблице 8.

Таблица 8. Точное описание объектов оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемые права	Адрес расположения	Правоподтверждающий документ	Техническая документация	Балансовая стоимость, рублей	Наличие ограничений (обременений) права
Земельные участки								
1	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:39; площадь - 7990 кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева)	7 990,0	право собственности	Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.02.2017г.	Кадастровая справка на 09.02.2018	1 302 159,08	ипотека
2	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:10; площадь - 1328 кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.127)	1 328,0	право собственности	Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.127	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.02.2017г.	Кадастровая справка на 09.02.2018	61 074,22	ипотека
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:35:0030112:159, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под автостоянку; площадь 2690 кв.м., адрес: Московская область, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.1256	2 690,0	Право аренды	Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.1256	Договор аренды земельного участка №581 от 01.08.2008г.	не предоставлено	данные не предоставлены	ипотека
Объекты капитального строительства (Здания, сооружения)								
1	Помещение (назначение - нежилое; кадастровый номер - 50:35:0000000:20871; площадь - 15524,2 кв.м.; адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.125)	15 524,2	право собственности	Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.125	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 16.02.2017	Технический паспорт по состоянию на 03.08.2016, Кадастровая справка на 09.02.2018	272 687 285,84	ипотека

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 8. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в по адресу: Московская область, р-н Луховицкий, г. Луховицы. Карты расположения объекта приведены ниже.

Лухови́цы — город в России, административный центр города областного подчинения Луховицы с административной территорией (до апреля 2017 года — *Луховицкого района*) и городского округа Луховицы (до января 2017 года — *Луховицкого муниципального района*) Московской области.

Главное предприятие города — авиационный «Луховицкий машиностроительный завод» (входит в корпорацию «МиГ»).

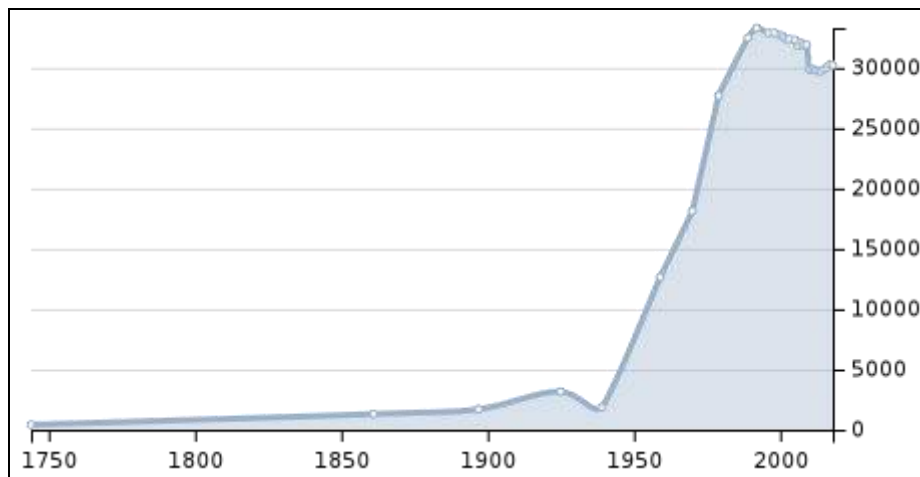
Расположен на северных отрогах Среднерусской возвышенности, на реках Чёрной и Вобле, в 135 км к юго-востоку от Москвы, 22 км к юго-востоку от Коломны и в 54 км от Рязани. Находится на федеральной автомобильной трассе М-5 «Урал» Москва — Челябинск и на историческом направлении Транссиба, около станции Луховицы.

Резкий рост населения Луховиц приходится на послевоенный период: в 1959 году — в четыре раза по сравнению с 1925 годом, в последующие три десятилетия (1959—1989 гг.) — ещё в 2,5 раза. Развитие Луховицкого машиностроительного завода способствовало развитию города Луховицы, увеличению числа его жителей, активному жилищному строительству, развитию социально-культурной сферы. Динамика изменения количества населения города представлена ниже.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

1861 ^[6]	1897 ^[7]	1925 ^[6]	1939 ^[8]	1959 ^[9]	1970 ^[10]	1979 ^[11]	1989 ^[12]	1992 ^[7]
↗1300	↗1700	↗3150	↘1855	↗12 656	↗18 116	↗27 703	↗32 501	↗33 300
1998 ^[7]	2000 ^[7]	2001 ^[7]	2002 ^[13]	2003 ^[7]	2005 ^[6]	2006 ^[14]	2007 ^[7]	2008 ^[7]
↔32 900	↘32 700	↘32 600	↘32 403	↘32 400	↘32 300	↘31 831	↗32 100	↘31 900
2010 ^[16]	2011 ^[7]	2012 ^[17]	2013 ^[18]	2014 ^[19]	2015 ^[20]	2016 ^[21]	2017 ^[22]	2018 ^[1]
↘29 850	↗29 900	↘29 814	↘29 762	↘29 737	↗29 893	↗30 055	↗30 271	↘30 228



На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 504 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Ведущими предприятиями города являются:

- Производственный комплекс № 1 — филиал ОАО «РСК „МиГ“», принадлежащий ОАО «Объединённая авиастроительная корпорация» и экспериментальный аэродром Луховицы (Третьяково);
- ООО «Скай-Сервис»;
- АО «Транснефть — Диаскан»;
- Обособленное подразделение ЗАО «НПП „КлаСС“»;
- ГУ «Луховицкий лесхоз»;
- ООО Mars;
- ОАО «Луховицы-карьер»;
- ООО «Феррум»
- ЗАО «Стерин» (производство и продажа одноразовых медицинских шприцев);
- ООО «М. А. Стер» (на предприятии проводится газовая стерилизация медицинских изделий окисью этилена);
- Луховицкий молочный завод;

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

- ОАО «Луховицкий мукомольный завод»;
- ОАО «Луховицкая швейная фабрика»;
- Завод по выпуску гофрокартона компании **Stora Enso**.
- ООО «Промтех» Запасные части к дизельным двигателям для локомотивов.

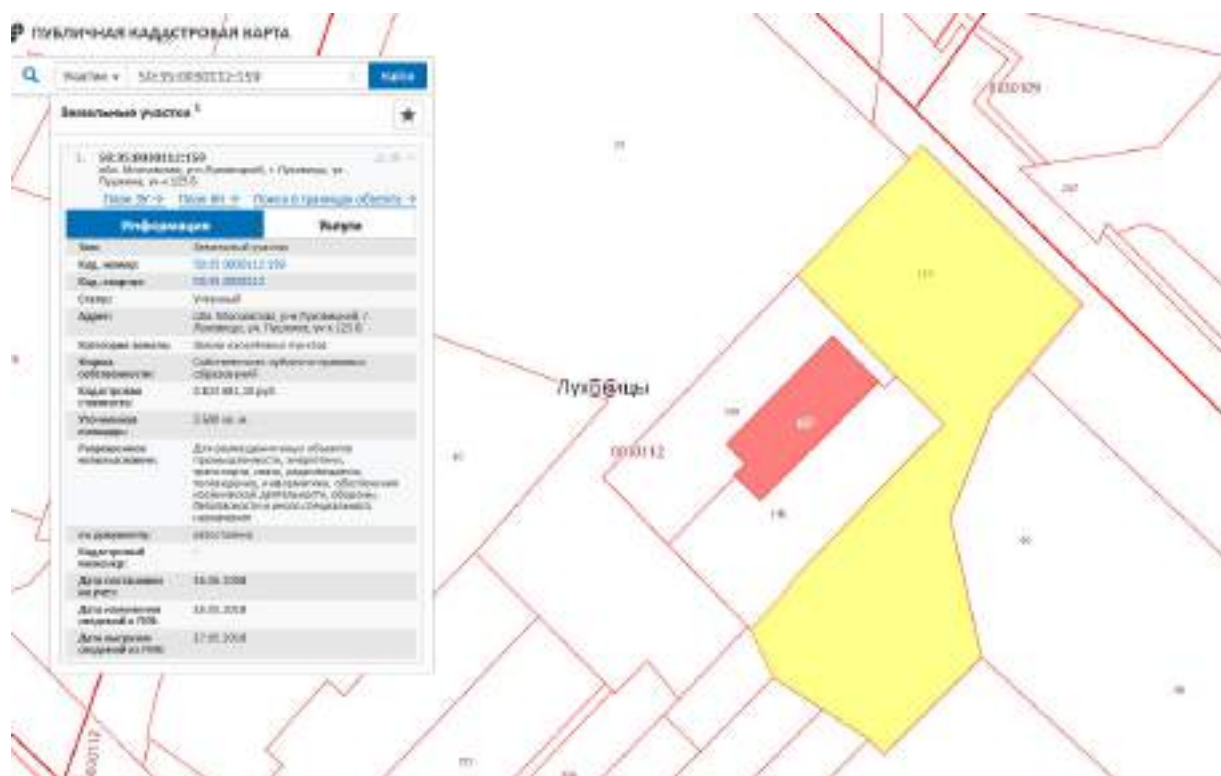
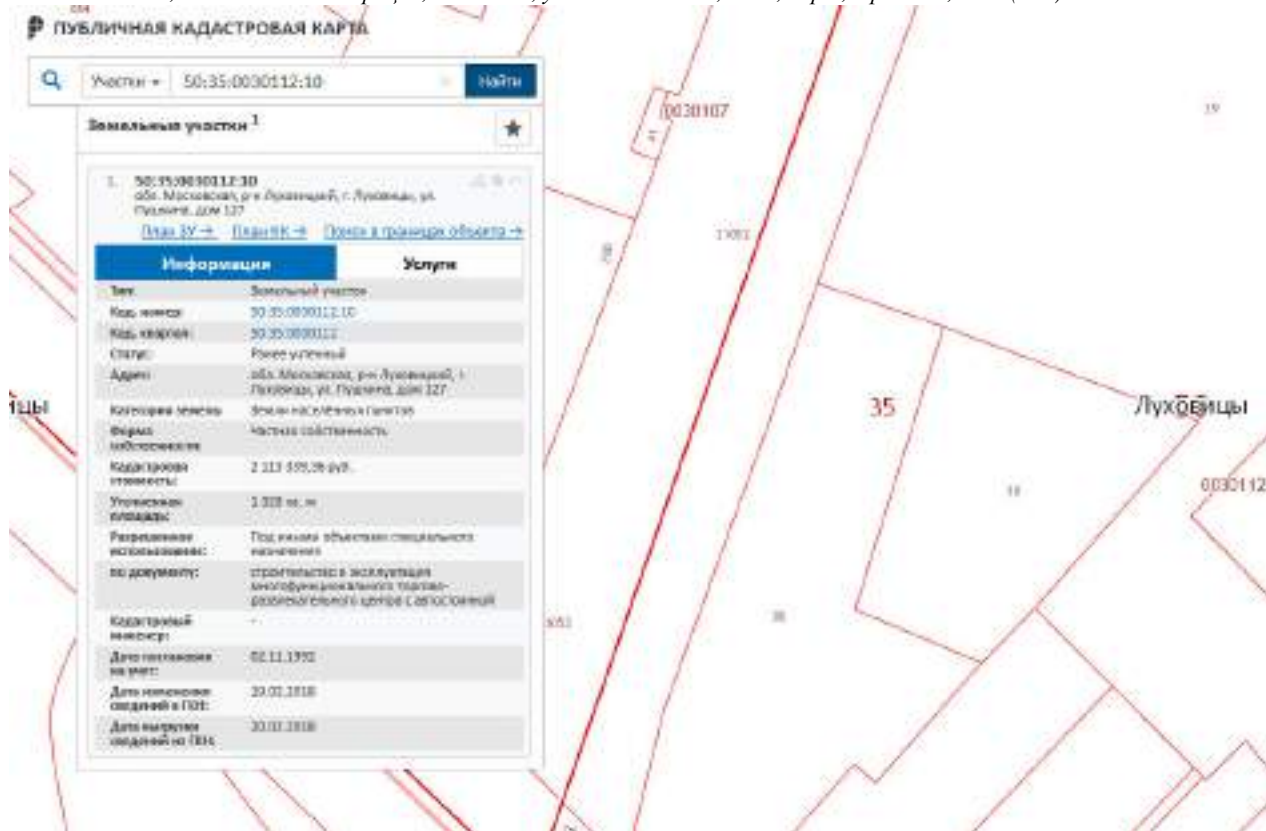
Учреждения культуры, находящиеся в ведомстве городского поселения Луховицы: МУК «Централизованная библиотечная система», включающая в себя городские библиотеки № 1, № 2, № 3. На территории городского поселения успешно работают учреждения культуры районного подчинения: РДК «Старт» (построен заводчанами в 1967 году), районная межпоселенческая библиотека, преобразованная в таковую из городской центральной библиотеки в 2006 году, музыкальная школа «Орфей». Выставочное пространство представлено Луховицким историко-художественным (краеведческим) музеем, культурно-выставочным центром.

Развивается спортивная жизнь города. В Луховицах имеется стадион «Луховицы» (стадион «Авиатор» стоит недостроенный), детский спортивно-оздоровительный комплекс «Дельфин», детско-юношеская спортивная школа. Далек за пределами города известно имя знаменитого мотогонщика, многократного призёра чемпионатов мира и Советского Союза, мастера спорта международного класса, заслуженного тренера СССР Владимира Матвеевича Цыброва (1939—1983) и чемпиона мира по мотогонкам на льду Сергея Макарова. Также в городе и в Московской области и за её пределами, в прошлом, была известная Луховицкая хоккейная команда «Сокол».

Рис.1. Обобщенное местоположение объекта оценки на карте³



³ Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Рис.3 Уточненное местоположение земельных участков на кадастровой карте ⁴

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы об инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

⁴ Источник информации: Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

- Объект оценки расположен в северо-западной части города, в зоне торговой и жилой застройки;
- Расположением в непосредственной близости от основных магистралей города;
- Наличием удобных подъездных путей.

Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

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

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости,

прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Нежилое помещение и земельные участки имеют благоприятное положение на основных магистралях города с прямым выходом на проезжую часть, находятся в прямой зоне видимости транспортных потоков, расположены в зоне торговой и жилой застройки – все вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод о наиболее эффективном их использовании как объектов торгово-развлекательного характера, расположенных на земельных участках.

Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки. Обзор макроэкономической ситуации в РФ⁵

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг. Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором

⁵ Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность.

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение 97091720.doc 7 естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей

отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозируемом горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в 97091720.doc 9 течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза

Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017 г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017 г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

В 2018 - 2020 гг. влияние изменения запасов материально-оборотных средств снизится как результат постепенного ослабления действий посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счет повышения роли частного бизнеса, в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться с 1,0 пп. в 2018 г. до 1,3 пп. 2020 г.

Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП постепенно снизится с 1,4 пп. в 2018 г. до 1,2 пп. в 2020 г. Влияние чистого экспорта ожидается близким к нулю в течение прогнозного периода ввиду умеренно высоких темпов роста как экспорта, так и импорта товаров и услуг. В результате в 2018 г. темп роста ВВП сохранится на уровне 2017 г., а в дальнейшем ожидается его некоторое ускорение до 2,3% к 2020 г.

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений. Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017 г. по 2020 год. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. На 0,8 пп. увеличится доля 97091720.doc 18 строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014 - 2016 гг. Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности. Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохраняют свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018 г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода. В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию. Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

Таблица 8. Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности

	(%)				
	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г. прогноз	2020 г.
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,5	8,0	8,7	8,7	8,7
Обрабатывающие производства	12,4	12,4	12,5	12,7	12,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Строительство	5,6	5,7	6,0	6,2	6,5
Оптовая и розничная торговля	14,4	14,5	14,7	14,8	14,8
Транспорт и связь	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0
Другие виды деятельности	35,4	34,9	34,7	34,4	34,1
Чистые налоги на продукты	9,9	9,8	9,7	9,5	9,5

В 2017 г. ожидается ускорение роста практически по всем видам деятельности. Исключение составит сельское хозяйство ввиду менее благоприятных погодных условий, чем в прошлом году, и виды деятельности с высокой долей бюджетного финансирования. Наибольший вклад в прирост ВВП в период 2017 - 2020 гг. внесут обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля.

Таблица 9. Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста)

	2016 г.	2017 г. оценка	2018-2020 г. прогноз (%)		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,6	0,6	-0,1	0,7	1,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	2,5	1,4	1,9	2,0
Обрабатывающие производства	1,1	2,0	2,9	2,8	2,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,6	1,5	1,9	1,6	1,7
Строительство	-4,2	4,2	4,6	5,3	5,4
Оптовая и розничная торговля	-3,1	2,1	2,2	2,0	1,9
Транспорт и связь	0,4	1,8	1,9	1,7	1,6

ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доля оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной.

При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020 г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017 г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций.

Таблица 10. ВВП по источникам доходов

ВВП по источникам доходов				
(в% к произведенному ВВП)				
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	100	100	100	100
Оплата труда наемных работников	47,4	48,4	48,0	47,4
Чистые налоги на производство и импорт	10,9	10,7	10,6	10,5
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	41,7	40,9	41,4	42,1

Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса

Во втором полугодии 2017 г. объем **экспорта товаров** в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016 г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017 г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%). Темп роста товаров топливно-энергетического сектора составит менее 1,0%, его замедление обусловлено сокращением экспорта нефтепродуктов в страны дальнего зарубежья при повышении глубины их переработки. Рост стоимостных объемов экспорта как топливно-энергетического сектора, так и несырьевого сектора в целом произойдет за счет ценового фактора.

В дальнейшем в 2018 г. вследствие снижения цен на экспортные товары стоимостные объемы экспорта сократятся до 325 млрд, долларов США. К 2020 г. рост

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

стоимостного объема экспорта будет обусловлен повышением физических объемов экспорта. К 2020 г. стоимостной объем экспорта достигнет 332 млрд, долларов США. В 2018 -2020 гг. темпы роста экспорта товаров в реальном выражении будут постепенно снижаться с 3,2% в 2018 г. до 2,2% к концу периода, при этом темпы роста топливно-энергетических товаров составят в среднем около 1,0%. Экспорт несырьевых товаров в 2018 - 2020 гг. будет расти опережающим среднегодовым темпом в 4,5%.

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017 г. до 49,0% в 2020 г.

В группе нетопливных товаров будет возрастать доля машин, оборудования и транспортных средств с 8,3% в 2017 г. до 9,7% к 2020 г. Удельный вес продовольственных товаров в экспорте возрастет с 6,3% в 97091720.doc 21 2017 г. до 7,2% к концу прогнозного периода. Повышается также доля продукции химической промышленности.

Импорт товаров в базовом варианте в 2017 г. в стоимостном выражении повысится на 18,9% - до 228 млрд, долларов США.

В реальном выражении темпы его роста составят около 7,8%. Рост физических объемов импорта машин оборудования и транспортных средств составит 10,0% в 2017 г. Импорт инвестиционных товаров будет расти опережающими темпами 14,0%.

В 2018-2020 гг. импорт товаров по базовому варианту продолжит увеличиваться - в среднем на 3,4% в год в реальном выражении. Стоимостной объем возрастет к 2020 г. до 241 млрд, долларов США. В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет уменьшаться доля продовольственных товаров - с 12,9% в 2017 г. до 11,8% в 2020 г., что связано с импортозамещением и развитием внутреннего производства.

Доля инвестиционных товаров достигнет 26,1% к концу прогнозного периода. Темп роста инвестиционного импорта составит в среднем около 3,4% в 2018-2020 гг. Потребительский импорт будет возрастать в 2018 - 2020 гг. в среднем на 3,1%.

После 2017 г. доля потребительских товаров начнет сокращаться с 43,1% до 42,8% к 2020 г. вследствие возрастания доли инвестиционного импорта и продолжения процессов импортозамещения в потреблении.

Инвестиции в основной капитал

Разворот инвестиционного цикла начался во второй половине 2012 г., в 2014 г. динамика капитальных вложений перешла в область отрицательных значений (сокращение составило 1,5%), а итогам 2015 г. глубина падения инвестиций достигла 10,1%. С конца 2015 г. темпы сокращения инвестиций в основной капитал начали замедляться, в 2016 г. инвестиционная активность стабилизировалась, и по итогам г. снижение составило -0,9%. С начала 2017 г. темпы роста вернулись в положительную область, и по итогам полугодия составили 4,8%.

В базовом варианте рост инвестиций в основной капитал в 2017 г. прогнозируется на уровне 4,1%. Основной вклад (3,1 пп.) будет обеспечен частным сектором, инвестиционный рост в котором сохраняется с 2016 г. на фоне замедления темпов сокращения государственных капитальных вложений. Положительное влияние на общую динамику окажут инвестиции в транспортный комплекс (без трубопроводного), строительство и недвижимость и обрабатывающую промышленность (за счет роста инвестиций в химическое производство и машиностроение). Основным финансовым ресурсом восстановления инвестиционной активности послужит прибыль организаций (в 2015 г. рост составил 17,6%, в 2016 г. - 17,3%).

Важным фактором восстановления роста инвестиционной активности будет являться динамика инвестиций в строительный комплекс и операции с недвижимым имуществом. После сокращения доли капитальных вложений в строительный комплекс и операции с недвижимым имуществом в 2016 г. до 24,2% к 2020 г. ожидается ее постепенное восстановление до уровня 2015 г.

Таблица 11. Структура инвестиций в основной капитал

Структура инвестиций в основной капитал				
	(%)			
	2017	2018	2019	2020
	год	год	год	год
Топливо-энергетический комплекс	30,4	29,3	28,6	28,0
Транспорт (без трубопроводного) и связь	14,8	15,2	14,7	14,3
Агропромышленный комплекс	5,7	5,5	5,3	5,2
Образование, здравоохранение	2,8	2,8	2,9	2,9
Торговли	4,3	4,5	4,6	4,7
иные				
	26			
	2017	2018	2019	2020
	год	год	год	год
Обрабатывающая промышленность (без нефтепереработки)	11,9	11,7	11,6	11,4
Недвижимость и строительный комплекс	24,4	24,9	25,8	26,7

Прогноз параметров инфляции. Цены производителя

Потребительская инфляция в 2018 г. вернется на целевой уровень 4,0% с 3,2% в конце 2017 г.

Более высоким темпам роста цен в 2018 г. также будет способствовать восстановление потребительского спроса вследствие роста доходов населения. В результате рост цен на непродовольственные товары по итогам года увеличится до 4,4% с 3,1% в 2017 г., на услуги рост цен сохранится на уровне 2017 г. и составит 5,0%.

Сдерживать рост цен на услуги в 2018 г. будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2017 г.

В секторе продовольственных товаров рост цен по итогам 2018 г. будет незначительно превышать уровень 2017 г., чему будет способствовать увеличение производства отечественной продукции, в том числе за счет строительства и ввода в эксплуатацию новых теплиц, что поможет снизить зависимость от импортной продукции и снизит влияние колебаний курса рубля на рост цен в сегменте продовольственных товаров.

Таблица 12. Структура потребительской инфляции

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2020 гг.						
	Рост цен, %					
	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.	дек. 2020 г.
	отчет		оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	12,9	5,4	5,2	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	14,0	4,6	2,1	2,9	2,9	3,1
из них:						
без учета плодоовощной продукции	13,6	6,0	2,4	3,8	3,8	3,9
Непродовольственные товары	13,7	6,5	3,1	4,4	4,4	4,4
с исключением бензина	14,5	6,8	2,9	4,4	4,4	4,3
Услуги	10,2	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	10,5	5,6	5,2	5,1	5,1	5,1
прочие услуги	10,1	4,6	4,7	4,9	5,1	4,9

В течение 2019 - 2020 гг. рост потребительских цен будет находиться на уровне 2018 г. (4,0%).

Цены и тарифы на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора Газ

Рост цен на газ транслируется в инфляцию в основном через рост стоимости электроэнергии и тепловой энергии, а также через рост стоимости других коммунальных услуг, включая оплату за газоснабжение. В текущих макроэкономических условиях целесообразно снизить влияние данного фактора на инфляцию, а также обеспечить сдерживание роста расходов потребителей на энергоносители. Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющих рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30% с незначительными колебаниями от года к году. 97091720.doc 33 Оптовые цены на газ будут проиндексированы для всех категорий потребителей на уровне 3,4% в 2018 г., 3,1% в 2019 г. и 3,0% в 2020 г.

Электроэнергетика

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2018 - 2020 гг. составит 3,0% ежегодно (индексация в июле на 3,0%). В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит в 2018 - 2020 гг. 5,0% ежегодно. В 2017 г. рост цен на оптовом рынке ожидается в размере 10,5%. В начале 2017 г. осуществлен ввод наиболее дорогих по стоимости строительства энергоблоков Белоярской АЭС и Нововоронежской АЭС-2 по договорам предоставления мощности. При этом ввод Нововоронежской АЭС-2 был перенесен с 2016 г. на 2017 год. Дополнительно в прогнозе учитывается установление надбавки к цене на мощность для потребителей первой и второй ценовых зон ОРЭМ в целях доведения тарифов на Дальнем Востоке до среднероссийского уровня в полном объеме уже в 2017 г. На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2018 г. - на уровне 4,0%, в 2019 г. - 6,9%, в 2020 г. - 4,0%. Основное давление на рост цен на оптовом рынке электроэнергии в 2018 - 2020 гг. будет оказывать ввод первого 97091720.doc 34 энергоблока Ленинградской АЭС-2 и второго энергоблока Нововоронежской АЭС-2, а также увеличение объемов генерации с использованием возобновляемых источников энергии.

Жилищно-коммунальное хозяйство

Накопленная за последние 15 лет индексация тарифов в сфере водоснабжения и теплоснабжения позволяет сделать вывод о достаточности средств для стабильного функционирования отраслей в прогнозный период без существенного увеличения цен на

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

указанные услуги. Вместе с тем, сохраняется существенная межрегиональная и внутриотраслевая дифференциация, как по уровню тарифной обеспеченности, так и по состоянию инфраструктуры в этих отраслях.

Внедрение метода ценообразования в сфере теплоснабжения по принципу "альтернативной котельной", предусмотренное принятыми в 2017 г. изменениями в закон о теплоснабжении, призвано решить задачу выравнивания тарифов в данной отрасли.

Вместе с тем, переход на новую модель рынка тепловой энергии будет осуществляться поэтапно, с согласия глав регионов и муниципалитетов. Также для перехода на новую модель необходимо принятие ряда подзаконных актов, которое планируется не позднее 2018 г.

В сфере водоснабжения и водоотведения органам регулирования федерального и регионального уровня необходимо нивелировать разницу в стартовых тарифных условиях компаний. Для этого разрабатывается методология определения эталонного (нормативного) уровня операционных расходов на основе сравнительного анализа расходов организаций, оказывающих соответствующие услуги. Указанный механизм предполагается интегрировать в систему тарифообразования не позднее 2019 г. В среднем по Российской Федерации рост тарифов на водоснабжение и водоотведение сверх уровня прогнозной инфляции при применении нового механизма расчета операционных расходов компаний не ожидается.

Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2018 - 2020 гг. прогнозируется на уровне 4,0%.

Железнодорожные перевозки

На 2017 год были приняты решения по индексации тарифов на грузовые железнодорожные перевозки и услуги инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования на 4%. В целях проведения капитального ремонта инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования на 2017 год дополнительно установлена целевая надбавка в размере 2%. Указанная надбавка носит разовый характер и действует только в 2017 г., при регулировании в последующие годы не учитывается и исключается из базы индексации.

В период 2018 - 2020 гг. в рамках тарифного регулирования индексация тарифов в регулируемом секторе составит 4% ежегодно.

Будет внедрен принцип хозяйственного расчета между подразделениями ОАО "РЖД", что позволит снизить операционные расходы на ремонт и эксплуатацию основных фондов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в дальнем следовании в регулируемом сегменте (перевозки в плацкартных и общих вагонах) в 2018 - 2020 гг. будет соответствовать темпам изменения тарифов на грузовые перевозки.

В прогнозный период также предполагается концептуальное изменение подхода к государственному субсидированию пассажирского комплекса путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих перевозок.

В части межрегиональных (дальних) перевозок реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей к улучшению качества работы перевозчика тарифной системы.

Таблица 13. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2020 годы⁶

	2016	2017	2018	2019	2020
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.					
Базовый	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
Целевой		49,9	43,8	41,6	42,4
Консервативный		49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Целевой		3,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный		3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый	86044	92224	97462	103228	110237
Целевой		92224	97945	104570	112942
Консервативный		92224	95199	99215	104884
темпа роста ВВП, %					
Базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
Целевой		2,1	2,2	2,6	3,1
Консервативный		2,1	0,8	0,9	1,5
дефлятор ВВП, %					
Базовый	3,6	4,9	3,5	3,6	4,4
Целевой		4,9	3,9	4,1	4,8
Консервативный		4,9	2,4	3,3	4,1
Промышленность, %					
Базовый	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
Целевой		2,1	2,7	2,9	3,2
Консервативный		2,1	1,3	1,5	1,6
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
Целевой		4,1	5,7	6,7	8,6
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	0,7	0,8	2,2	2,2	2,3
Целевой		0,8	2,6	3,2	3,4
Консервативный		0,8	1,5	1,5	1,6
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
Целевой		1,2	3,0	3,1	3,3
Консервативный		1,2	1,7	1,1	1,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
Целевой		1,3	2,4	1,4	1,7
Консервативный		1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
Целевой		3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный		3,2	3,2	0,2	0,8
Экспорт, всего млрд. долл. США					
Базовый	282	337	325	324	332
Целевой		337	331	343	362
Консервативный		337	296	289	292
Импорт, всего млрд. долл. США					
Базовый	192	228	235	238	241
Целевой		228	238	248	261
Консервативный		228	219	219	217

Инфляция⁷

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более

⁶ Дефлятор - ценовый индекс на продукцию, произведенную для внутреннего рынка и на экспорт с искл. НДС, акцизов, транспортировки и др. Предназначен для оценки стоимости выпуска продукции в ценах производителей за счет ценового фактора .

⁷ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).



Рис. 4. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция в помесечном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 %

г/г.

Таблица 14. Прогноз показателей инфляции и системы цен до 2020 года

Базовый вариант	2016	2017	2018	2019	2020
	отчет	Оценка	Прогноз		
Показатели инфляции:					
• потребительские цены (ИПЦ)					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, % г/г	107,1	103,9	103,7	104,0	104,0
Товары					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,6	2,6	3,6	3,6	3,7
в среднем за год, % г/г	107,1	103,7	103,3	103,6	103,7
продовольственные товары					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	4,6	2,1	2,9	2,9	3,1
в среднем за год, % г/г	106,0	103,2	102,6	102,8	103,0
<i>без плодоовощной продукции</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,0	2,4	3,8	3,8	3,9
в среднем за год, % г/г	106,8	103,7	103,4	103,8	103,8
непродовольственные товары					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,5	3,1	4,4	4,4	4,4
в среднем за год, % г/г	108,2	104,1	104,0	104,5	104,4
<i>с исключением бензина</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,8	2,9	4,4	4,4	4,3
в среднем за год, % г/г	108,5	104,0	103,9	104,4	104,3
Услуги					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9
в среднем за год, % г/г	106,9	104,4	105,0	105,0	105,0
<i>организаций ЖКХ</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,6	5,2	5,1	5,1	5,1
в среднем за год, % г/г	107,7	105,4	105,2	105,1	105,1
<i>прочие услуги</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	4,6	4,7	4,9	5,1	4,9
в среднем за год, % г/г	106,6	103,9	105,0	105,0	104,9

Инфляция по инновационному сценарию в период с 2016 по 2022⁸ год будет оставаться на уровне 4,7% в среднем за год к предыдущему году за период (для сравнения: в 2012-2015 гг. – 5,5 % в среднем за год со снижением к концу периода до 4,9%) вследствие ослабления курса рубля и за счет высокого роста тарифов на услуги ЖКХ.

Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги прогнозируется в размере 7,6-7,8%, на прочие услуги – 4,6-4,8%. (в 2012-2015 гг. – 5,9%). Рост цен и тарифов на услуги снизится до 5,5-5,8% (в 2012-2015 гг. – 7%), рост цен на товары замедлится незначительно – 4,2-4,4% в среднем за год (в 2012-2015 гг. – 5%).

В период 2023-2030 гг. инфляция снизится до 2,9% в год в среднем за период на что, прежде всего, повлияет прогнозируемое укрепление обменного курса рубля. Рост цен на товары замедлится до 2,3-2,5% в среднем за год, что соответствует параметрам роста цен в развитых странах.

Темпы роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги уменьшатся почти вдвое по сравнению с предыдущим периодом – до 4-4,2% за счет расширения конкурентной среды во всех сферах, сокращения издержек по мере обновления основных фондов и внедрения новых ресурсосберегающих технологий. Рост платежеспособного спроса населения в большей степени начнет ориентироваться на рыночные услуги, что определит опережающий рост цен на них (4-4,2%) относительно инфляции.

⁸ http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06

Таблица 15. Прогноз инфляции до 2030 г. (прирост цен в %, в среднем за год)

	вариант	2012-2015 гг.	2016-2030 гг.			2016-2030 гг.
			2016-2020	2021-2025	2026-2030	
Инфляция (ИПЦ)	1	5,5	5,0	3,9	2,7	3,8
	2		5,0	3,7	2,6	3,7
	3		4,3	3,5	3,0	3,6
Товары	1	5,0	4,6	3,5	2,3	3,5
	2		4,6	3,3	2,0	3,3
	3		3,5	2,6	1,8	2,6
продовольственные	1	5,0	5,4	3,7	2,1	3,8
	2		5,4	3,4	2	3,6
	3		4,2	3,0	2,5	3,2
непродовольственные	1	4,9	3,9	3,4	2,2	3,1
	2		3,9	3,1	2,0	3,0
	3		2,8	2,2	1,5	2,3
Услуги	1	7,0	5,8	4,7	3,5	4,7
	2		5,8	4,7	3,9	4,8
	3		6,4	5,4	4,9	5,6
в том числе услуги организаций ЖКХ	1	9,3	8,3	6,5	3,6	6,1
	2		8,1	5,7	3,5	5,7
	3		7,4	5,5	3,6	5,5
прочие услуги	1	5,9	4,7	3,9	3,5	4
	2		4,8	4,3	4	4,4
	3		6	5,4	5,1	5,5
<i>Справочно:</i>						
Обменный курс	1	3,5	4,0	2,4	-1,2	1,7
	2		4,1	1,6	-1,7	1,3
	3		0,6	0,3	0,2	0,4
Реальные располагаемые доходы населения	1	4,6	4,2	3,6	2,9	3,6
	2		4,7	4,5	4,1	4,4
	3		6,6	5,9	4,3	5,6

Инфляция в **форсированном сценарии** в период с 2016 по 2022 год будет несколько ниже, чем в инновационном – на уровне 4,1% в среднем за год, что будет определяться крайне умеренным ослаблением курса рубля. Вследствие этого динамика роста тарифов на услуги ЖКХ будет более умеренной – 6,9-7,1% в год за счет более низкого роста цен на энергоносители, ориентированных на цены мировых рынков в рублевом эквиваленте.

В период 2023-2030 гг. инфляция будет выше, чем в инновационном сценарии – 3,2% в год в условиях сохранения умеренного ослабления курса рубля. Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги (4,1-4,3%) будет чуть выше из-за более высокой динамики цен на энергоносители, при этом уровень цен на них будет ниже. Вместе с тем инфляционные риски в форсированном сценарии могут быть более высокими, поскольку сценарий предполагает существенно больший рост денежной массы и потребительского спроса, чем инновационный сценарий.

В условиях **консервативного сценария** в период с 2016 по 2022 год инфляция будет чуть выше, чем в инновационном сценарии и составит в среднем 4,8%. В этот период ожидается более значительное ослабление обменного курса, которое будет компенсироваться более умеренным ростом доходов населения.

За период 2023-2030 гг. ежегодный рост цен в среднем составит 3% против 2,9% в инновационном и 3,2% в форсированном сценарии. В данном варианте рост тарифов ЖКХ будет выше, чем в инновационном варианте за счет более высокой динамики цен на энергоносители при практически стабильном курсе рубля, а на рыночные услуги – ниже в связи с более умеренным ростом платежеспособного спроса населения. Рост цен на товары будет практически одинаковым.

Динамика цен производителей в промышленности во всех вариантах в прогнозный период в основном будет определяться конъюнктурой и динамикой мировых цен с учетом обменного курса рубля.

В инвестиционном секторе, включая используемые им материальные ресурсы, основное влияние на динамику цен будет оказывать спрос покупателей, особенно в видах деятельности, производящих неторгуемые товары (работы) при низкой конкуренции импорта.

В капитальном строительстве рост цен будет замедляться на фоне снижения инфляции. На снижении стоимости также будет сказываться укрепление рубля и увеличение доли машин и оборудования в объемах инвестиций.

В консервативном сценарии дефлятор в промышленности будет выше инфляции из-за более высокого роста цен в энергетическом секторе, а также из-за более слабого рубля, чем в инновационном и форсированном вариантах. При этом дефлятор капитальных вложений будет несколько отставать от инфляции (примерно на 0,2 п.п. в среднем за год) на фоне более низкого инвестиционного спроса.

В инновационном сценарии дефлятор инвестиций в целом за период соответствует динамике потребительских цен, а в форсированном на 0,5 п.п. в год превышает инфляцию. Дефлятор промышленного производства в этих сценариях будет ниже инфляции на фоне более крепкого рубля и умеренной динамики цен в энергетическом комплексе.

Таблица 16. Макроэкономические показатели прогноза инфляции (базовый вариант № 1, часть таблицы)

	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2013-2030
ВВП	9095 4	10160 4	11200 1	12187 9	13087 6	18868 2	24850 2	6819 7	111463	165029	224186	15145 7
В % к пред году	104,0	103,8	103,8	103,4	103,1	102,8	102,6	103,6	103,6	103,0	102,5	103,0-103,2
индекс-дефлятор	106,7	107,6	106,2	105,2	104,2	103,7	102,7	108,1	106,0	104,4	103,1	104,7
Инфляция, %	105,3	105,3	105,1	104,9	104,3	103,2	102,3	106,1	105,0	103,9	102,7	104,1

Выводы⁹

Впервые за последнее столетие Москва и МО оказалась в ситуации реальной конкуренции – как внешней, так и внутренней.

И на глобальном, и на национальном уровнях это конкуренция за приток инвестиций, за удержание и наращивание человеческого потенциала, за концентрацию на своей территории тех видов деятельности, которые производят продукты с наибольшей добавленной стоимостью и наиболее позитивным образом влияют на уровень и качество жизни горожан. При этом природа этой конкуренции такова, что любые усилия не дадут результата без достаточно быстрого подъема качества жизни и среды, заметных жителям и признаваемых независимой экспертизой.

Вывод: Москве и МО необходим переход к качественно новому этапу развития, целью которого является ликвидации разрыва между экономическим потенциалом и качеством среды и жизни, который город может обеспечить своим жителям.

Основной стратегический выбор для Правительства Москвы и МО должен быть сделан в рамках одной из двух моделей развития.

1) Модель инерционного развития предполагает сохранение рентного характера экономики, дальнейший рост численности населения и традиционных рабочих мест, при сохранении высокой дифференциации населения по уровню и качеству жизни. Следствием этого будет продолжение роста нагрузки на городскую инфраструктуру и постепенное дальнейшее ухудшение качества городской среды и безопасности. При этом негативные последствия экстенсивного роста будут компенсироваться преимущественно ростом доходов.

2) Модель активного развития Москвы и МО как мирового (глобального) города (с ближайшим окружением), конкурентоспособного на глобальном уровне, предполагает постепенный отказ от «рентной экономики» за счет переноса полюса экономической

⁹ <http://ramenki.mos.ru/gosprogram/17.pdf>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

активности и занятости из традиционных отраслей в сектора высокотехнологичных производств, интеллектуальных услуг (как социального, так и делового характера), а также креативных индустрий.

Развитие новых секторов постепенно заместит традиционные сферы экономической активности, занятости и источники бюджетных поступлений. Реализация этого сценария невозможна без инвестиций в человеческий потенциал, в инфраструктуру, в улучшение городской среды и предполагает эффективное использование пространственно-территориального потенциала города, в том числе:

- снижение нагрузки на центр города за счет более равномерного распределения административной, деловой, культурной, образовательной, рекреационной активности за счет создания других центров по всему городскому пространству (реализация принципа полицентричности);
- совершенствование форм и методов координации субъектов сложившейся де-факто Московской агломерации для разработки и реализации градостроительной, транспортной, социальной, кластерной и экологической политик, регулирования рынков и потоков маятниковой и сезонной миграции;
- использование на вновь присоединяемых территориях на юго-западном векторе новых эффективных способов освоения, расселения, инфраструктурного обеспечения, местного самоуправления.

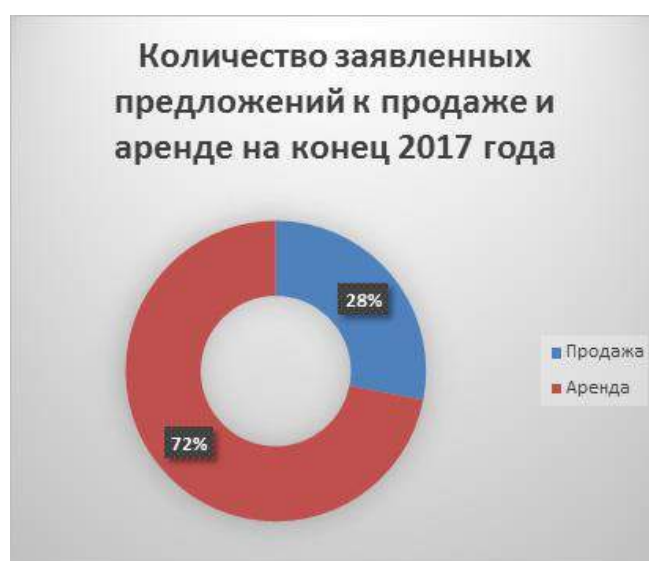
9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Рынок коммерческой недвижимости Московской области.

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости

Рисунок 1. Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области, на конец 2017 года



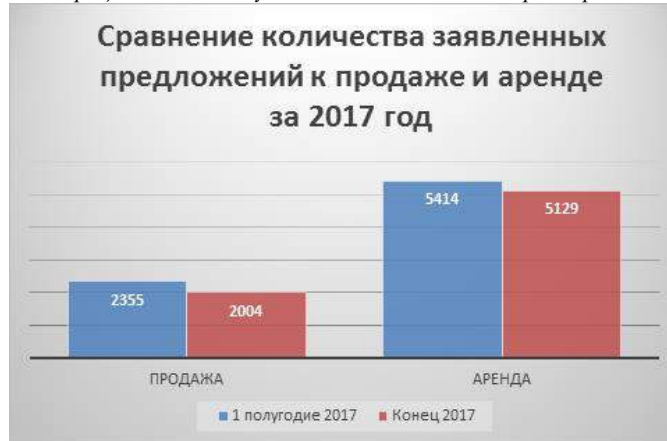


Рисунок 2. Сравнение количества заявленных предложений к продаже и аренде

По сравнению с 1 полугодием 2017 года количество заявленных предложений к продаже по отношению к концу 2017 года уменьшилось на 14,9%, по аренде - на 5,26%.

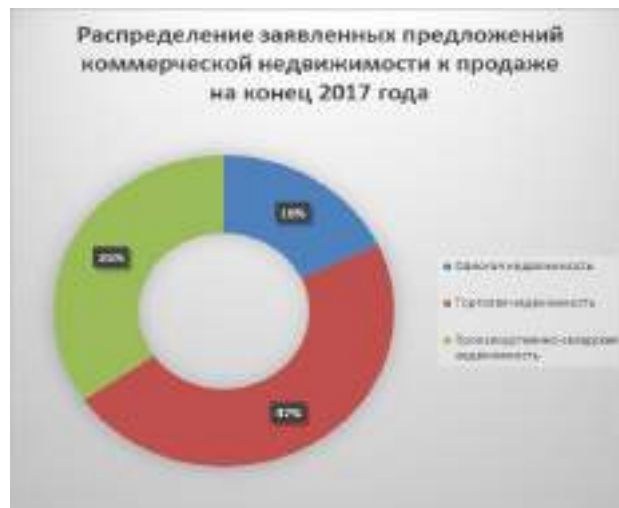


Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 47%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 35%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 18%.



Рисунок 4. Сравнение количества заявленных предложений к продаже объектов

По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к продаже офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, уменьшилось на 36,82%, по торговой недвижимости - увеличилось на 0,21%, по производственно-складской недвижимости – уменьшилось на 16,97%.

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости на конец 2017 года, выглядит следующим образом:

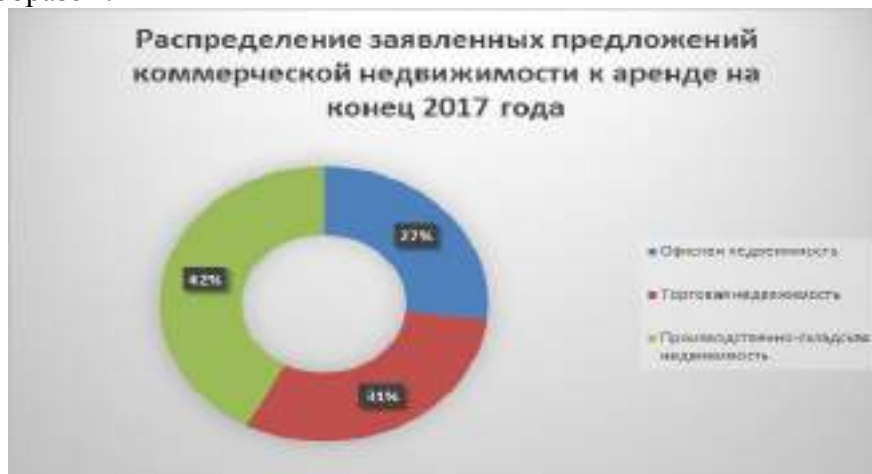


Рисунок 5. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости.

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 31%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 42%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 27%.

По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к аренде офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, увеличилось на 24,73%, по торговой недвижимости - увеличилось на 17,81%, по производственно-складской недвижимости – уменьшилось на 26,95%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, Московская область была разделена:

- по городам и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районы (в границах городских округов);
- по районам (в границах муниципальных районов).

В основу аналитической базы по городам и ПГТ областного подчинения легли такие населенные пункты как: Балашиха, Бронницы, Дзержинский, Долгопрудный, Домодедово, Дубна, Егорьевск, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Коломна, Королев, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Мытищи, Озеры, Орехово-Зуево, Подольск, Павловский Посад, Протвино, Пущино, Реутов, Рошаль, Руза, Серебряные Пруды, Серпухов, Фрязино, Химки, Черноголовка, Шаховское, Электрогорск, Электросталь; и по районам (в границах городских округов) взяты: Коломенский, Шатурский.

В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский,

Озерах, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.

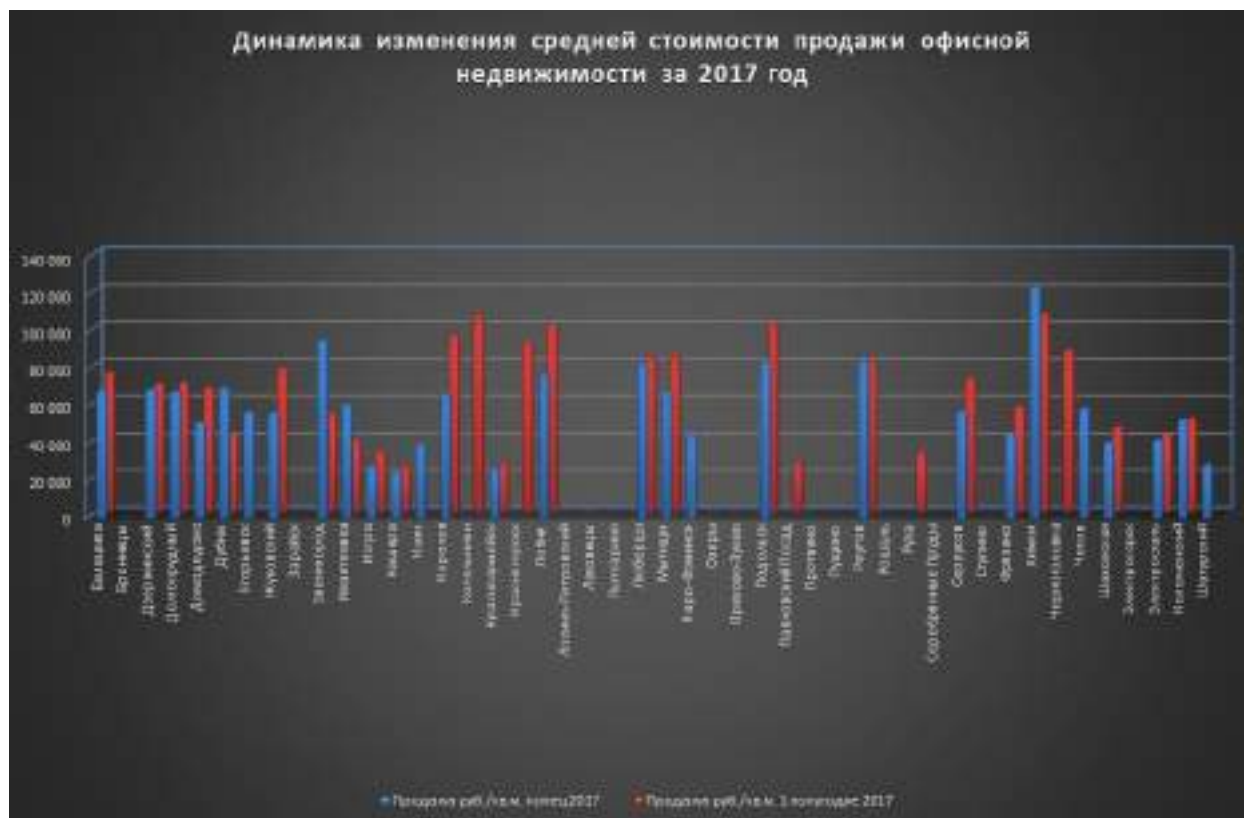


Таблица 1. Динамика изменения средней стоимости продажи офисной недвижимости за 2017 год

Населенный пункт	Продажа руб./кв.м. на конец 2017	Продажа руб./кв.м. за 1 полугодие 2017	Динамика изменения %
Балашиха	68 693	74 807	-8,17%
Бронницы	0	0	0,00%
Дзержинский	69 581	69 021	0,81%
Долгопрудный	67 594	69 642	-2,94%
Домодедово	51 242	66 935	-23,45%
Дубна	70 142	41 671	68,32%
Егорьевск	57 312	0	100,00%
Жуковский	56 692	76 837	-26,22%
Зарайск	0	0	0,00%
Звенигород	95 455	53 149	79,60%
Ивантеевка	60 942	39 000	56,26%
Истра	27 785	32 124	-13,51%
Кашира	24 207	24 207	0,00%
Клин	39 819	0	100,00%
Королев	66 583	94 958	-29,88%
Котельники	0	105 634	-100,00%
Красноармейск	25 688	25 688	0,00%
Красногорск	0	90 551	-100,00%
Лобня	76 700	100 543	-23,71%
Лосино-Петровский	0	0	0,00%
Луховицы	0	0	0,00%
Лыткарино	0	0	0,00%
Люберцы	82 933	83 089	-0,19%

Таблица 2. Динамика изменения средней стоимости аренды офисной недвижимости за 2017 год

Населенный пункт	Аренда руб./кв.м./год конец 2017	Аренда руб./кв.м./год 1 полугодие 2017	Динамика изменения %
Балашиха	9 808	8 839	10,96%
Бронницы	0	4 000	-100,00%
Дзержинский	9 537	8 602	10,87%
Долгопрудный	9 563	10 049	-4,84%
Домодедово	10 487	10 724	-2,21%
Дубна	3 480	7 500	-53,60%
Егорьевск	200	0	100,00%
Жуковский	9 274	10 682	-13,18%
Зарайск	0	0	0,00%
Звенигород	12 585	9 171	37,23%
Ивантеевка	11 809	9 429	25,24%
Истра	10 350	7 897	31,06%
Кашира	9 600	0	100,00%
Клин	14 124	0	100,00%
Королев	10 322	8 796	17,35%
Котельники	9 903	9 922	-0,19%
Красноармейск	0	0	0,00%
Красногорск	0	11 748	-100,00%
Лобня	9 668	8 544	13,16%
Лосино-Петровский	0	0	0,00%
Луховицы	0	0	0,00%
Лыткарино	0	0	0,00%
Люберцы	10 610	10 574	0,34%
Мытищи	10 854	10 527	3,11%
Наро-Фоминск	9 000	0	100,00%
Озеры	0	4 500	-100,00%
Орехово-Зуево	7 158	9 300	-23,03%
Подольск	8 953	8 690	3,03%
Павловский Посад	0	7 200	-100,00%
Протвино	0	0	0,00%
Пушино	0	5 772	-100,00%
Реутов	8 791	10 676	-17,66%
Рошаль	0	0	0,00%
Руза	0	0	0,00%
Серебрянные Пруды	0	0	0,00%
Серпухов	7 677	6 339	21,11%
Ступино	10 114	0	100,00%

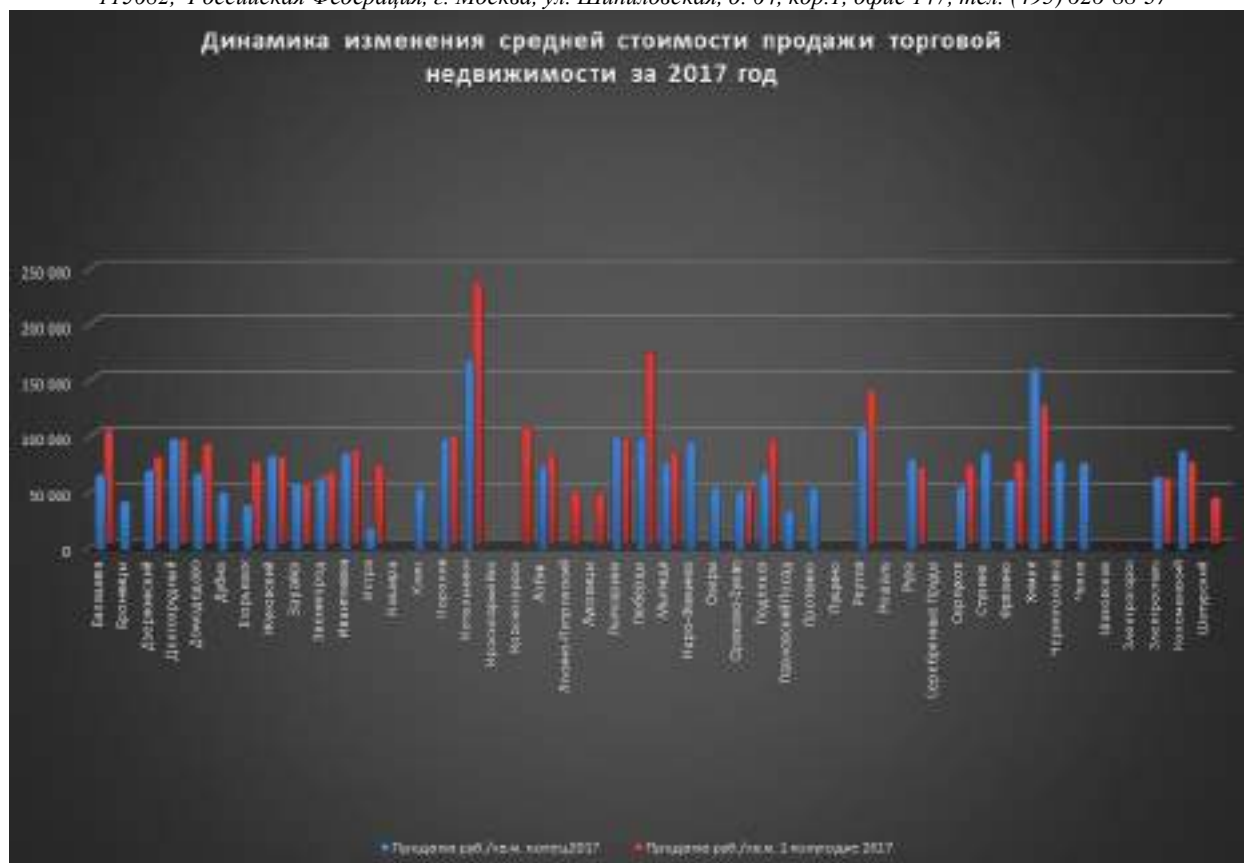


Таблица 3. Динамика изменения средней стоимости продажи торговой недвижимости за 2017 год

Населенный пункт	Аренда руб./кв.м./год конец 2017	Аренда руб./кв.м./год 1 полугодие 2017	Динамика изменения %
Балашиха	67 249	101 789	-33,93%
Бронницы	42 910	0	100,00%
Дзержинский	70 969	77 637	-8,59%
Долгопрудный	100 000	93 931	6,46%
Домодедово	68 221	88 897	-23,26%
Дубна	50 544	0	100,00%
Егорьевск	39 920	73 234	-45,49%
Жуковский	84 154	77 763	8,22%
Зарайск	59 502	53 571	11,07%
Звенигород	64 336	64 042	0,46%
Ивантеевка	86 298	83 103	3,84%
Истра	19 126	69 062	-72,31%
Кашира	0	0	0,00%
Клин	55 633	0	100,00%
Королев	99 515	96 610	3,01%
Котельники	170 269	233 761	-27,16%
Красноармейск	0	0	0,00%
Красногорск	0	104 150	-100,00%
Лобня	74 633	79 286	-5,87%
Лосино-Петровский	0	46 441	-100,00%
Луховицы	0	43 329	-100,00%
Лыткарино	101 468	93 884	8,08%
Люберцы	100 202	170 424	-41,20%
Мытищи	78 678	81 345	-3,28%
Наро-Фоминск	95 778	0	100,00%

Озеры	55 882	0	100,00%
Орехово-Зуево	52 047	50 536	2,99%
Подольск	68 226	93 491	-27,02%
Павловский Посад	34 282	0	100,00%
Протвино	55 552	0	100,00%
Пушино	0	0	0,00%
Реутов	108 883	138 099	-21,16%
Рошаль	0	0	0,00%
Руза	81 250	67 500	20,37%
Серебряные Пруды	0	0	0,00%
Серпухов	57 035	70 849	-19,50%

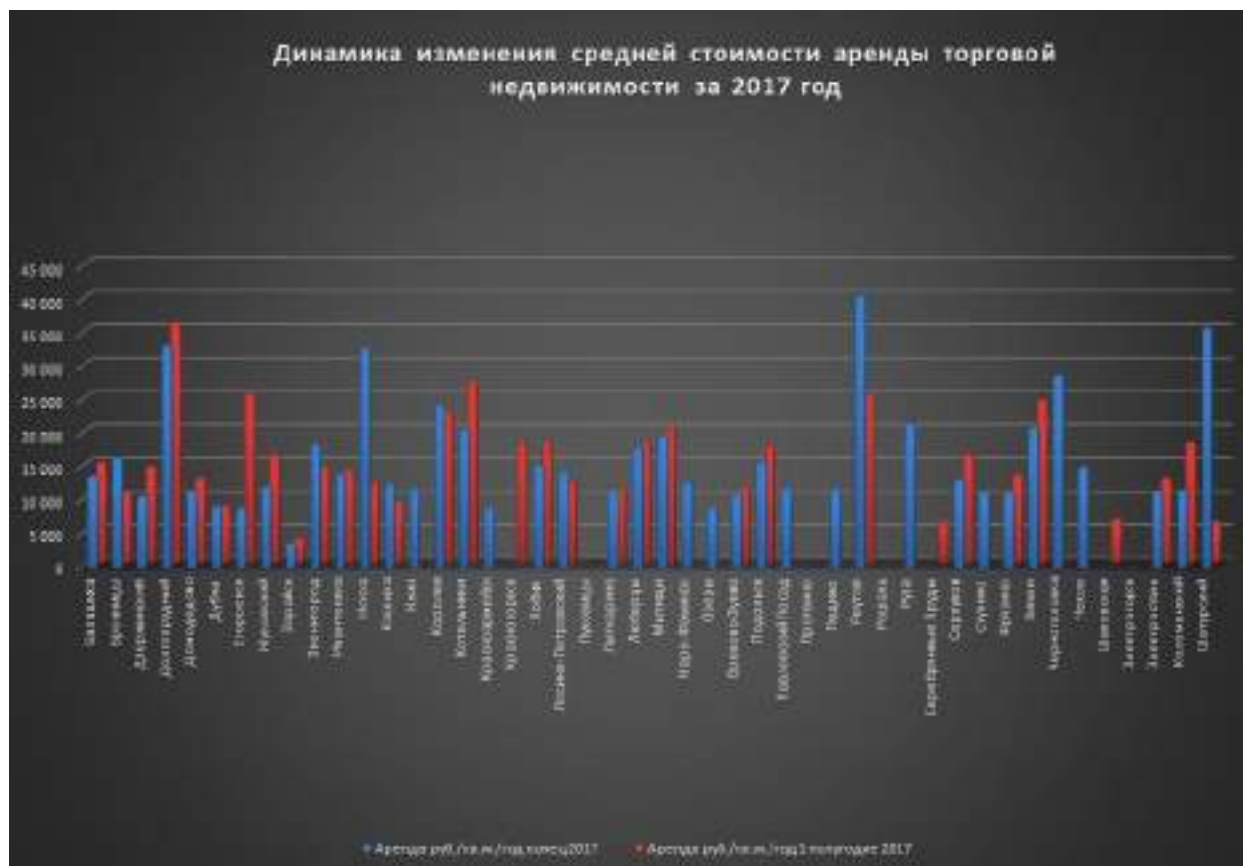


Таблица 4. Динамика изменения средней стоимости аренды торговой недвижимости за 2017 год

Населенный пункт	Аренда руб./кв.м./год конец 2017	Аренда руб./кв.м./год 1 полугодие 2017	Динамика изменения %
Балашиха	13 771	14 991	-8,14%
Бронницы	16 560	10 320	60,47%
Дзержинский	10 739	14 234	-24,55%
Долгопрудный	33 319	35 857	-7,08%
Домодедово	11 537	12 554	-8,10%
Дубна	9 228	8 432	9,44%
Егорьевск	8 990	25 200	-64,33%
Жуковский	12 260	16 079	-23,75%
Зарайск	3 600	3 600	0,00%
Звенигород	18 480	14 114	30,93%
Ивантеевка	13 980	13 629	2,58%
Истра	33 000	11 712	181,76%
Кашира	12 600	9 000	40,00%

Клин	12 000	0	100,00%
Королев	24 380	22 666	7,56%
Котельники	20 749	27 074	-23,36%
Красноармейск	9 000	0	100,00%
Красногорск	0	17 607	-100,00%
Лобня	15 236	17 916	-14,96%
Лосино-Петровский	14 386	11 973	20,15%
Луховицы	0	0	100,00%
Лыткарино	11 828	11 120	6,37%
Люберцы	17 913	17 747	0,94%
Мытищи	19 798	20 022	-1,12%
Наро-Фоминск	12 825	0	100,00%
Озеры	9 000	0	100,00%
Орехово-Зуево	11 023	11 249	-2,01%
Подольск	15 868	17 292	-8,24%
Павловский Посад	12 000	0	100,00%
Протвино	0	0	0,00%
Пушино	12 000	0	100,00%
Реутов	40 679	25 187	61,51%
Рошаль	0	0	0,00%
Руза	21 600	0	100,00%
Серебряные Пруды	0	6 000	-100,00%
Серпухов	13 244	16 077	-17,62%
Ступино	11 268	0	100,00%

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец 2017 года, представлены в таблице ниже:

Таблица 7. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области на конец 2017 года

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)						
Балашиха	68 693	9 808	67 249	13 771	54 449	5 389
Бронницы	-	-	42 910	16 560	-	2 542
Дзержинский	69 581	9 537	70 969	10 739	29 336	5 467
Долгопрудный	67 594	9 563	100 000	33 319	53 156	4 707
Домодедово	51 242	10 487	68 221	11 537	28 650	5 768
Дубна	70 142	3 480	50 544	9 228	6 648	1 200
Егорьевск	57 312	200	39 920	8 990	9 467	3 240
Жуковский	56 692	9 274	84 154	12 260	39 327	4 136
Зарайск	-	-	59 502	3 600	3 536	-
Звенигород	95 455	12 585	64 336	18 480	23 214	1 476
Ивантеевка	60 942	11 809	86 298	13 980	29 882	3 470
Истра	27 785	10 350	19 126	33 000	19 965	3 534
Кашира	24 207	9 600	-	12 600	19 315	360
Клин	39 819	14 124	55 633	12 000	22 630	3 428
Королев	66 583	10 322	99 515	24 380	36 354	4 742
Котельники	-	9 903	170 269	20 749	39 685	5 779
Красноармейск	25 688	-	-	9 000	25 355	-

Таблица 7. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области на конец 2017 года

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)						
Лобня	76 700	9 668	74 633	15 236	40 378	4 968
Лосино-Петровский	-	-	-	14 386	43 845	2 400
Луховицы	-	-	-	-	-	-
Лыткарино	-	-	101 468	11 828	-	3 521
Люберцы	82 933	10 610	100 202	17 913	40 640	4 313
Мытищи	67 804	10 854	78 678	19 798	59 512	5 325
Наро-Фоминск	45 997	9 000	95 778	12 825	48 041	3 125
Озеры	-	-	55 882	9 000	17 291	3 900
Орехово-Зуево	-	7 158	52 047	11 023	9 838	1 413
Подольск	84 184	8 953	68 226	15 868	29 460	3 866
Павловский Посад	-	-	34 282	12 000	100 419	1 800
Протвино	-	-	55 552	-	269 693	1 924
Пушино	-	-	-	12 000	-	-
Реутов	84 600	8 791	108 883	40 679	32 533	5 364
Росаль	-	-	-	-	-	-
Руза	-	-	81 250	21 600	-	2 370
Серебряные Пруды	-	-	-	-	4 000	-
Серпухов	57 541	7 677	57 035	13 244	17 725	3 326
Ступино	-	10 114	86 957	11 268	18 944	2 928
Фрязино	45 000	9 450	61 847	11 165	27 779	3 317
Химки	124 445	12 344	162 200	21 035	32 791	4 347

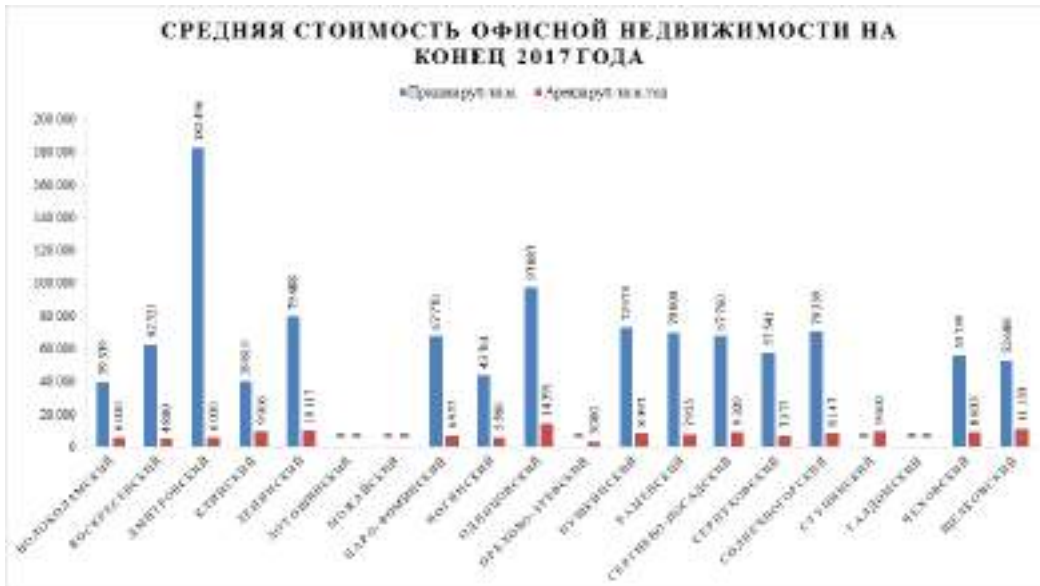
Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Наро-Фоминске и составила 6 993 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Реутове и составила 453 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составляет 49 740 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Истре и составила 10 000 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Котельниках и составила 321 927 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Химках и составила 480 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Реутове и составила 175 610 рублей в год.

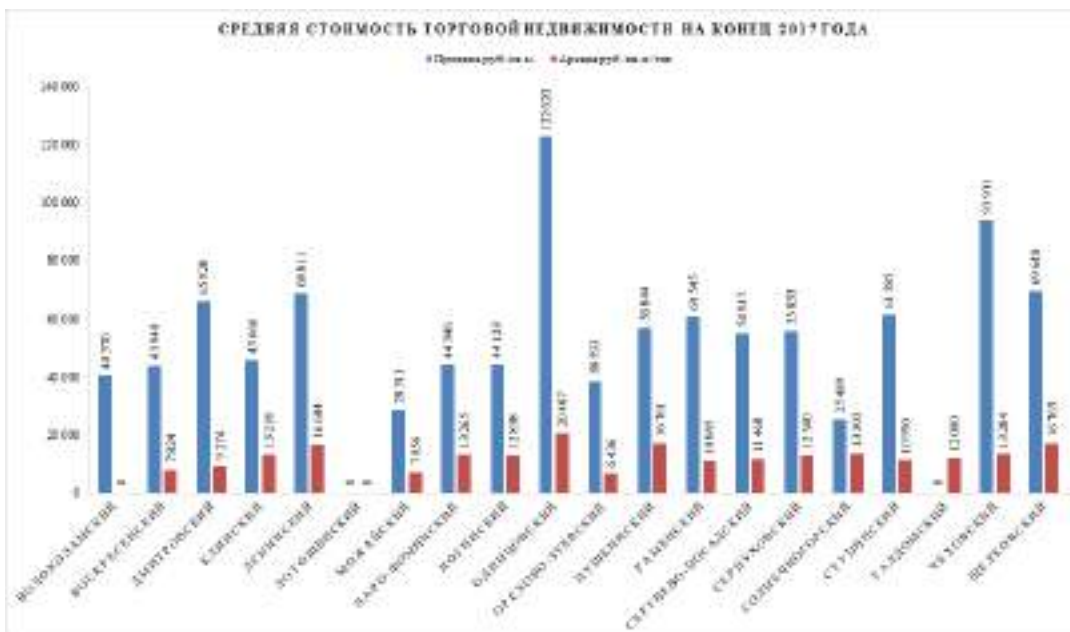
Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Клину и составила 588 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Чехове и составила 220 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Лобне и составила 300 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составила 16 000 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 182 496 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Волоколамском районе – 39 539 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 14 391 рубль в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 3 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском, Можайском и Талдомском районах.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 122 620 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Солнечногорском






115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
районе – 25 489 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 20 487 рублей в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 6 436 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском и Лотошинском районах.

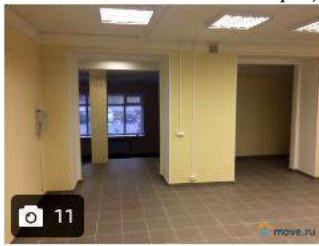
Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 6 993 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 1200 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 122 400 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Раменском районе и составила 630 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Раменском районе и составила 454 545 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ногинском районе и составила 120 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 50 400 рублей в год.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Цены предложений и арендные ставки были проанализированы согласно местоположению объектов оценки и их типу

	<p>Здание 519 м² за 3,5 млн. руб. Включая НДС 112890 руб. – 6 744 руб. за м²</p> <p>Луховицы Московская область, Луховицы, улица Мухоморова, 18Б</p> <p>Представлены данные в составе города, рядом с ДК Старт. Есть еще коммунальная доля 90/100 в ОДС 2 этажа, уличный планировка 6 заездов, 12 кабинетов Назначение – нежилое здание</p>	<p>+7 905 541-39-59</p> <p>Написать объявлению</p> <p>ID:30046</p> <p>1800</p>
	<p>Своб. магазин 57 м² за 1,39 млн. руб. Включая НДС 517118 руб. – 60 000 руб. за м²</p> <p>Луховицы Московская область, Луховицы, улица Гриневая, 157</p> <p>620 кв. м из 1904 кв. м. Луховицы ул. Пушкина д. 157. Планировка трехэтажная планировка с отделкой на первом этаже нового жилого дома. Помещение площадью 26,3 кв.м стоимостью 3370000 рублей, выкупные площадь 90,2 кв.м стоимостью 1412000 рублей, выкупные площадь 128,2.</p>	<p>+7 926 719-62-32</p> <p>Написать объявлению</p> <p>Агентство недвижимости</p> <p>1800</p>
	<p>Здание 1118 м² за 20 млн. руб. НСН – 17 889 руб. за м²</p> <p>Луховицы Московская область, Луховицы, Первомайская улица, 160</p> <p>Помещение отдельно стоящего здания, расположенное по адресу МО, Луховицы, Первомайская 160. Административный центр города областного подчинения Луховицы с административной территорией и городского округа Луховицы Московской области. Назначение – 30 271 кв. м. Отдельн.</p>	<p>+7 495 909-98-69</p> <p>Написать объявлению</p> <p>Стороны</p> <p>1800</p>
	<p>Торговая площадь 1009 м² за 35 млн. руб. НСН – 34 677 руб. за м²</p> <p>Луховицы Московская область, Луховицы, улица Миря, 23А</p> <p>Вашему вниманию предлагается на продажу арендный бизнес, расположенный по адресу г. Луховицы, ул. Мира 23А. Помещение ранее приспособлено, хорошо просматривается. Объект с легкой игровой площадкой остеклен и всегда есть возможность снять банкетный и открыть объект.</p>	<p>+7 495 909-98-69</p> <p>Написать объявлению</p> <p>Стороны</p> <p>1800</p>
	<p>Здание 409 м² за 36,50 млн. руб. Включая НДС 5500000 руб. – 74 067 руб. за м²</p> <p>Луховицы Московская область, Луховицы, Комсомольская улица, 3</p> <p>отдельно стоящее здание назначения нежилого по назначению земли в собственности ООО „Э. М. Инвест“ (ИНН 50/0300013) с адресом по Троицкой/Борисовской мощностью 17 кв.м. нежилая аренда.</p>	<p>+7 925 042-09-14</p> <p>Написать объявлению</p> <p>ID:341887</p>



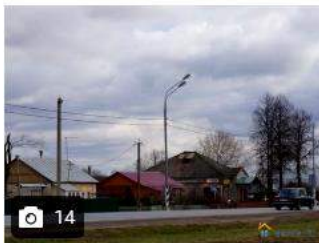
Продаю офис, 57 м², Луховицы, улица Пушкина, 157

3 390 000 ₽

Купить офис, 57 м², 120 км за МКАД

[Луховицкий р-н г. Луховицы](#)
[Новорязанское ш.](#)
120 км
Площадь: 57 м²

79
Риелтор



Продается нежилое здание, 284 м², Луховицы, село Гавриловское, 546

В избранное

~~6 000 000~~ 5 000 000 ₽

Продажа нежилого здания, 284 м².

[Луховицкий р-н г. Луховицы](#)
[Новорязанское ш.](#)
Площадь: 284 м²

124

[Пожаловаться](#)
[Заметка](#)



Продается торговое помещение, 63 м², Луховицы, улица Шашина, 6

★

1 790 000 ₽

Продажа торгового помещения, 63 м².

[Луховицкий р-н г. Луховицы](#)
[Новорязанское ш.](#)
Площадь: 63 м²

54
Собственник



Продаю торговое помещение, 80 м², Луховицы

★

2 730 000 ₽

Купить торговое помещение, 80 м².

[Луховицкий р-н г. Луховицы](#)
[Новорязанское ш.](#)
Площадь: 80 м²

70
Собственник

Таблица 17. Цены предложений торгово-офисных помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник	Телефон
1	Россия, г. Сыктывар, ул. Лесопарковая 32	519	3500000	6 744	https://luhovicy.cian.ru/kupit-pomeshenie-moskovskaya-oblast-luhovickiy-rayon/	8-905-541-3959
2	Московская область, Луховицы, улица Пушкина, 157	90,2	5412000	60 000	https://luhovicy.cian.ru/kupit-pomeshenie-moskovskaya-oblast-luhovickiy-rayon/	8-926-719-62-32
3	Московская область, Луховицы, улица Первомайская, 16б	1118	20000000	17 889	https://luhovicy.cian.ru/kupit-pomeshenie-moskovskaya-oblast-luhovickiy-rayon/	8-495-989-98-69
4	Московская область, Луховицы, улица Мира, 23а	1009	35000000	34 677	https://luhovicy.cian.ru/kupit-pomeshenie-moskovskaya-oblast-luhovickiy-rayon/	8-495-989-98-69
5	Московская область, Луховицы, улица Комсомольская, дом 3	489	36580000	74 867	https://luhovicy.cian.ru/kupit-pomeshenie-moskovskaya-oblast-luhovickiy-rayon/	8-925-042-09-14
6	Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 157	57	3390000	59 473	https://move.ru/lukhovitsy/kommercheskaya_nedvijimost/	
7	Московская область, Луховицы, село Гавриловское, 546	284	5000000	17 606	https://move.ru/lukhovitsy/kommercheskaya_nedvijimost/	

8	Московская область, Луховицы, ул.Шашина, 6	63	1790000	28 413	https://move.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvijimost/
9	Московская область, Луховицы	80	2730000	34 125	https://move.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvijimost/

Диапазон	6 744		74 867
Среднее значение	37 088		

Источник информации: данные оценщика

The image displays seven real estate listings from the website 'move.ru'. Each listing consists of a photograph of the property on the left and a text block on the right. The text block includes the following information:

- Title:** Торговая площадь (Commercial area) or Склад (Warehouse).
- Price:** Monthly rent and price per square meter per year.
- Location:** Московская область, Луховицы, улица [Name], [Number].
- Description:** Brief details about the property's features and location.
- Contact:** Phone number and a 'Написать объявлению' (Write to the advertisement) button.
- Additional Info:** ID number and a 'Позвонить' (Call) button.

Таблица 18. Ставки аренды торгово-офисных помещений

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Арендная ставка, руб./мес./год	Площадь, кв. м	Источник
1	Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 125	12 000	1000	4 175	https://luhovicy.cian.ru/snyat-pomeshenie/
2	Московская область, Луховицы, ул.Жуковского, 20	16 992	1 416	100	https://luhovicy.cian.ru/snyat-pomeshenie/
3	Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 19а	10 800	900	200	https://luhovicy.cian.ru/snyat-pomeshenie/
4	Московская область, Луховицы, ул.40 лет Октября	8 496	708	509	https://luhovicy.cian.ru/snyat-pomeshenie/
5	Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 192Д	12 036	1003	228	https://luhovicy.cian.ru/snyat-pomeshenie/
6	Московская область, Луховицы, ул.Гагарина, 17	9 912	826	до 2000	https://luhovicy.cian.ru/snyat-pomeshenie/

Диапазон	8 496		16 992
Среднее значение	11 706		

Источник информации: данные оценщика

9.4. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 19. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости¹⁰

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения) – неактивный рынок	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок) – неактивный рынок
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, передаваемые в аренду
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0% , предложение: скидка 19%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А..)	Сделка – 0%, предложение: скидка 16,5%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А..)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие аналогичное местоположение, корректировка не вводится	
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А..)	Данная поправка не вводится, так как помещения объекта оценки, как и помещения объектов-аналогов, могут быть сданы в аренду частями, сопоставимыми по площади
Состояние помещений объекта недвижимости	В качестве аналогов подобраны объекты со схожим состоянием	
Наличие доп. Улучшений объекта недвижимости	Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А..)	

¹⁰ диапазон вводимых поправок сформирован оценщиками на основании базы данных оценщиков, сформированной путем обработки информации о предложениях публичной оферты, аналитических данных, публикуемых аналитическими и риелторскими агентствами в открытом доступе (Консалтинговая Компания «Blackwood», сайт в Интернете: <http://www.blackwood.ru/>, АН «Инком», сайт в Интернете: <http://www.incom.ru/>, Консалтинговая Компания knightFrank, сайт в интернете: <http://www.knightfrank.ru/> и др.).

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта,

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 182 496 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Волоколамском районе – 39 539 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 14 391 рубль в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 3 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском, Можайском и Талдомском районах.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 122 620 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Солнечногорском районе – 25 489 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 20 487 рублей в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 6 436 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском и Лотошинском районах.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 6 993 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 1200 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 122 400 рублей в год.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

10.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений за вычетом износа.

Необходимое условие для использования затратного подхода – детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. В настоящем отчете затратный подход использовался методом расчета по укрупненным показателям стоимости строительства.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объекта оценки.

10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках данного исследования доходный подход использовался путем применения метода прямой капитализации дохода.

Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Оценка сравнительным подходом рыночной стоимости прав на земельные участки

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценщики опирались на цены предложения. Такой подход 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 объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)

- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 11.1.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по объектам-аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельные участки 7990 кв.м. и 1328 кв.м. (доля в праве 155242/196994).

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 279, активный рынок). Корректировка составила: 9,7% или $1 - 0,097 = 0,90$ округленно для ЗУ под торгово-офисную застройку.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под жилищную застройку	10,2%	9,0%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	8,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

779

Корректировка на местоположение объекта

Местоположение объекта оценки – один из главных ценообразующих факторов. Объекты-аналоги №1,3 имеют схожее месторасположение, имеют беспрепятственный подъезд, имеют одинаковую престижность. В данном случае не выявлено существенных различий по данному ценообразующему параметру, коэффициент корректировки по данному фактору для них принят равным 1,00. Для аналога №2 была введена понижающая корректировка 0,87 в соответствии с выкладками таблицы ниже.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
Таблица 12

Описание цен земельных участков по районам области по отношению к объекту оценки	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилищную застройку	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,88
Районы с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,81
Районы сельскохозяйственных районов	0,47	0,47	0,65
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58
Под офисно-торговую застройку	1,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,68	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Районы сельскохозяйственных районов	0,46	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,56
Под рекреационную застройку	1,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,68	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,70	0,61	0,78
Районы сельскохозяйственных районов	0,46	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,44	0,34	0,54

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования

Категории оцениваемых участков, как и используемых аналогов, – земли населенных пунктов, под промышленную застройку различий не выявлено, корректировку не вводили.

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
 Корректировка на размер земельного участка

Корректировка на различие в размерах общей площади на практике вычисляется на основе анализа информации о продаже земельных участков с различными площадями и выявления закономерностей изменения стоимости единицы сравнения, используемой в расчетах, в зависимости от его площади. В рамках данного Отчета корректировка на площадь вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 176). Корректировка составила

- для земельного участка 7990 кв.м. для объекта-аналога №1,3 коэффициент 1,09, для аналога №2 составила 1,20,

- для земельного участка 1328 кв.м. для объекта-аналога №1,3 коэффициент 1,00, для аналога №2 составила 1,10.

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (дополнительные инженерные коммуникации, ограждение, расположение относительно трасс или красных линий и т.п.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта недвижимого имущества. В данном случае объект оценки и аналоги № 1-3 не имеют существенных различий по данному ценообразующему фактору, поэтому коэффициент корректировки для объектов-аналогов равен 1,00.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблицах 11.2., 11.3.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таким образом,

- ✓ рыночная стоимость права собственности на земельный участок 7990 кв.м. (доля в праве 155242/196994) составляет 12 562 382 руб.
- ✓ рыночная стоимость права собственности на земельный участок 1328 кв.м. (доля в праве 155242/196994) составляет 2 276 804 руб.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.1. Подобранные аналоги для расчета рыночной стоимости земельных участков площадью 7990кв.м. и 1328кв.м.¹¹

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, рублей		16 100 000	45 000 000	17 011 800
S общая, кв.м	7990кв.м. и 1328кв.м.	9 995,0	12 000,0	9 451,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Местоположение	Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125	Московская область, г.Серпухов	Московская область, Балашиха, мкрн.Южный, шоссе Энтузиастов, 68	Московская область, городской округ Кашира, вблизи д.Корыстово
Категория земель, вид разрешенного использования ЗУ	Земельный участок, земли населенных пунктов - для строительства и эксплуатации многофункционального торгового центра с стоянкой	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - административно-бытовые здания	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и размещения магазина	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для производственных целей
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
Дополнительная информация	Земельные участки без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков	Земельный участок без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков	Земельный участок без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков	Земельный участок без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков
Телефоны для доп. информации		+7 915 095-57-23	тел.+7-915-313-54-59	тел.+7-926-010-22-62
Интернет-ссылка		https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/166708788/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186455763/

¹¹ Принскрины аналогов приведены в Приложении к данному отчету

Таблица 11.2. Расчет стоимости земельного участка площадью 7990 кв.м.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	7 990,00	9 995,0	12 000,0	9 451,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 454,56	3 386,25	1 625,40
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	0,78	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 454,56	2 641,28	1 625,40
Коэффициент корректировки на размер		1,00	1,10	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 454,56	2 905,40	1 625,40
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 454,56	2 905,40	1 625,40
Усредненная стоимость 1 кв. м., рублей	1 995,12			
Рыночная стоимость земельного участка, рублей	15 941 008			

Таблица 11.3. Расчет стоимости земельного участка площадью 1328 кв.м.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	1 328,00	9 995,0	12 000,0	9 451,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 454,56	3 386,25	1 625,40
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	0,78	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 454,56	2 641,28	1 625,40
Коэффициент корректировки на размер		1,09	1,20	1,09
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 585,47	3 169,53	1 771,69
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 585,47	3 169,53	1 771,69
Усредненная стоимость 1 кв. м., рублей	2 175,56			
Рыночная стоимость земельного участка, рублей	2 889 145			

Расчет рыночной стоимости прав аренды земельного участка 2690кв.м.**Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 0,86 для всех аналогов, так как и объекты-аналоги передаются в собственность, а оцениваемый объект недвижимости находится в долгосрочной аренде. В рамках данного Отчета корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 143). Коэффициент корректировки составил 0,86.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельного участка в под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,73	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельного участка сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,86
Отношение удельной цены земельного участка сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,78
Земельные участки под МНС			
Отношение удельной цены земельного участка под МНС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,88
Отношение удельной цены земельного участка под МНС в долгосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,86	0,82

143

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 279, активный рынок). Корректировка составила: 9,7% или $1 - 0,097 = 0,90$ округленно для ЗУ под торгово-офисную застройку.

5.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под промышленную застройку	10,2%	9,0%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	8,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	8,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,6%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

779

Корректировка на местоположение объекта

Местоположение объекта оценки – один из главных ценообразующих факторов. Объекты-аналоги №1,3 имеют схожее месторасположение, имеют беспрепятственный подъезд, имеют одинаковую престижность. В данном случае не выявлено существенных различий по данному ценообразующему параметру, коэффициент корректировки по данному фактору для них принят равным 1,00. Для аналога №2 была введена понижающая корректировка 0,87 в соответствии с выкладками таблицы ниже

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 12

Описание цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под общую торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,85
Районы с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Районы сельскохозяйственных районов	0,47	0,47	0,65
Поселки населенные пункты	0,48	0,38	0,55
Под общую торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,75	0,68	0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,60	0,79
Районы сельскохозяйственных районов	0,36	0,47	0,64
Поселки населенные пункты	0,47	0,37	0,55
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,64	0,85
Районы с развитой промышленностью	0,75	0,61	0,79
Районы сельскохозяйственных районов	0,36	0,47	0,64
Поселки населенные пункты	0,44	0,34	0,51

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования

Категории оцениваемых участков, как и используемых аналогов, – земли населенных пунктов, под промышленную застройку различий не выявлено, корректировку не вводили.

Корректировка на размер земельного участка

Корректировка на различие в размерах общей площади на практике вычисляется на основе анализа информации о продаже земельных участков с различными площадями и выявления закономерностей изменения стоимости единицы сравнения, используемой в расчетах, в зависимости от его площади. В рамках данного Отчета корректировка на площадь вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., 3 том, стр. 176). Корректировка составила для объектов-аналогов №1,3 коэффициент 1,09, для аналога № 2 составила 1,20.

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (дополнительные инженерные коммуникации, ограждение, расположение относительно трасс или красных линий и т.п.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
недвижимого имущества. В данном случае объект оценки и аналоги № 1-3 не имеют существенных различий по данному ценообразующему фактору, поэтому коэффициент корректировки для объектов-аналогов равен 1,00.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблицах 11.2., 11.3.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды на земельный участок площадью 2690 кв.м. составляет 4 265 206 рублей без учета НДС (5 032 943 рублей включая НДС).

Таблица 11.4. Подобранные аналоги для расчета рыночной стоимости прав аренды земельного участка площадью 2690 кв.м.¹²

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, рублей		16 100 000	45 000 000	17 011 800
S общая, кв.м	2690 кв.м.	9 995,0	12 000,0	9 451,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Местоположение	Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125	Московская область, г. Серпухов	Московская область, Балашиха, мкрн. Южный, шоссе Энтузиастов, 68	Московская область, городской округ Кашира, вблизи д. Корыстово
Категория земель, вид разрешенного использования ЗУ	Земельный участок, земли населенных пунктов, под автостоянку	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - административно-бытовые здания	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и размещения магазина	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для производственных целей
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
Дополнительная информация	Земельные участки без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков	Земельный участок без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков	Земельный участок без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков	Земельный участок без улучшений, все виды инженерных коммуникаций проходят по границе земельных участков
Телефоны для доп. информации		+7 915 095-57-23	тел. +7-915-313-54-59	тел. +7-926-010-22-62
Интернет-ссылка		https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/166708788/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186455763/

¹² Принскрины аналогов приведены в Приложении к данному отчету

Таблица 11.5. Расчет стоимости прав аренды земельного участка площадью 2690 кв.м.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	2 690,00	9 995,0	12 000,0	9 451,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 610,81	3 750,00	1 800,00
Коэффициент корректировки на передаваемые права		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 385,29	3 225,00	1 548,00
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 385,29	3 225,00	1 548,00
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 385,29	3 225,00	1 548,00
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 385,29	3 225,00	1 548,00
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 250,92	2 912,18	1 397,84
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	0,78	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 250,92	2 271,50	1 397,84
Коэффициент корректировки на размер		1,09	1,20	1,09
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 363,50	2 725,80	1 523,65
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		1 363,50	2 725,80	1 523,65
Усредненная стоимость 1 кв. м., рублей	1 870,98			
Рыночная стоимость земельного участка, рублей	5 032 943			

11.2. Оценка сравнительным подходом рыночной стоимости нежилого помещения

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, 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 объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости

- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 18.

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта.

Также необходимо отметить, что оцениваемое здание может использоваться в качестве административного со свободным назначением (определено в рамках анализа наиболее эффективного использования), и при расчете рыночной стоимости в качестве аналогов были подобраны здания, которые так же могут быть использованы в качестве административных со свободным назначением.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице ниже.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае корректировка по данному фактору не вводилась (коэффициент корректировки равен 1,00), так как к продаже предлагаются права собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости Том 2 (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А., Том 2, стр. 313, табл.92). Корректировка на торг принята в размере 16,9% (середина доверительного диапазона).

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

313

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, поэтому корректировка не вводилась. Коэффициент корректировки для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на различие в площади

Размер общей площади влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости. Чем больше площадь, тем, как правило, меньше стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. У объектов-аналогов площади земельных участков больше, чем площадь объекта оценки, поэтому вводится корректировка согласно Справочника оценщика недвижимости Том 2 (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 133, табл.38):

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (наличие отдельного входа, дополнительные инженерные коммуникации, вспомогательные строения и т.п.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта недвижимого имущества. У объекта оценки и у всех объектов-аналогов дополнительные улучшения сопоставимы. Введение корректировок не требуется.

Корректировка на состояние

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировок не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Процесс корректировок и расчета стоимости прав на нежилое помещение приведен в нижеследующих таблицах. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (нежилого помещения), рассчитанная сравнительным подходом составляет 542 938 418 рублей без учета НДС (640 667 333 руб. включая НДС).

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.6. Описание объектов-аналогов для нежилого помещения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, рублей (с учетом НДС)		6 500 000	60 000 000	7 698 000
S общая, кв.м	15 524,2	100,0	956,0	128,3
Стоимость 1 кв.м., руб.		65 000	62 762	60 000
Местоположение	Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125	Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 157	Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, д.168г	Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 157
Удаленность от МКАД, км	120	120	120	121
Текущее состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на 1-4 этажах, отдельный вход	Нежилое помещение с хорошим ремонтом на первом этаже нового жилого дома. Под торговлю, услуги	Помещения свободного назначения общей площадью 956 кв. м. Четыре этажа, в том числе 1 цокольный. Все коммуникации, отопление автономное газовое.	Нежилое помещение с отделкой на первом этаже нового жилого дома. Под разный вид бизнеса: магазин, аптека, почта, медицинский/детский центр, отделение банка, услуги населению, офисы
Источник информации		https://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/152287992/	https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_956_m_1189437604	https://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/165718908/
Телефон продавца		тел. +7-929-677-34-31	тел. +7-926-268-91-54	тел. +7-926-719-62-32

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.7. Корректировка сравнимых продаж для нежилого помещения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	15 524,2	100,0	956,0	128,3
Цена предложения 1 кв.м., рублей		65 000	62 762	60 000
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		65 000	62 762	60 000
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		65 000	62 762	60 000
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		65 000	62 762	60 000
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		65 000	62 762	60 000
Коэффициент корректировки на торги		0,831	0,831	0,831
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		54 015	52 155	49 860
<i>Адрес расположения</i>	<i>Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 157</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, д.168г</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 157</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		54 015	52 155	49 860
Коэффициент корректировки на размер помещения		0,74	0,90	0,74
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		39 971	46 939	36 896
<i>Этаж расположения</i>	<i>первый-четвертый</i>	<i>первый</i>	<i>первый-четвертый</i>	<i>первый</i>
Коэффициент корректировки на этажность		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		39 971	46 939	36 896
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		39 971	46 939	36 896
<i>Состояние</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		39 971	46 939	36 896
Усредненная стоимость 1 кв.м., рублей	41 269			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС/без учета НДС, рублей	640 667 333 / 542 938 418			

Данный отчет должен соответствовать требованиям, предъявляемым Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

В частности, в соответствии с п. 22 ФСО № 7,

-«сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений»;

-«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным»;

-«при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, использование сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в данном отчете определяется требованиями действующего законодательства в области оценочной деятельности.

11.3. Оценка доходным подходом

Теоретические основы доходного подхода

При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценка рыночной стоимости имущества основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни (период времени, в течение которого объект может быть использован, как источник прибыли) в стоимость. Для объектов недвижимости основным типичным видом дохода являются арендные платежи, получаемые собственником объекта при сдаче его в аренду.

Доходный подход может быть реализован с использованием методов, которые представлены на нижеследующей схеме.

Рисунок 17. Методы доходного подхода



Источник: методическая литература

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В данном случае, исходя из цели оценки и имеющейся информации, целесообразно применение метода дисконтирования денежных потоков, так как, выполняются условия, когда¹³:

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

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

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

Для расчета ДДП необходимы данные:

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

Так как в рамках данного Отчета расчет производился методом дисконтирования денежных потоков, то далее Оценщик рассмотрел основные этапы и особенности расчета данным методом.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. В рамках данного отчета оценщиками установлен прогнозный период равный 5 годам¹⁴.

2. Прогнозирование величин денежных потоков.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

- 1) потенциальный валовой доход;
- 2) действительный валовой доход;
- 3) чистый операционный доход;
- 4) денежный поток до уплаты налогов;
- 5) денежный поток после уплаты налогов.

На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы:

¹³ Источник информации: С.В. Гриненко. [Экономика недвижимости](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm). Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРГУ, 2004. http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm

¹⁴ Учебник. Оценка стоимости бизнеса, под ред. Проф. М.А. Эскиндарова и М.А. Федотовой, http://dom-khv.ucoz.ru/index/grjaznova_quot_ocenka_predprijatija_biznesa_quot_skachat_besplatno_uchebnik/0-174, раздел 2, глава 5, стр. 107

- ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами),
 - чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию,
 - облагаемую налогом прибыль.

Необходимо учитывать, что требуется дисконтировать именно денежный поток, так как:

- денежные потоки не так изменчивы, как прибыль;
- понятие «денежный поток» соотносит приток и отток денежных средств, учитывая такие денежные статьи, как «капиталовложения» и «долговые обязательства», которые не включаются в расчет прибыли;
- показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;
- денежный поток - показатель достигнутых результатов как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов - клиентов, кредиторов, поставщиков и т. д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП.

1. Поимущественный налог (налог на недвижимость), состоящий из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.

2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.

3. Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.

4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

5. Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом, **денежный поток (ДП) для недвижимости** рассчитывается следующим образом:

1. ДВД равен сумме ПВД за вычетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы и прочих доходов;

2. ЧОД равен ДВД за вычетом ОР и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;

3. ДП до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов.

4. ДП равен ДП до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Следующий важный этап - расчет стоимости реверсии. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

- 2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- 3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Определение ставки дисконтирования.

«Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. **Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.**

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}; \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t;

i^t – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Расчет потенциального валового дохода Расчёт арендуемой площади

Потенциальный валовой доход - валовые поступления, которые были бы получены, если бы все подлежащие сдаче в аренду активы, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы.

При определении площади, сдаваемой в аренду, Оценщик учитывает виды площадей объекта:

- валовая измеренная площадь – включает всю внутреннюю площадь всех этажей здания;
- общая арендуемая площадь (rentable area) – валовая измеренная площадь здания минус основные вертикальные проёмы (такие как, лифтовые шахты, вентиляция) и технические помещения;
- площадь общего пользования этажа (floor common area) – площадь этажа, которой пользуются все арендаторы этого этажа (санузлы, коридоры и т.п.);
- площадь общего пользования здания или общественная зона здания (building common area) – площади здания, предназначенные для общего использования всеми арендаторами здания, но не включённые в площади общего пользования этажа (главный холл здания, пожарные коридоры и т.п.);
- полезная площадь – арендуемая площадь здания, исключая площади общего пользования на этажах и все площади общего пользования здания.

Далее необходимо определить метод расчета арендной ставки. Современная теория оценки различает два метода определения арендной ставки: метод сравнительного анализа и метод компенсации затрат прошлых периодов. Метод сравнительного анализа используется при наличии активного рынка аренды объектов, схожих с объектом оценки, и является наиболее предпочтительным. Метод компенсации затрат прошлых периодов использует информацию о затратах инвестора на приобретение объекта недвижимости, при этом величина арендной ставки может быть рассчитана путем определения величины, которая позволит окупить инвестиции в приобретение или создание объекта и получить дополнительную прибыль, не меньшую, чем при альтернативных вложениях капитала того же уровня риска.

Так как возможно определить арендную ставку методом сравнения предложений, то следующим этапом расчёта является подбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки нежилых помещений.

Подбор объектов-аналогов

При расчёте арендной ставки использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения нежилого помещения и объектов-аналогов, подобранных к нему, является ставка аренды за квадратный метр в год, как общепринятая величина на рынке подобных объектов.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия сделки;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с «Местоположения», определяется путём алгебраического суммирования

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹⁵.

3. В качестве объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 437 ГК РФ публичная оферта - адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Нежилое помещение представляет собой офисные и торговые помещения.

Разделение по типу было сделано в соответствии с техническим паспортом:

Этаж	Торговые помещения	Площадь, кв.м.	Этаж	Офисные помещения	Площадь, кв.м.
1 эт.	торговля	41,30	4 эт	помещение	32,10
	торговля	112,30		помещение	29,70
	торговля	133,40		помещение	26,10
	торговля	139,10		помещение вспомогательное	16,70
	торговля	46,40		помещение	27,40
	торговля	47,00		комната	22,50
	торговля	49,20		санузел	4,70
	торговля	66,00		комната	22,40
	торговля	138,00		санузел	4,70

¹⁵ Источник: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010 г.

Этаж	Торговые помещения	Площадь, кв.м.	Этаж	Офисные помещения	Площадь, кв.м.
	торговля	47,10		комната	18,80
	торговля	93,20		санузел	4,70
	торговля	92,80		комната	18,60
	торговля	46,90		санузел	4,70
	торговля	144,40		комната	18,30
	торговля	67,40		санузел	4,80
	торговля	67,60		комната	18,60
2 эт.	торговля	29,80		санузел	4,80
	торговля	32,00		комната	18,60
	торговля	32,70		санузел	5,00
	торговля	60,60		комната	17,20
	торговля	1 039,50		санузел	4,60
	торговля	267,80		комната	22,20
	торговля	71,50		санузел	4,80
	торговля	67,80		комната	25,60
	торговля	20,70		санузел	4,70
	торговля	383,80		комната	25,80
	торговля	119,40		санузел	4,70
	торговля	93,50		помещение	45,50
	торговля	96,40		помещение	24,00
3 эт.	торговля	413,20		помещение	20,50
	ИТОГО	4 060,80		комната	16,60
				санузел	4,70
	кинозал	208,30		комната	16,70
	кинозал	165,70		санузел	4,70
	кинозал	170,90		комната	16,80
				санузел	4,70
	боулинг	1 078,00		комната	16,80
				санузел	4,70
	тренажерные залы	99,60		комната	17,00
		93,60		санузел	4,70
		15,00		комната	16,70
		69,10		санузел	4,70
	сауна	6,10		комната	16,70
	душевая	16,90		санузел	4,70
		17,10		комната	16,70
	раздевалка	110,60		санузел	4,70
				клмната	16,70
	Итого с фитнесом и кинозалом	6 111,70		санузел	4,70
				комната	16,60
				санузел	4,70
				комната	16,50
				санузел	4,50
				комната	16,80
				санузел	4,70
				комната	18,70
				комната	21,50
				санузел	4,70
				помещение	42,40
				помещение	18,50
				помещение	193,10
				помещение	12,20
				помещение	179,90
				помещение	17,50
				помещение	23,00
				помещение	32,20

Этаж	Торговые помещения	Площадь, кв.м.	Этаж	Офисные помещения	Площадь, кв.м.
				помещение	26,30
				помещение	11,60
				ИТОГО	1 361,20

Описание вносимых корректировок для торговых помещений.

Корректировки на объем передаваемых прав, финансовые условия, условия аренды, дату предложения не вводились, так как все подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки по данным параметрам сравнения.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного расчета корректировка на торг вводилась по данным Справочника оценки недвижимости, Том 2 (Нижний Новгород, 2016 год, ПЦФКИ, стр. 313) и составила 13,9%. Коэффициент корректировки равен 0,861.

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

Корректировка на местоположение

Местоположение является ключевым ценообразующим фактором. В данном случае не имеется существенных различий между местоположением объекта оценки и аналогов,

все имеют расположение на одной улице в пределах нескольких кварталов. Коэффициент корректировки составит 1,00 для всех аналогов.

Корректировка на размер помещения

Как правило, арендная ставка за 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. В данном случае площади объекта оценки могут сдаваться частями (блоками), введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различий между объектом оценки и аналогами не имеется, коэффициент корректировки составил для всех аналогов 1,00.

Корректировка на ремонт и отделочные работы

Состояние объекта оценки и подобранных аналогов хорошее, различий не имеется. Коэффициент корректировки равен 1,00.

Таким образом, рыночная величина арендной ставки для торговых помещений составит 8383руб/кв.м. в год

Описание вносимых корректировок для офисных помещений.

Корректировки на *объем передаваемых прав, финансовые условия, условия аренды, дату предложения* не вводились, так как все подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки по данным параметрам сравнения.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного расчета корректировка на торг вводилась по данным Справочника оценки недвижимости, Том 2 (Нижний Новгород, 2016 год, ПЦФКИ, стр. 313) и составила 13,9%. Коэффициент корректировки равен 0,861.

9.1.2. Неактивный рынокЗначения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

313

Корректировка на местоположение

Местоположение является ключевым ценообразующим фактором. В данном случае не имеется существенных различий между местоположением объекта оценки и аналогов, все имеют расположение на одной улице в пределах нескольких кварталов. Коэффициент корректировки составит 1,00 для всех аналогов.

Корректировка на размер помещения

Как правило, арендная ставка за 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. В данном случае площади объекта оценки могут сдаваться частями (блоками), введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различий между объектом оценки и аналогами не имеется, коэффициент корректировки составил для всех аналогов 1,00.

Корректировка на ремонт и отделочные работы

Состояние объекта оценки и подобранных аналогов хорошее, различий не имеется. Коэффициент корректировки равен 1,00.

Таким образом, рыночная величина арендной ставки для офисных помещений составит 5398 руб/кв.м. в год.

Таблица 11.8. Описание объектов-аналогов для аренды торговых помещений.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая, кв.м	6 111,70	4175,2	200,0	228,0
Арендная ставка 1кв.м., рублей/год		12 000	10 800	12 036
Местоположение	Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125	Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 19а	Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 126	Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 192Д
Текущее состояние (принятое к расчетам)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на 1-4 этажах, отдельный вход	Нежилые помещения в действующем торгово-офисном комплексе	Торговые помещения, высокий цоколь, все коммуникации, два отдельных входа, рядом автовокзал	Нежилое помещение, расположенное на 2-м этаже 2-этажного здания, отдельный вход, своя автостоянка, кондиционирование, дизайнерский ремонт, раскрученное место
Источник информации		https://luhovicy.cian.ru/rent/commercial/187828046/	https://luhovicy.cian.ru/rent/commercial/182982897/	https://luhovicy.cian.ru/rent/commercial/169689144/
Телефон продавца		тел.+7-800-333-69-31	тел.+7-926-444-22-80	тел.+7-495-132-36-80

При выборе сопоставимых аналогов, Оценщик проверял их на наличие соответствующих критериев, схожести с объектом оценки, а также каждый аналог был прозвонен и уточнена дополнительная информация. Очень часто информация, указанная в объявлении не соответствует действительности выясненной в ходе интервьюирования Продавцов. Полученная информация от Продавца бралась за основу и принималась достоверной. Все уточнения указывались в дополнительной информации к объявлениям.

Таблица 11.9. Корректировка ставки аренды торговых помещений

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	6111,7	4 175	200	228
Арендная ставка 1 кв.м-год., рублей		12 000	10 800	12 036
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		12 000	10 800	12 036
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		12 000	10 800	12 036
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		12 000	10 800	12 036
Коэффициент корректировки на торги		0,861	0,861	0,861
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 332	9 299	10 363
<i>Адрес расположения</i>	<i>Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 19а</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул.Пушкина, 126</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 192Д</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 332	9 299	10 363
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 332	9 299	10 363
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 332	9 299	10 363
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 332	9 299	10 363
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 332	9 299	10 363
Средневзвешенная стоимость аренды рублей/кв.м./год.	9 998			

Таблица 11.10. Описание объектов-аналогов для аренды офисных помещений.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая, кв.м	1 361,2	200	240,0	до 1000
Арендная ставка 1кв.м., рублей/год		7 200	9 000	6 600
Местоположение	Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125	Московская область, Луховицы, ул.Жуковского, 44а	Московская область, Коломна, ул.Дзержинского,10	Московская область, Коломна, Ветеринарная улица, 4
Текущее состояние (принятое к расчетам)	Хорошее	требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на 1-4 этажах, отдельный вход	встроенно-пристроенное помещение к кирпичному жилому дому, отдельный вход, парковка	Помещения свободного назначения, встроенно- пристроенные к жилому дому, потолки 4 метра, отдельный вход на улицу, парковка	Офисные помещения с необходимой инфраструктурой, 2- й этаж 3-х этажного здания, охраняемая парковка
Источник информации		https://luhovicy.cian.ru/rent/commercial/177571214/	https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/185545534/	https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/189186336/
Телефон продавца		тел.+7-985-741-55-85	тел.+7-915-249-80-40	тел.+7-977-104-55-56

Таблица 11.11. Корректировка ставки аренды офисных помещений

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая кв. м.	1361,2	200	240	до 1000
Арендная ставка 1 кв.м-год., рублей		7 200	9 000	6 600
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		7 200	9 000	6 600
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		7 200	9 000	6 600
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		7 200	9 000	6 600
Коэффициент корректировки на торги		0,861	0,861	0,861
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		6 199	7 749	5 683
<i>Адрес расположения</i>	<i>Московская область, Луховицкий район, г. Луховицы, ул. Пушкина, д. 125</i>	<i>Московская область, Луховицы, ул.Жуковского, 44а</i>	<i>Московская область, Коломна, ул.Дзержинского,10</i>	<i>Московская область, Коломна, Ветеринарная улица, 4</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		6 199	7 749	5 683
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		6 199	7 749	5 683
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		6 199	7 749	5 683
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		6 199	7 749	5 683
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		6 199	7 749	5 683
Средневзвешенная стоимость аренды рублей/кв.м./год.	6 544			

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход за год рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times A, \text{ где:}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;

A – ставка аренды, руб./кв. м в год.

Значение ожидаемой среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в последующие 5 лет (принимаемый прогнозный период), %% по корпусу А принят на основании «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Лейфер Л.А. 2016 и составила 4,0% для офисно-торговых объектов свободного назначения (среднее значение). Данный показатель принят к расчету одинаковым на весь прогнозный период. Он также принят равным увеличению эксплуатационных расходов на период 5 лет.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 88

Класс объектов	Средняя	Доверительный интервал	
Офисы			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и свободной формы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Рыночные классы офисы (классы классов А, Б)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высшего класса торговые объекты недвижимости	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для оценки определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Средняя ставка			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и свободной формы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Рыночные классы офисы (классы классов А, Б)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высшего класса торговые объекты недвижимости	4,6%	3,6%	5,6%

Определение чистого операционного дохода

Рисунок 19. Алгоритм расчета ДВД



Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования платежей и при сборе платежей.

Расчет потерь от недоиспользования

Коэффициент недозагрузки при сдаче в аренду для нежилых помещений принят Оценщиком согласно данным источника «Справочника оценщика недвижимости для офисно-торговой недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (2016, стр. 214) в размере среднего значения 21% для офисно-торговых помещений свободного назначения. Данное

значение использовано в отдельных расчетах рыночной стоимости торговых и офисных помещений.

Таблица 11.12. Коэффициент недозагрузки при сдаче в аренду

7.2.2. Неактивный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0% 22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7% 21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6% 20,6%

Расчёт потерь при сборе платежей

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит 100%-ная предоплата за текущий арендный месяц и аванс 100% за последний месяц использования объекта. В связи с чем риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным нулю.

Рисунок 11.13. Классификация расходов собственника



Источник: методическая литература

Операционные расходы – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. При расчете действительного валового дохода в состав операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости, включаются следующие статьи:

- расходы на управление и обслуживание объекта (оплата услуг, включающая в себя приемку инженерных систем и оборудования в эксплуатацию, инженерное и

- техническое обслуживание, направленное на поддержание эффективной работы всех систем и коммуникаций здания, включая затраты на уборку помещений);
- коммунальные расходы (включает плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление);
- плата за земельный участок;
- налог на имущество;
- страхование объекта недвижимости;
- прочие расходы.

Арендная ставка в используемых объектах-аналогах приведена Оценщиком к состоянию, включающему операционные расходы. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы. Средний уровень операционных расходов принят Оценщиком на основе данных источника «Справочника оценщика недвижимости для офисно-торговой недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (2016, стр. 228) в размере среднего значения 17,9% от ПВД.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Расчет ЧОД

Чистый операционный доход рассчитывается разность действительного валового дохода и расходов собственника, подлежащих вычету, плюс дополнительные доходы от эксплуатации.

Таблица 11.14. Реконструированный отчет о доходах и расходах по торговым помещениям

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Изменение по годам эксплуатации				
				1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Арендная площадь	кв.м.	6 112					
	Арендная плата	руб/м2/год	9 998					
	Увеличение арендной платы по годам - %%	%%		0,0	4,0	4,0	4,0	4,0
	Арендная плата с учетом увеличения	руб/м2/год		9 998	10 398	10 814	11 247	11 697
	Потенциальный валовой доход	руб/год		61 104 777	63 549 457	66 091 924	68 738 290	71 488 555
2	Доля вакантных помещений	%%		21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
	Потери от наличия вакантных помещений	руб/год		12 832 003	13 345 386	13 879 304	14 435 041	15 012 597
	Потери арендной платы от недосбора платежей	%%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Потери арендной платы от недосбора платежей	руб/год		0	0	0	0	0
	Итого потери арендной платы	руб/год		12 832 003	13 345 386	13 879 304	14 435 041	15 012 597
	Действительный валовый доход	руб/год		48 272 774	50 204 071	52 212 620	54 303 249	56 475 958
Операционные расходы								
3	<i>Расчет величины эксплуатационных расходов</i>							
	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб/м2/год	1 790					
	Увеличение эксплуатационных расходов в год	%%		0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/м2/год		1 790	1 861	1 936	2 013	2 094
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/год		10 937 681	11 375 188	11 830 195	12 303 403	12 795 539
Итого операционные расходы				10 937 681	11 375 188	11 830 195	12 303 403	12 795 539
4	Чистый операционных доход	руб/год		37 335 093	38 828 883	40 382 424	41 999 846	43 680 419

Таблица 11.15. Реконструированный отчет о доходах и расходах по офисным помещениям

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Изменение по годам эксплуатации				
				1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Арендная площадь	кв.м.	1 361					
	Арендная плата	руб/м2 /год	6 544					
	Увеличение арендной платы по годам - %%	%%		0,0	4,0	4,0	4,0	4,0
	Арендная плата с учетом увеличения	руб/м2 /год		6 544	6 806	7 078	7 361	7 655
	Потенциальный валовой доход	руб/год		8 907 693	9 264 327	9 634 574	10 019 793	10 419 986
2	Доля вакантных помещений	%%		21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
	Потери от наличия вакантных помещений	руб/год		1 870 615	1 945 509	2 023 260	2 104 157	2 188 197
	Потери арендной платы от недосбора платежей	%%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Потери арендной платы от недосбора платежей	руб/год		0	0	0	0	0
	Итого потери арендной платы	руб/год		1 870 615	1 945 509	2 023 260	2 104 157	2 188 197
	Действительный валовой доход	руб/год		7 037 077	7 318 818	7 611 313	7 915 637	8 231 789
Операционные расходы								
3	<i>Расчет величины эксплуатационных расходов</i>							
	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб/м2 /год	1 171					
	Увеличение эксплуатационных расходов в год	%%		0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/м2 /год		1 171	1 218	1 267	1 318	1 370
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/год		1 594 380	1 658 155	1 724 481	1 793 460	1 865 199
Итого операционные расходы				1 594 380	1 658 155	1 724 481	1 793 460	1 865 199
4	Чистый операционных доход	руб/год		5 442 698	5 660 664	5 886 832	6 122 176	6 366 590

Определение ставки дисконтирования

Основопологающим звеном расчета стоимости недвижимости доходным методом является определение нормы дисконта, т.е. способа приведения будущих доходов к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования выбирается, как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимость, такие как риск, связанный с низкой ликвидностью объектов, инвестиционный риск и риск, связанный с управлением объектами недвижимости. Для расчета ставки дисконтирования оценщики использовали метод кумулятивного построения (суммирования).

Общепринятый порядок определения ставки дохода на инвестиции (т.н. кумулятивный метод) сводится к следующему:

- определяется безрисковая процентная ставка, на которую может рассчитывать инвестор,
- определяется размер премии к процентной ставке за возможные риски, связанные с ликвидностью объектов,
- определяется премия, связанная с конкретным проектом (корректировка на инвестиционный менеджмент),
- определяется премия, связанная с риском вложения в оцениваемые объекты недвижимости.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. В качестве безрисковой ставки принята доходность на дату оценки гособлигации "ОФЗ-46012-АД" с датой погашения 05.09.2029 г – 4,640 %

Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

Премия за риск недвижимости учитывает вероятность неполучения прибыли и невозврата первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид недвижимости.

Расчет премии за риск вложений в недвижимость в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1,50									

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта.

Типичный срок экспозиции объектов офисной недвижимости (помещений), на рынке коммерческой недвижимости в пределах 8 до 10 месяцев.

№	Цели	Москва	Московская область (торговые цели)	Иркутск	Киров	Москва	Московская область (10-40 км. от МКАД)	Санкт-Петербург
2	Под офисные и торговые цели	2...4	6...8	5...11	4,5...5,5	6...9	8...10	5...8
3	Под производственно-складские цели	4...6	7...10	5...9	6...12	6...10	5...11	6...12
Помещения (длания)								
1	Производственные							
	Иркутск			5...9				3...9,9
	Киров			4,5...5,5				6,1...10,8
	Москва	6...9		6...12	6...10	5...11		0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10		8...12	5...10	6...12		0,9...4,4
	Санкт-Петербург	5...8		6...10				
2	Торговые							
	Иркутск	4...6		4...8	2...5			0,7...1,7
	Киров	4...5		4...7				2...4
	Москва	4...8		4,5...9	3,5...8	2...7		0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8		5...9	2...8	1...6		0,9...2,8
3	Офисные							
	Москва	4...8		6...10	5...12	5...10		
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10		8...11		6...12		
	Иркутск	3...5		4...6				
	Санкт-Петербург	5...8		7...10				

В рамках данной работы, учитывая расположение объекта оценки, Оценщик счел целесообразным принять значение срока экспозиции, равное 9 месяцам (Срд 19, 2016 год, диапазон срока экспозиции помещений 8-10 месяцев). Экспозиция соответствует средней ликвидности объекта, согласно "Методические рекомендации. Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога" (рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности, протокол от 25.11.2011)).

Безрисковая ставка составляет 4,64% годовых. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_б - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Премия за риск ликвидности для оцениваемого объекта рассчитывается исходя из срока экспозиции равного 4 месяцам по следующей формуле:

$$\text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 5,435\% \times 6 / 12 = 2,72\%$$

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет в среднем 1-5%. Оцениваемый объект является офисно-торговой недвижимостью, управление которой характеризуется средним уровнем сложности. Принятое оценщиком значение для расчета в рамках доходного подхода – 2%.

Таблица 11.16. Расчет ставки дисконтирования

№	Наименование риска	Размер ставки, %	Обоснование
1	Безрисковая ставка	4,640	Доходность гособлигаций "ОФЗ-46012-АД" с датой погашения 05.09.2029г.
2	Ликвидность	3,48	Компенсация потери доходности за период экспозиции объекта. Можно рассчитать по формуле: $R_b/p \times t / 12$, где R_b/p – безрисковая ставка; t - время экспозиции объекта недвижимости. Время экспозиции данного объекта недвижимого имущества может достигать до 9 месяцев.
3	Инвестиционный менеджмент	1,00	Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Поправка принята экспертно.
4	Риск вложения в оцениваемый объект недвижимости	1,50	Учитывает риск потери потребительской стоимости. Расчет поправки приведен в таблице.
	Итого размер ставки дисконтирования, округленно	10,62	

Полученные результаты подтверждаются статьей http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_3q_2017.pdf.

Диапазон ставок капитализации определяется в диапазоне 10-10,75%.

Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле¹⁶:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}, \text{ где:}$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

R – стоимость реверсии (остаточная стоимость).

Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект, то есть его продажа в конце рассматриваемого периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

В расчетах стоимости предприятия в постпрогнозный период была использована модель Гордона. Суть модели Гордона заключается в том, что стоимость предприятия на начало первого года постпрогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока постпрогнозного периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета). Модель Гордона выглядит следующим образом¹⁷:

$$CF_T = CF_n \cdot (1 + G) / (R - G)$$

где:

где:

CF_T – денежный поток постпрогнозного периода;

CF_n – денежный поток последнего года прогнозного периода;

G – среднегодовые темпы роста в постпрогнозный период;

R – ставка дисконтирования.

Долгосрочные темпы роста денежного потока принимаются в размере 4,4%. Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного

¹⁶ С.В. Гриненко, [Экономика недвижимости](#), Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, глава 3, подраздел 3.5.3 доходный подход, стр. 48

¹⁷ Оценка бизнеса: учебник / Под ред. Г.А. Грязновой, Ф.М. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика». 2004. – 734 с., стр. 135
Отчет №6740-18 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводят к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконта, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен в нижеследующий таблицах. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом составляет 575 993 846 рублей без учета НДС (679 672 738 рублей включая НДС).

Таблица 11.17. Расчет рыночной стоимости торговых помещений в рамках доходного подхода

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Чистый операционных доход	руб/год		37 335 093	38 828 883	40 382 424	41 999 846	43 680 419
2	Ставка дисконтирования	%%	10,62					
3	Текущая стоимость будущих доходов	рублей		35 497 716	33 373 704	31 376 771	29 500 536	27 735 459
4	Текущая стоимость рентного потока	рублей	157 484 186					
5	Темпы роста в остаточный период	%%	4,0					
6	Реверсия	рублей	686 218 064					
7	Текущая стоимость реверсии	рублей	435 723 218					
8	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	рублей	593 207 405					

Таблица 11.18. Расчет рыночной стоимости офисных помещений в рамках доходного подхода

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Чистый операционных доход	руб/год		5 442 698	5 660 664	5 886 832	6 122 176	6 366 590
2	Ставка дисконтирования	%%	10,62					
3	Текущая стоимость будущих доходов	рублей		5 174 846	4 865 381	4 574 014	4 300 194	4 042 551
4	Текущая стоимость рентного потока	рублей	22 956 986					
5	Темпы роста в остаточный период	%%	4,0					
6	Реверсия	рублей	100 018 942					
7	Текущая стоимость реверсии	рублей	63 508 348					
8	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	рублей	86 465 334					

Раздел 12. Итоговое согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Справедливость данного распределения весов подтверждается следующими предпосылками:

- При определении рыночной стоимости недвижимости основополагающим является сравнительный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке на дату оценки. При проведении корректировок оценщики максимально учли все основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Рыночная стоимость земельных участков и нежилого помещения определяются методом сравнительного анализа продаж и участвуют в согласовании результатов. Для земельных участков весовой коэффициент составит 1,00, для нежилого помещения – 0,50.
- При определении рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости адекватные результаты дает также и доходный подход. Рыночная стоимость нежилого помещения в рамках подхода была определена методом дисконтирования денежных потоков и приняла участие в согласовании результатов с весовым коэффициентом 0,50.
- При реализации затратного подхода наиболее достоверные результаты дают методы, предполагающие использование данных о фактических затратах на строительство объекта оценки. Эта информация в подавляющем большинстве случаев является недоступной для оценщика. Нежилое помещение является частью здания, затраты на замещение (воспроизводство) корректно невозможно определить, Оценщики решили отказаться от определения рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, с учетом принятых ограничений и допущений, на дату оценки округленно составляет (без учета НДС)¹⁸:

¹⁸ С 1 января 2015 года любые операции по реализации имущества должника, признанного банкротом в судебном порядке, не являются объектом обложения НДС. Статья 146, п. 15. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). В частности, реализация имущества, изготовленного в ходе текущей производственной деятельности организаций-банкротов, не является объектом обложения НДС (Письма Минфина России от 30.09.2015 N 03-07-14/55736, от 21.05.2015 N 03-07-11/29287, от 06.05.2015 N 03-07-11/26074, ФНС России от 17.08.2016 N СД-4-3/15110@, Решение Верховного Суда РФ от 15.03.2018 по делу N АКПИ17-1162).

Таблица 12.1. Итоговое согласование результатов оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв.м./п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость (без учета НДС), рублей
	Земельные участки					
1	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:39; площадь - 7990кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, пересечение ул.Пушкина и ул.Куйбышева)	7 990,0	12 562 383	не применялся	не применялся	12 562 383
2	Земельный участок - общая долевая собственность, доля в праве 155242/196994, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой; кадастровый номер 50:35:0030112:10; площадь - 1328кв.м., адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.127)	1 328,0	2 276 804	не применялся	не применялся	2 276 804
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:35:0030112:159, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под автостоянку; площадь 2690кв.м., адрес: Московская область, г.Луховицы, ул.Пушкина, д.125б	2 690,0	4 265 206	не применялся	не применялся	4 265 206
	Объекты капитального строительства (Здания, сооружения)					
1	Помещение (назначение - нежилое; кадастровый номер - 50:35:0000000:20871; площадь - 15524,2кв.м.; адрес: Московская область, Луховицкий район, г.Луховицы, ул. Пушкина, д.125)	15 524,2	542 938 418	не применялся	575 993 846	559 466 132
	Итого		562 042 810		575 993 846	578 570 525

Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, Желтухин Лев Юрьевич, Грачев Павел Александрович, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объекта оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10.07.2015 г. №467, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, методическими рекомендациями по составлению Отчета об оценке Делового союза оценщиков.
- отношении оценщика со стороны саморегулируемой организации никаких дисциплинарных воздействий, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, не применялось в течение двух лет, а также и всего периода его членства в саморегулируемой организации;
- стаж оценщика составляет более трех лет.
- оценщик имеет документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика в соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Желтухин Лев Юрьевич

Оценщик

Грачев Павел Александрович

Литература

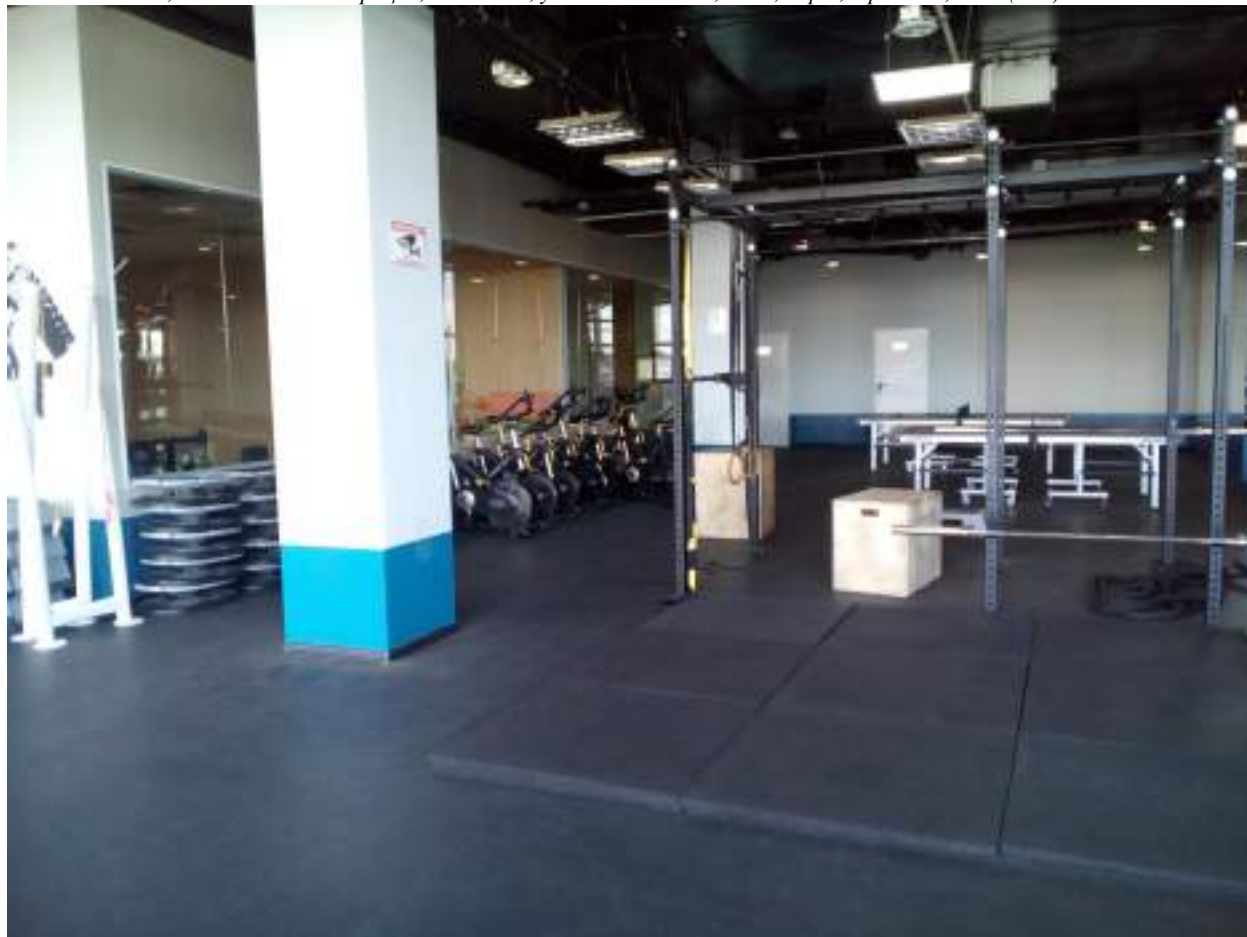
1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
6. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
7. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
8. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
10. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
11. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
14. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
16. Данные серверов www.irr.ru, www.incom.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.dm-realty.ru, а также других
17. Текущие бюллетени и пресса.

Приложения

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ





















Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____
01.02.2017 № 77/100/021/2017-696		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:35:0030112:10	

Номер кадастрового квартала:	50:35:0030112
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	-
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Луховицкий, г. Луховицы, ул. Пушкина, дом 127
Площадь:	1328 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2113339.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	строительство и эксплуатация многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Наталья Петровна, от имени представляемого по доверенности: Публичное Акционерное Общество "БИИ БАНК"

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	ФИЛОНОВА Н.С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
<small>с/лпд объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
01.02.2017 № 77/100/021/2017-696		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:35:0030112:10	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Сфера", ИНН: 5027106780
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-35/003/2007-078 от 30.01.2007, доля в праве 155242/196994
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	11.07.2013
номер государственной регистрации:	50-50-35/013/2013-441
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 14.06.2013 по 20.09.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичное акционерное общество "МДМ Банк", ИНН: 5408117935, ОГРН: 1025400001571
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (Ипотека) от 14.06.2013 №17 Д01/13.920/2, дата регистрации 25.10.2016, №50-50-35/013/2013-441
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Публичное Акционерное Общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935, ОГРН: 1025400001571
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/999/001/2016-28742/1 от 29.12.2016, доля в праве 2155/196994
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Публичное Акционерное Общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935, ОГРН: 1025400001571
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/999/001/2016-28757/1 от 29.12.2016, доля в праве 39597/196994
3. Документы-основания:	3.3. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ

(ПОДПИСЬ НАСТАВНИКА ОБРАЗОВАТЕЛЯ)

ФИЛЮНОВА Н.С.

(ПОДПИСЬ ФИЛЮНОВА)

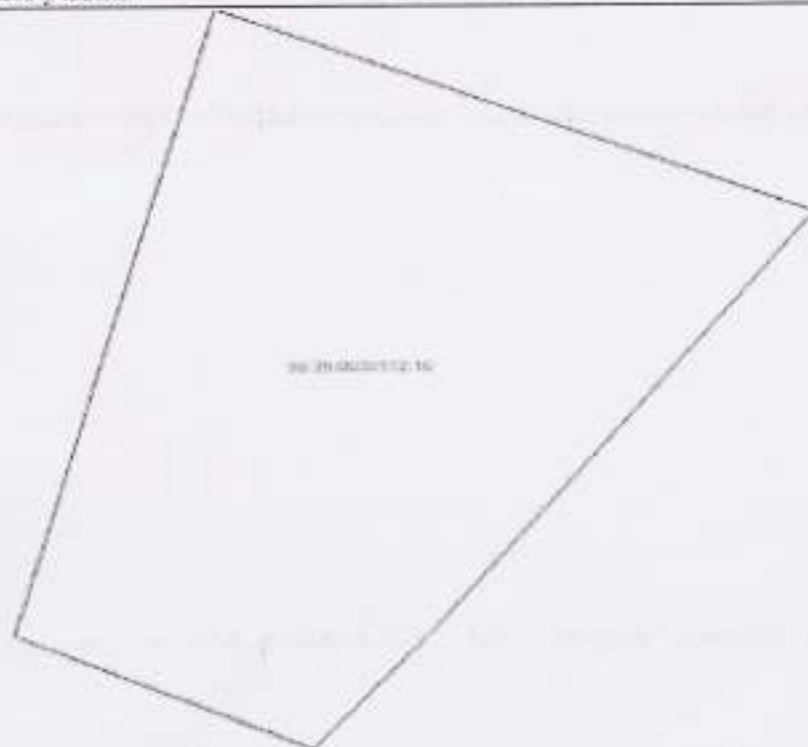


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(кад. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
01.02.2017	№ 77/100/021/2017-696		
Кадастровый номер:		50:35:0030112:10	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ

СВЯЗНОЕ ПИРАСКИНОЕ Д.С.И.И.И.И.

ФИЛОНОВА Н.С.

СВЯЗНОЕ ПИРАСКИНОЕ Д.С.И.И.И.И.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2017 г. поступившего на рассмотрение 20.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
01.02.2017 № 77/100/021/2017-698			
Кадастровый номер:		50:35:0030112:39	

Номер кадастрового квартала:	50:35:0030112
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	-
Адрес:	обл. Московская, р-н Луховицкий, г. Луховицы, пересечение ул. Пушкина и ул. Куйбышева
Площадь:	7990 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12728869
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-развлекательного центра с автостоянкой
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Наталья Петровна, от имени представляемого по доверенности: Публичное Акционерное Общество "БИГБАНК"

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	ФИЛОНОВА Н.С.
<small>(подпись выписывающего (подписали))</small>	<small>(подпись получателя)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
01.02.2017 № 77/100/021/2017-698	
Кадастровый номер:	50:35:0030112:39

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Сфера", ИНН: 5027106780
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-35/003/2013-086 от 05.02.2013, доля в праве 155242/196994
3. Документ(ы)-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	11.07.2013
номер государственной регистрации:	50-50-35/013/2013-441
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 14.06.2013 по 20.09.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичное акционерное общество "МДМ Банк", ИНН: 5408117935, ОГРН: 1025400001571
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (Ипотека) от 14.06.2013 №17.Д01/13.920/2, дата регистрации 25.10.2016, №50-50-35/013/2013-441
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Публичное Акционерное Общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935, ОГРН: 1025400001571
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/999/001/2016-28769/1 от 29.12.2016, доля в праве 2155/196994
3. Документ(ы)-основания:	3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Публичное Акционерное Общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935, ОГРН: 1025400001571
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/999/001/2016-28752/1 от 29.12.2016, доля в праве 39597/196994
3. Документ(ы)-основания:	3.3. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ

(подпись и печать)



ФИЛЮНОВА И.С.

(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.02.2017 № 77/100/021/2017-698			
Кадастровый номер:		50:35:0030112:39	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ

ПЕЧАТЬ ЗАКАЗЧИКА РАБОТ

ФИЛЦОНОВА Н.С.

Служба технической документации

ДОГОВОР
аренды земельного участка №581

г. Луховицы

от 01.08.2008 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация Луховицкого муниципального района Московской области, ИНН 5072722974, КПП 507201001, внесенная в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 1055010814253, зарегистрированная 27 декабря 2005г. в ИФНС России по Луховицкому району (Свидетельство: серия 50, №007906144), в лице заместителя Главы администрации Луховицкого муниципального района – председателя Комитета имущественных и земельных отношений Можяевой Елены Владимировны, действующей на основании Доверенности от 09.01.2008г. № 4,

и **АРЕНДАТОР:** общество с ограниченной ответственностью «Сфера», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Луховицкому району Московской области 16 марта 2005г., внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 25 марта 2005г. за ОГРН 1055013005662, ИНН 5027106780, расположенное по адресу: 140500, область Московская, район Луховицкий, город Луховицы, ул.Комсомольская, д. 5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора ООО «Сфера» Доля Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», на основании Постановления Главы Луховицкого муниципального района Московской области от 30.07.2008г. № 2170 «О предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Луховицы, ул.Пушкина, уч-к 125 «Б», обществу с ограниченной ответственностью «Сфера», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель Договора

1.1. Предметом Договора является аренда земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 2690,0 кв.м., расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Луховицкий, г.Луховицы, ул.Пушкина, участок № 125 «Б», именуемого в дальнейшем "Участок", размещенного в границах кадастрового паспорта, прилагаемого к настоящему Договору (Приложение №1) и являющегося его неотъемлемой частью.

1.2.Кадастровый номер Участка 50:35:0030112:159.

Разрешенное использование Участка – автостоянка.

1.3. Указанный Участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды устанавливается на 49 (сорок девять) лет.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе.

2.3.Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, возникшим до заключения настоящего Договора, начиная с 01.08.2008г.

2.4. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.3. настоящего Договора.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью. Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

В.И.Иванов

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам: Банк получателя: р/с 40101810600000010102, Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, 705, БИК 044583001, КПП 504101001, Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 011 111 050 10 10 0000120, ОКАТО 46230501000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.4. настоящего договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.4. Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушениями законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту либо при его отсутствии – по договору.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить пересчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по передаточному акту от Арендодателя либо при его отсутствии – по договору.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенного полномочиями по государственному контролю по распоряженном земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, для целей контроля выполнения Арендатором п. 4.4.2. настоящего Договора.

4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.11. В случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2. настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Приложение №1 – Кадастровый паспорт Участка от 16.06.2008г. №35.2/08- 2940 - на трех листах;

Приложение №2 - Расчет арендной платы – на одном листе;

Приложение № 3 – Справка отдела архитектуры и градостроительства администрации Луховицкого муниципального района от 22.07.2008г. № 503– на одном листе.

10. Адреса и подписи Сторон

Арендодатель: Администрация Луховицкого муниципального района Московской области

140500, Московская область, г.Луховицы, ул.Советская, д.5

Заместитель Главы администрации Луховицкого муниципального района –
председатель Комитета имущественных
и земельных отношений




Можаяева Е.В.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Сфера»

140500, обл.Московская, р-н Луховицкий, ул.Комсомольская, д.5

Генеральный директор

м.п.




Доля А.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

"16" *Июль* 2008 г. № *35.2/08-1940*

1	Кадастровый номер	50:35:0030112:159	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: -							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.06.2008							
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Луховицкий, г. Луховицы, ул. Пушкина, уч-к 125 Б							
8	Категория земель: -							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: автостоянка							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь: 2690±18 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1706966.4	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 634.56	14	Местная	
15	Сведения о правах: -							
16	Особые отметки: -							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: -				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -				

Начальник отдела по Луховицкому району Управления Роснедвижимости по Московской области
 (информационное приложение)

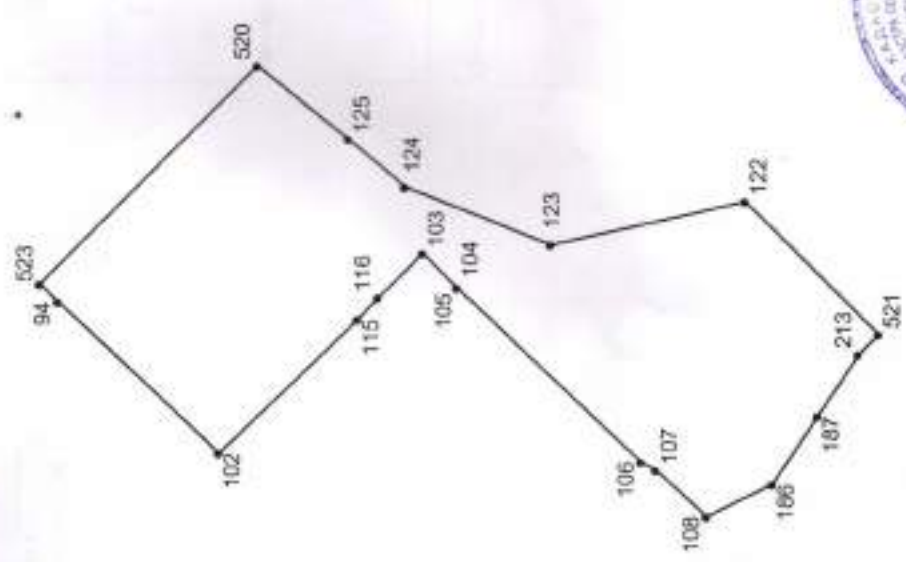
[Подпись]
 М.П. Гончаров Ф.И.
 (инициалы, фамилия)



*Приложение к выписке от 20.07.08
 № 35.2/08-1940*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "16" *июль* 2007 г. № 35-407-4942

В.2

1	Кадастровый номер	50:35:0030112:159	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5								
5	Масштаб	1:1000	Условные знаки:					см. В.2, лист 3



Начальник отдела по Луховицкому району Управления Роснедвижимости по Московской области
 (подпись) *Гончаров Ф.И.*
 Гончаров Ф.И.
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"16" июля 2008 г. № 35.2/08-1940

1 Кадастровый номер 50:35:0030112:159 2 Лист № 3 3 Всего листов 3

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе

—	участок граница, имеющаяся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности
-----	участок граница, имеющаяся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности
○	точка граница, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка граница, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
26	номер точки границы
— 3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учтенного земельного участка
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка

Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе

■	земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
□	земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
■—■—■	единые земельно-пользовательские владения с преобладанием в них объектов участков, имеющихся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
□—□—□	единые земельно-пользовательские владения с преобладанием в них объектов участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
=====	единые земельно-пользовательские владения с преобладанием в них объектов участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности



Начальник отдела по Луховицкому району Управления Роснедвижимости по Московской области (полностью должность) **Гончаров Ф.И.** (инициалы, фамилия)

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"10" октября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2855357	
Кадастровый номер:	50:35:0000000:20871
Номер кадастрового квартала:	50:35:0000000
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.09.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:35:0000000:7473
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
3	Площадь помещения:	15524.2
4	Адрес (описание местоположения):	140500 Московская область, р-н Луховицкий, г Луховицы, ул Пушкина, д 125
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	134228442.88
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Сушеская Светлана Николаевна, 50-10-2, 31.08.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Начальник отдела		О. С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

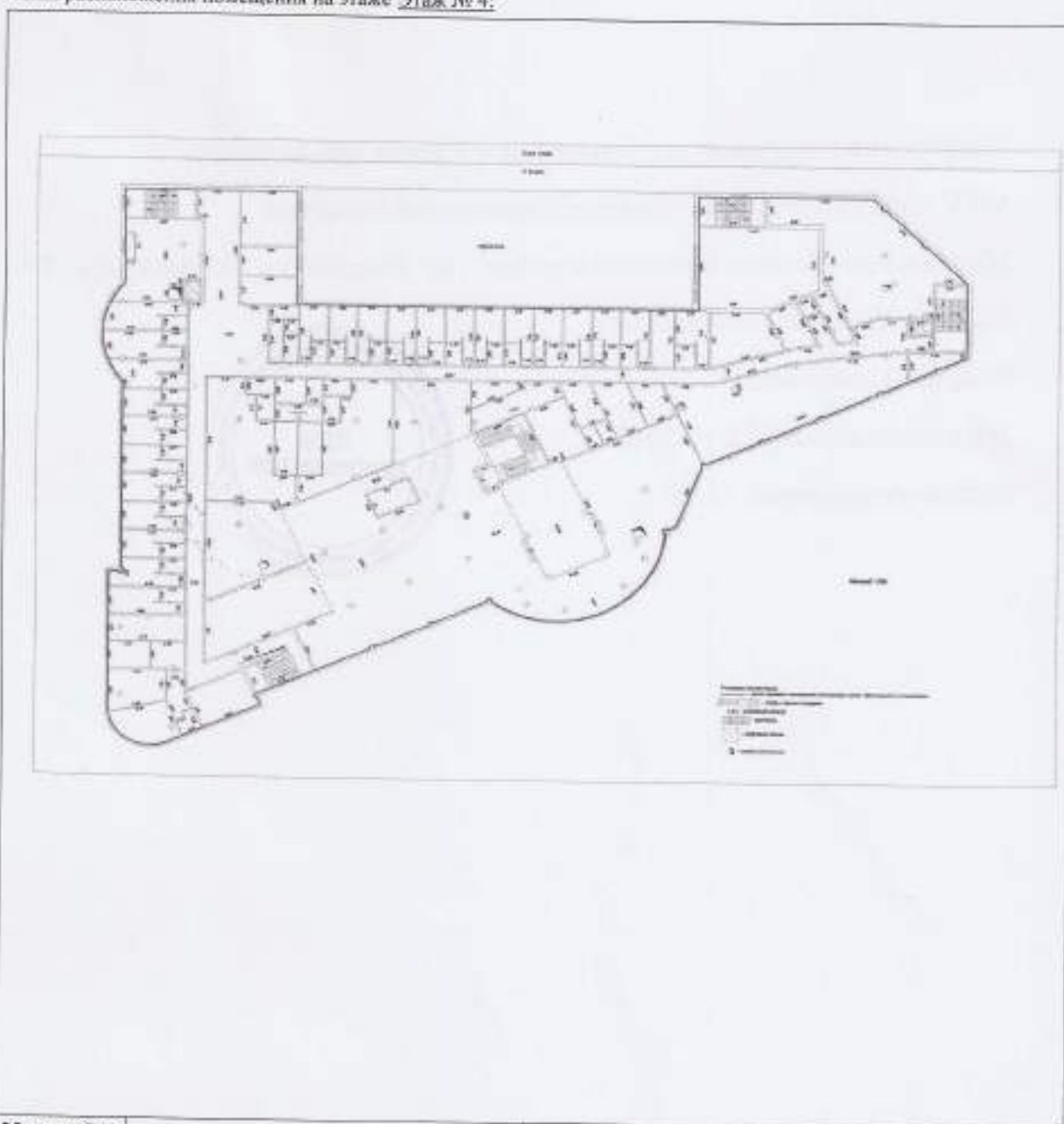
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"10" октября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2855357	
Кадастровый номер:	50:35:0000000-20871

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: _____

Начальник отдела		О. С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

*10" октября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2855357	
Кадастровый номер:	50:35:0000000:20871

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: _____

Начальник отдела		О. С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

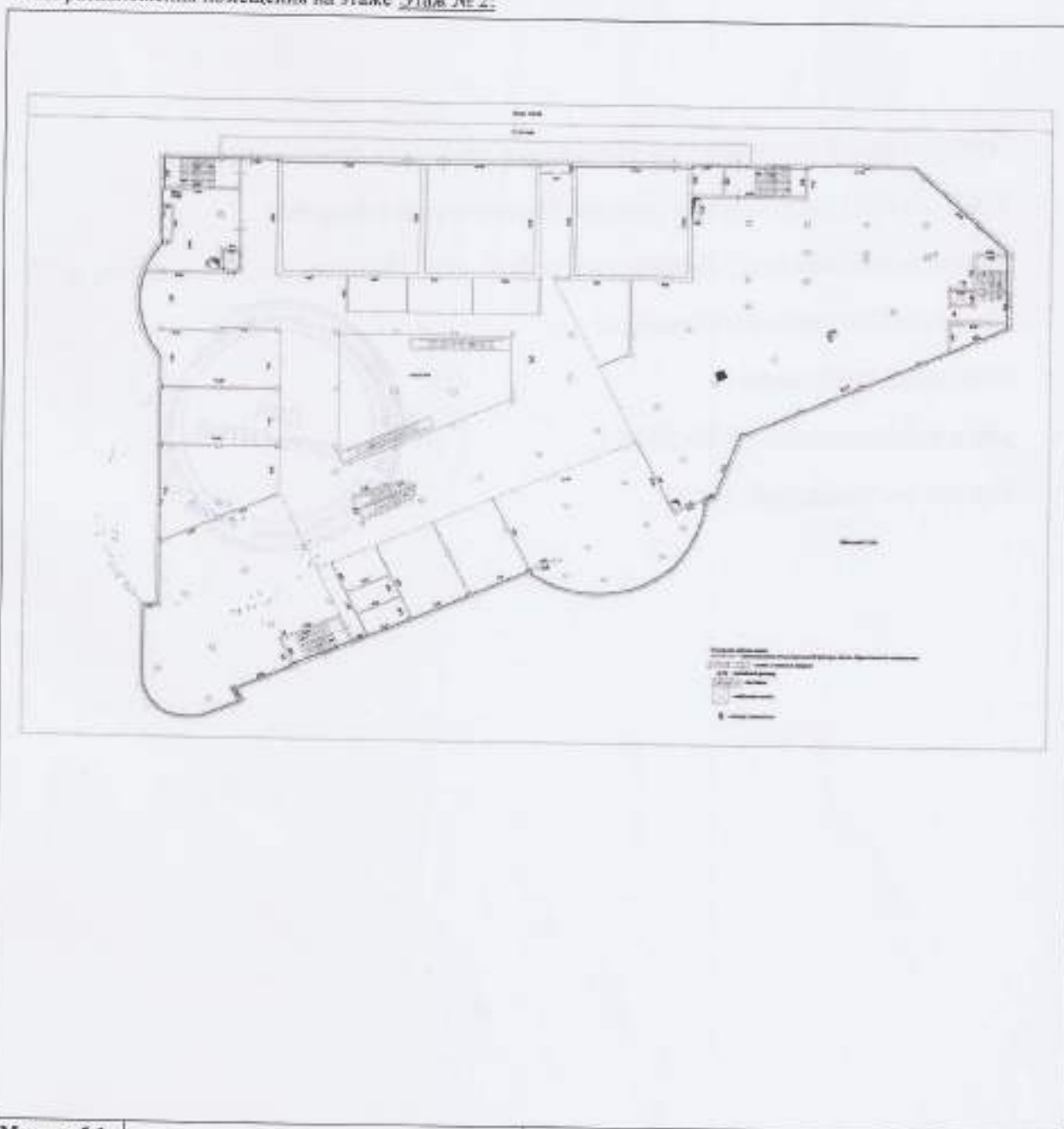
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"10" октября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2855357	
Кадастровый номер:	50:35:0000000:20871

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

Начальник отдела		О. С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

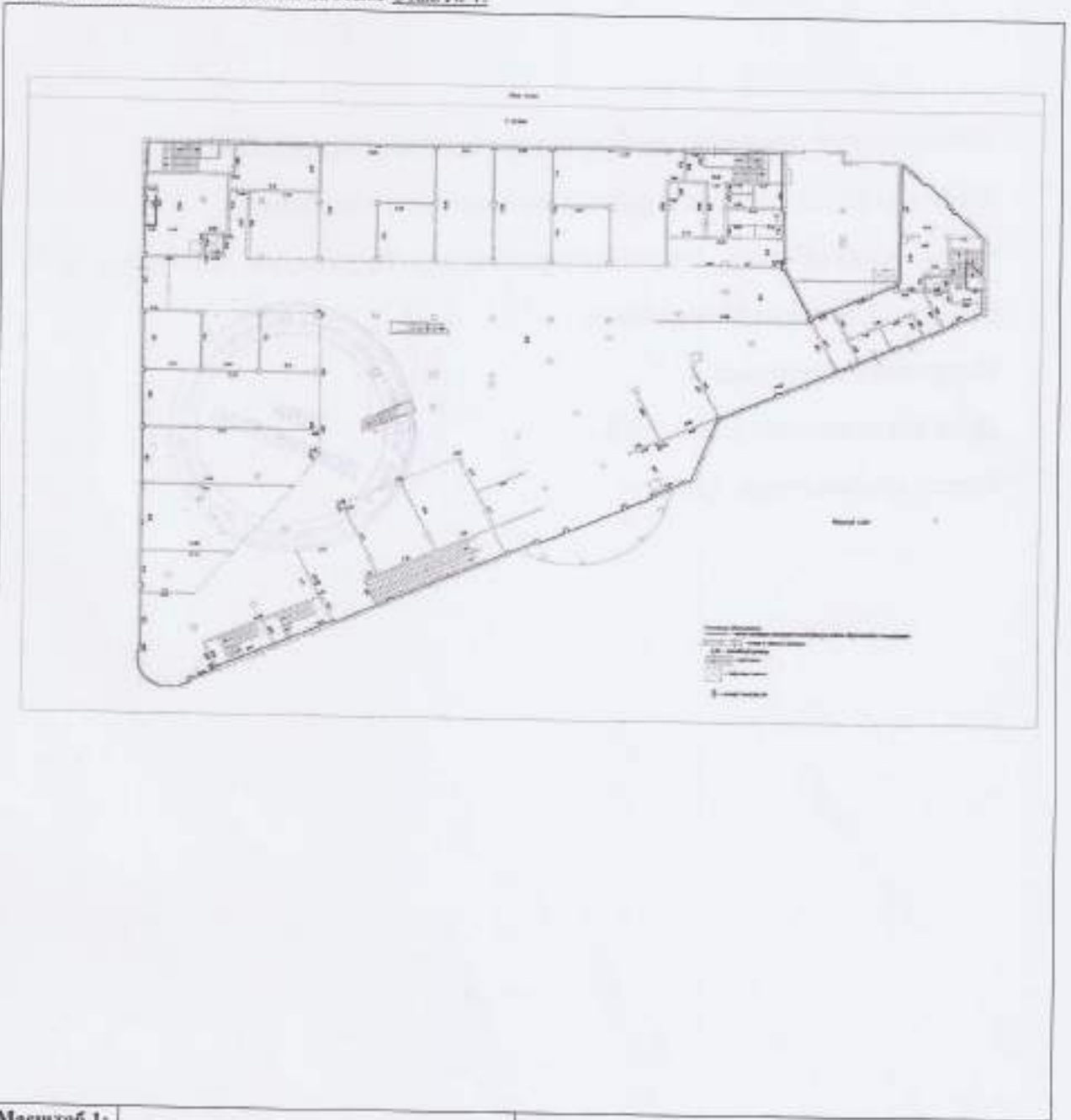
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"10" октября 2016 г. № МО-16/ЭВ-2855357	
Кадастровый номер:	50:35:0000000:20871

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: _____

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Луховицкий филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Луховицкий муниципальный район Московской области	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Луховицы
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Луховицы
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Пушкина
Номер дома	125	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б,Б	
Номер помещения (бокса)	3	
Иное описание местоположения		

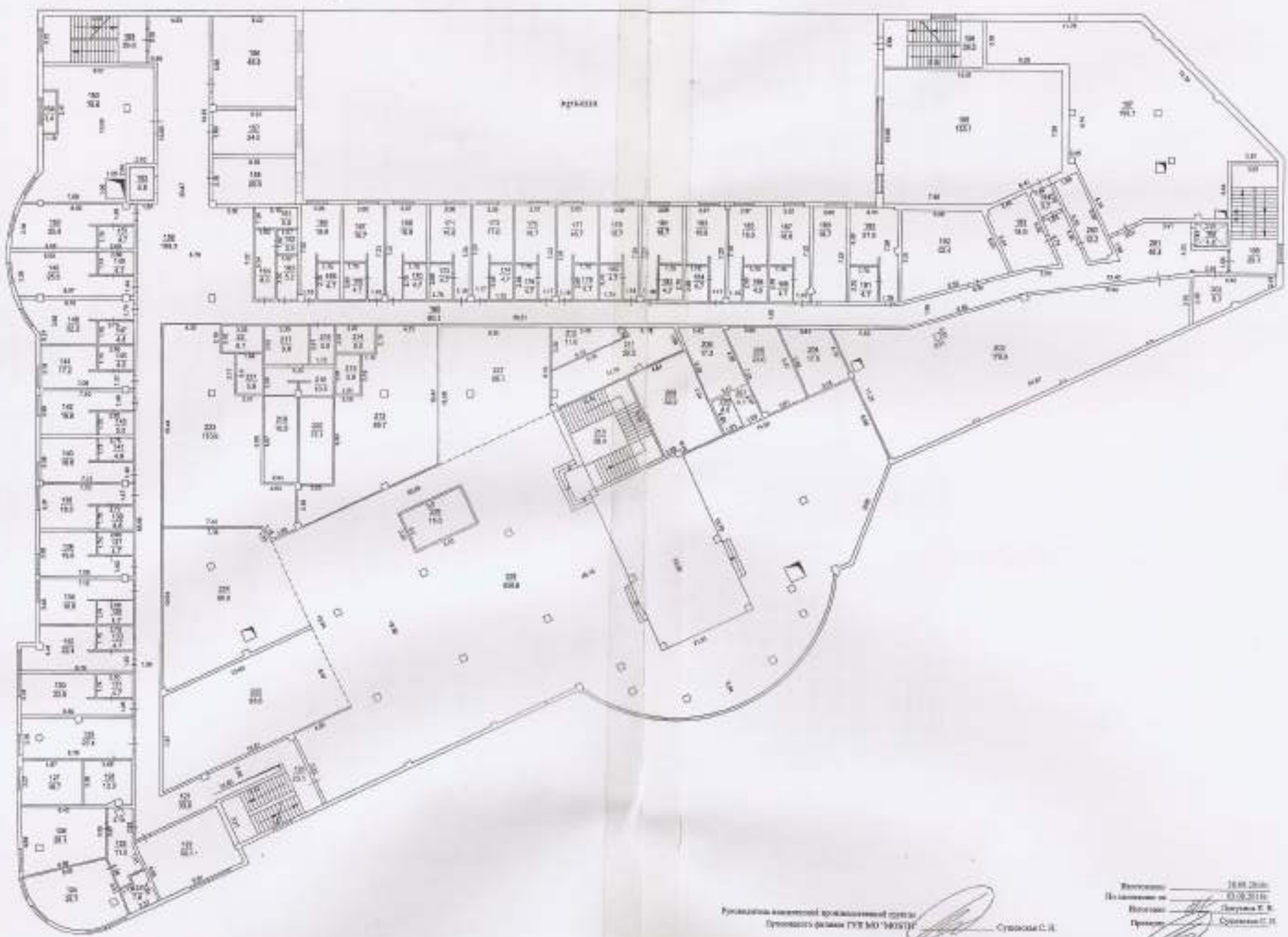
Инвентарный номер	114:036-19378 / 3
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

03 августа 2016 г.

дата обследования объекта в натуре





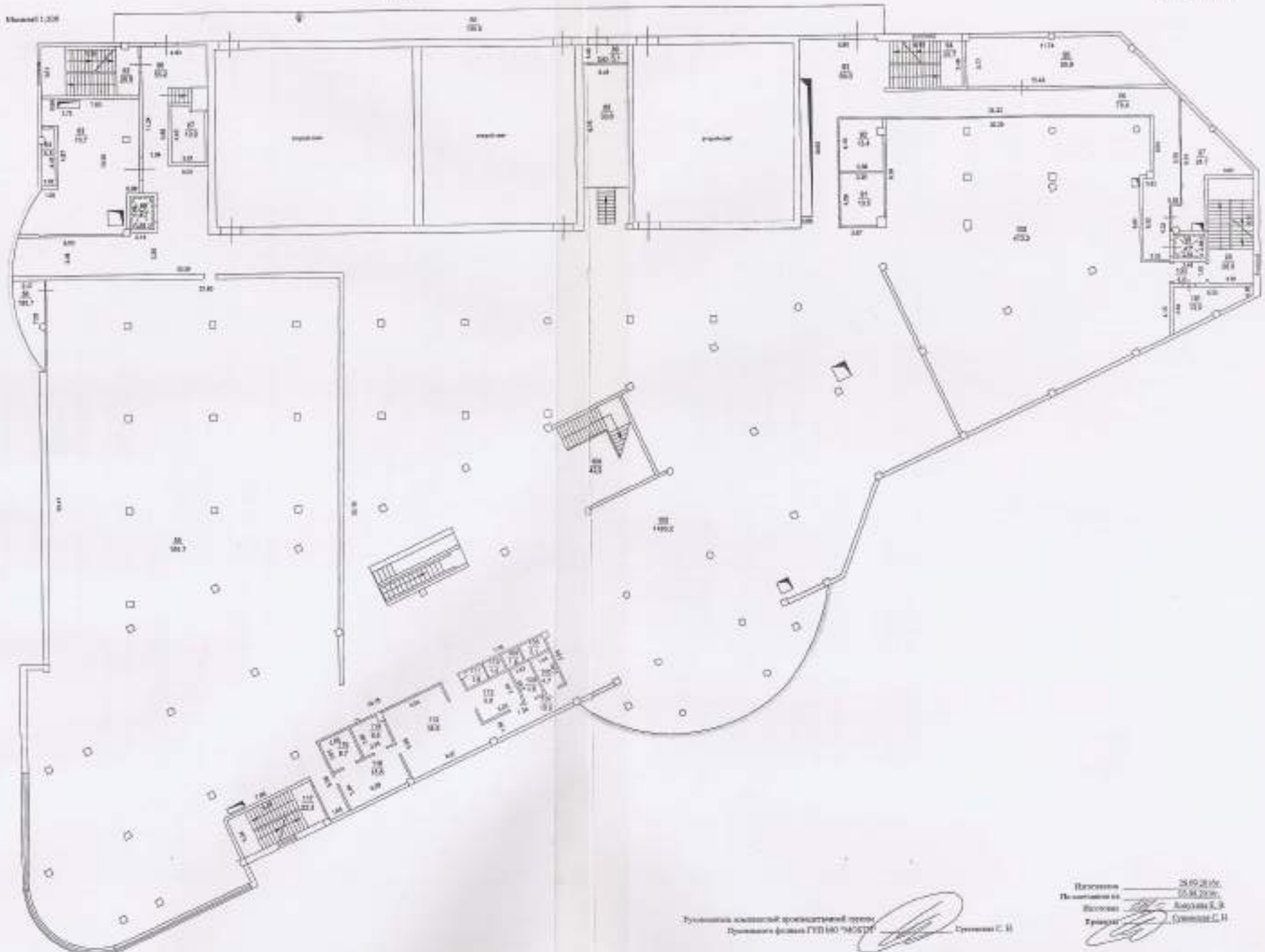
Муниципальная администрация городского округа
Пушкино Московской области (УФ МО 'МО' 140517)



Степанов С. И.

Выполнено	18.01.2016
Надсмотренно	01.02.2016
Визировано	Степанов С. И.
Принято	Степанов С. И.

Масштаб 1:200

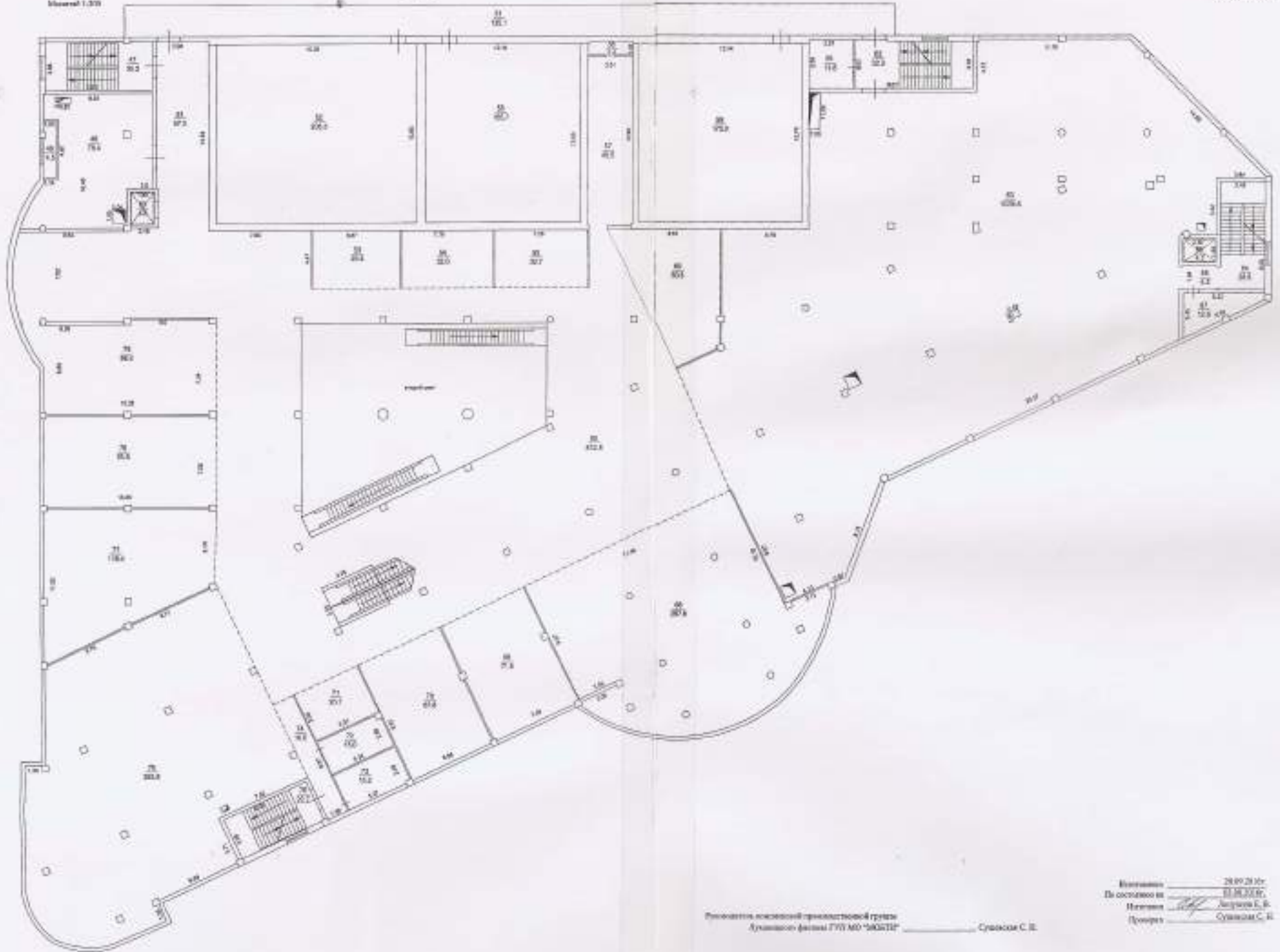


Институт комплексной градостроительной мысли
Проектная фирма ГИДПРОМОСТ

Степанов С. И.

Изготовил _____ 28.02.16.
Получил _____ 25.02.16.
Выполнил: Акулиничев С. В.
Проверил: Смирнов С. И.

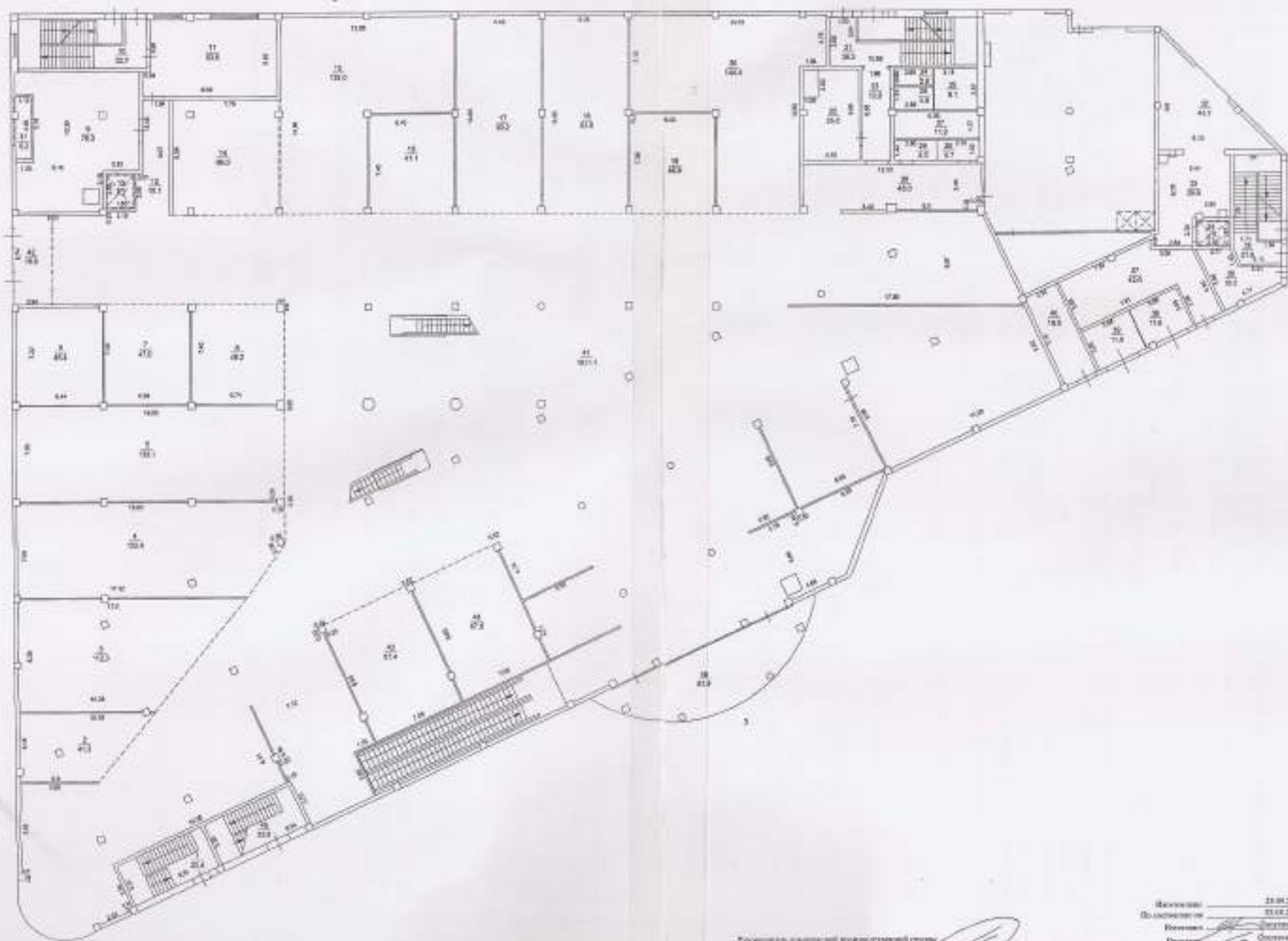
Масштаб 1:50



Разработчик: инженер-проектировщик группы
Архитектурно-проектная ГРУППА "МАСТЕР" Суряков С. В.

Выполнено: 28.09.2017 г.
По заказу от: ООО "СЭИ"
Исполнитель: Акулиничев Е. В.
Проверен: Суряков С. В.

Масштаб 1:200



Рисунки выполнены в соответствии с
Правилами формы ГИИ МО №00208

Сухомин С. П.

Визировано: 21.04.2016
Обсуждено: 21.04.2016
Водитель: [подпись]
Проект: [подпись]

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лгтера)
1	2	3	4
1			

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	3	1	лестничная клетка	22,4	4,18	
Б			2	торговое помещение	41,3		
Б			3	торговое помещение	112,3		
Б			4	торговое помещение	133,4		
Б			5	торговое помещение	139,1		
Б			6	торговое помещение	46,4		
Б			7	торговое помещение	47,0		
Б			8	торговое помещение	49,2		
Б			9	венткамера	78,3		
Б			10	лестничная клетка	33,7		
Б			11	загрузочная	53,5		
Б			12	коридор	18,1		
Б			13	лифт	4,7		
Б			14	торговое помещение	66,0		
Б			15	торговое помещение	138,0		
Б			16	торговое помещение	47,1		
Б			17	торговое помещение	93,2		
Б			18	торговое помещение	92,8		
Б			19	торговое помещение	46,9		
Б			20	торговое помещение	144,4		
Б			21	лестничная клетка	38,3		
Б			22	комната охраны	25,0		
Б			23	коридор	13,0		
Б			24	подразборный узел	2,8		
Б			25	комната для сбора вторсырья	9,1		
Б			26	коридор	4,9		
Б			27	электрощитовая	11,2		
Б			28	санузел	4,7		
Б			29	санузел	4,2		
Б			30	коридор	45,0		
Б			31	венткамера	5,2		
Б			32	помещение	40,7		
Б			33	помещение	29,5		
Б			34	лифт	4,7		
Б			35	лестничная клетка	27,8		
Б			36	главная электрощитовая	18,0		
Б			37	трансформаторная подстанция	42,0	3,53	
Б			38	трансформаторная подстанция	11,8	4,18	
Б			39	трансформаторная подстанция	11,8		
Б			40	трансформаторная подстанция	18,0	3,53	
Б			41	вестибюль	1931,1	4,18	
Б			42	тамбур	19,8		
Б			43	торговое помещение	67,4		
Б			44	торговое помещение	67,6		
Б			45	лестничная клетка	22,8		
Б			46	тамбур	61,9		
Б	2	3	47	лестничная клетка	30,2		
Б			48	венткамера	78,4		
Б			49	венткамера	4,5		
Б			50	лифт	4,8		
Б			51	коридор	57,3		
Б			52	комнат	208,3	8,15	
Б			53	торговое помещение	29,8	4,20	
Б			54	торговое помещение	32,0		

Б	2	3	55	торговое помещение	32,7	4,20	
Б			56	кинзал	165,7	8,15	
Б			57	помещение	45,5	4,20	
Б			58	подсобное	3,6		
Б			59	кинзал	170,9	8,15	
Б			60	торговое помещение	60,6	4,20	
Б			61	подсобное	11,6		
Б			62	лестничная клетка	32,3		
Б			63	торговое помещение	1039,5		
Б			64	лестничная клетка	28,6		
Б			65	лифт	4,7		
Б			66	коридор	4,2		
Б			67	электрощитовая	12,6		
Б			68	торговое помещение	267,8		
Б			69	торговое помещение	71,3		
Б			70	торговое помещение	67,8		
Б			71	торговое помещение	20,7		
Б			72	санузел	15,0		
Б			73	санузел	15,2		
Б			74	коридор	10,0		
Б			75	лестничная клетка	22,7		
Б			76	торговое помещение	383,8		
Б			77	торговое помещение	119,4		
Б			78	торговое помещение	93,5		
Б			79	торговое помещение	96,4		
Б			80	вешалка	812,8		
Б			81	балкон	135,1		
Б	3	3	82	лестничная клетка	26,5		
Б			83	венткамера	70,7	4,14	
Б			84	венткамера	4,5		
Б			85	лифт	4,7		
Б			86	коридор	53,2		
Б			87	киноаппаратная	10,9		
Б			88	киноаппаратная	33,6		
Б			89	подсобное	5,1		
Б			90	балкон	135,1		
Б			91	санузел	13,5		
Б			92	санузел	13,4		
Б			93	коридор	54,0	4,10	
Б			94	лестничная клетка	20,7		
Б			95	подсобное	50,9		
Б			96	коридор	70,4		
Б			97	подсобное	24,7		
Б			98	лестничная клетка	28,8		
Б			99	лифт	4,7		
Б			100	коридор	4,0		
Б			101	электрощитовая	13,0		
Б			102	торговое помещение	413,2		
Б			103	игровая зона	1493,2		
Б			104	лестница	42,2		
Б			105	санузел	2,1		
Б			106	санузел	4,7		
Б			107	санузел	10,9		
Б			108	санузел	4,6		
Б			109	санузел	1,6		
Б			110	санузел	1,6		
Б			111	санузел	1,9		
Б			112	санузел	9,8		
Б			113	санузел	38,8		
Б			114	санузел	6,5		
Б			115	санузел	6,7		
Б			116	санузел	15,8		
Б			117	лестничная клетка	22,3		
Б			118	булинг	1078,0		
Б			119	подсобное	11,8		
Б	4	3	120	лестничная клетка	23,1	3,90	

Б	4	3	121	коридор	33,0	3,90	
Б			122	вспомогательное	32,1		
Б			123	санузел	7,6		
Б			124	помещение	29,7		
Б			125	коридор	11,0		
Б			126	помещение	26,1		
Б			127	вспомогательная	16,7		
Б			128	санузел	12,0		
Б			129	помещение	27,4		
Б			130	комната	22,5		
Б			131	санузел	4,7		
Б			132	комната	22,4	3,90	
Б			133	санузел	4,7		
Б			134	комната	18,8		
Б			135	санузел	4,7		
Б			136	комната	18,6		
Б			137	санузел	4,7		
Б			138	комната	18,3		
Б			139	санузел	4,8		
Б			140	комната	18,6		
Б			141	санузел	4,8		
Б			142	комната	18,6		
Б			143	санузел	5,0		
Б			144	комната	17,2		
Б			145	санузел	4,6		
Б			146	комната	22,2		
Б			147	санузел	4,8		
Б			148	комната	25,6		
Б			149	санузел	4,7		
Б			150	комната	25,8		
Б			151	санузел	4,7		
Б			152	лифт	4,8		
Б			153	камера	76,6		
Б			154	камера	3,4		
Б			155	лестничная клетка	29,0		
Б			156	помещение	45,5		
Б			157	помещение	24,0		
Б			158	помещение	20,5		
Б			159	коридор	189,3		
Б			160	коридор	80,1		
Б			161	туалет	5,0		
Б			162	туалет	3,0		
Б			163	туалет	5,2		
Б			164	коридор	8,0		
Б			165	комната	16,6		
Б			166	санузел	4,7		
Б			167	комната	16,7		
Б			168	санузел	4,7		
Б			169	комната	16,8		
Б			170	санузел	4,7		
Б			171	комната	16,8		
Б			172	санузел	4,7		
Б			173	комната	17,0		
Б			174	санузел	4,7		
Б			175	комната	16,7		
Б			176	санузел	4,7		
Б			177	комната	16,7		
Б			178	санузел	4,7		
Б			179	комната	16,7		
Б			180	санузел	4,7		
Б			181	комната	16,7		
Б			182	санузел	4,7		
Б			183	комната	16,6		
Б			184	санузел	4,7		
Б			185	комната	16,5		
Б			186	санузел	4,5		

Б	4	3	187	комната	16,8	3,90	
Б			188	санузел	4,7		
Б			189	комната	18,7		
Б			190	комната	21,5		
Б			191	санузел	4,7		
Б			192	помещение	42,4		
Б			193	помещение	18,5		
Б			194	тамбур	3,7		
Б			195	кitchenette	133,1		
Б			196	лестничная клетка	28,2		
Б			197	помещение	193,1		
Б			198	лестничная клетка	29,1		
Б			199	лифт	4,6		
Б			200	помещение	12,2		
Б			201	коридор	56,4		
Б			202	служебное	9,3		
Б			203	помещение	179,9		
Б			204	помещение	17,5		
Б			205	помещение	23,0		
Б			206	служебное	17,3		
Б			207	туалет	4,1		
Б			208	туалет	4,0		
Б			209	помещение	32,2		
Б			210	лестничная клетка	38,4		
Б			211	помещение	26,3		
Б			212	помещение	11,6		
Б			213	раздевалка	89,7		
Б			214	сауна	6,0		
Б			215	туалет	5,8		
Б			216	подсобное	5,0		
Б			217	парная	9,8		
Б			218	коридор	10,5		
Б			219	душевая	16,9		
Б			220	душевая	17,1		
Б			221	туалет	5,6		
Б			222	сауна	6,1		
Б			223	раздевалка	110,6		
Б			224	зал аэробики	99,6		
Б			225	зал аэробики	93,6		
Б			226	помещение	15,0		
Б			227	бар	69,1		
Б			228	вестибюль	839,6		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 3		15524,2		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания

Этажность здания 4

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Стены	газосиликатный блок
2	Перегородки	гипсокартонные
3	Перекрытия	железобетонное
4	Полы	плитка
5	Окна	стеклопакеты
6	Двери	простые, металлические, стеклопакеты
7	Отделка внутренних стен	окраска
8	Отделка внутренних потолков	подвесной потолок
9	Отопление	центральное
10	Наличие	а) водоснабжение б) электроснабжение в) канализация г) горячее водоснабжение д) вентиляция

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 29 сентября 2016 г.

Исполнил _____ *Бодрова Л.А.* _____
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Суцевская С.Н.* _____
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Луховицкого филиала ГУП МО "МОБИ" _____ *Суцевская С.Н.* _____
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " _____ " _____ Г.





Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

11 (одиннадцать) листов,
Руководитель комплексной производственной
группы Лужовского филиала ГУП МО
«МОБТИ»

С.Н. Сушевская





Площадь: **94.51 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Местоположение: Московская обл., городской округу Кашира, вблизи д. Корыстово. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для производственной деятельности. Индустриальный (промышленный) парк Кашира - это территория для строительства на территории Подмосквия. Вы можете приобрести участок под склад, производство и другие виды промышленного использования. Общая площадь 52 га, площадь под размещение резидентов 40 га. В наличии участки разных площадей от 63 соток. Инфраструктура Индустриального парка газоснабжение ГРПБ 7000 куб м/час, электрооснабжение РТП 10/0,4 кВ 6 МВт, водоснабжение водоабсорбционный узел первой очереди строительства 120 куб м/сутки, водотведение хозяйственно-бытовые стоки первой очереди строительства 100 куб м/сутки. Транспортная доступность. Индустриальный парк находится в непосредственной близости трек трасс, соединяющих крупнейшие регионы Центральной России в единый транспортно-логистический узел. Добраться до Москвы можно без пробок и светофоров по прямой федеральной трассе М4 ДСК, 99 км от МКАД. Отличная подъездная пути, от Индустриального парка до федеральной трассы М4 ДСК - 1,5 км.

17 011 800 Р

100 000 Р в сот

[Следить за изменением цены](#)

УСН

3800

Перелетное и Прямое

Качество недвижимости

24 объявления



+7 926 010-22-62

Помощь в выборе, оформлении документов, ипотека

ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Торговая компания

Помещение под монтаж ГТД: 374 м2 на выезде от М. Митино. 5194,24224 кв.м общей площади.
Тел. (495) 191-00-00

ПРОДАЖА



Ресторан и магазин культуры «Славянский»
Продать производственный объект в районе выезда от ГТД от Пяковского выезда, вблизи от МКАД. Общая площадь 100 кв. м.
Адрес: Москва
Тел. (495) 477-07-31

ПРОДАЖА

Свободное назначение, 100 м²

Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 157 На карте

■ Новорязанское шоссе, 120 км от МКАД

[Избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [🌐](#) [📍 Показать](#)



2 фото



Площадь
100 м²

Этаж
1 из 9

Помещение
Свободно

Назначение: бытовые услуги, салон красоты, ателье одежды, медицинский центр, парикмахерская, фотостудия, стоматология

Нежилое помещение с хорошим ремонтом на первом этаже нового жилого дома.

6 500 000 Р

65 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 491340

[Показать телефон](#)

Помещение свободного назначения, 956 м²

60 000 000 ₽

№ 1189437604, размещено 25 янв в 13:07 ⇄ 1003 (+5)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



8 926 268-91-54

[Написать сообщение](#)

Сергей

Частное лицо

На Avito с марта 2015

Завершено 13 объявлений



4 объявления пользователя

Адрес:

Московская область, Луховицы, ул. Пушкина д. 168г



Площадь: 956 м²

Адрес: Московская область, Луховицы, ул. Пушкина д. 168г

[Посмотреть карту](#)

Продам здание свободного назначения общей площадью 956 кв. м. Четыре этажа, в том числе 1 цокольный. Все коммуникации, отопление автономное газовое. Земельный участок в собственности -30 соток.

Свободное назначение, 56,5 м²

Московская область, Луховицы, ул. Пушкина, 157 [На карте](#)

120 км от МКАД

8 избранное



Пожаловаться



11 фото



Площадь
56,5 м²

Этаж
1 из 9

Помещение
Свободно

Назначение: магазин, медицинский центр, детский центр, банк, аптека, офис

120 км. от МКАД г. Луховицы ул. Пушкина д. 157. Продаются три нежилых помещения с отделкой на первом этаже нового жилого дома. Помещение площадью 56,5 кв.м. стоимость 3390000 рублей, помещение площадью 90,2 кв.м. стоимость 5412000 рублей, помещение площадью 128,3 кв.м. стоимость 7698000 рублей. Нежилые помещения подходят под разный вид бизнеса: магазин, аптека, почта, медицинский/детский центр, отделение банка, услуги населению, офисы. Оперативный показ. Звоните.



Торговая площадь 4175 м² за 4 175 200 руб./мес.
Включая НДС 604671 руб. - 12 900 руб. за м² в год.

+7 800 333-69-01

[Написать сообщение](#)

QIBANK
886

Луховицы

Московская область, Луховицы, улица Пушкина, 125

Сдается помещение площадью 4 175,2 кв.м. расположенное на первом этаже ТРЦ. Работает здесь Московский обл. с. Луховицы ул. Пушкина, дом 125.8 по адресу можно разместить все необходимые магазины и предприятия. Состояние отличное внутреннее кондиционер отопления. У газа.

[Избранное](#) [Показать на карте](#) [Еще +](#)

[Искать похожее](#)



Сред. здание, 200 м² за 180 000 руб./мес.
Включая НДС 27400 руб. - 12 800 руб. за м² в год

+7 926 444-22-80

[Написать сообщение](#)

ID:2837
886

Луховицы

Московская область, Луховицы, улица Пушкина, 18а

Предлагаю в аренду здание площадью 200 кв.м. расположенного по адресу г. Луховицы. Помещение в отличном состоянии, имеется все коммуникации, проводной телефон и интернет, пожарно-охранная сигнализация. Площадь - 200 кв. м., высота потолка - 2,7.

[Избранное](#) [Показать на карте](#) [Еще +](#)

[Искать похожее](#)



Сред. здание от 10 м² до 226 м² от 10 000 руб./мес.
Включая НДС 34884 руб. - 12 936 руб. за м² в год

+7 916 777-59-79

[Написать сообщение](#)

ID:2418060

Луховицы

Московская область, Луховицы, улица Пушкина, 192Д

Сдам в аренду на первом этаже своего многоквартирного дома или полностью весь этаж та же же высота. Уборка: общей площадью 226 кв.м. Полезная площадь всего многоквартирного дома 74 кв.м. Также имеет собственную территорию на 7 кв.м. вблизи, в торговом комплексе, с.

[Избранное](#) [Показать на карте](#) [Еще +](#)

[Искать похожее](#)

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Грачев Павел Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 121152, выдан 05.02.2016г.
 МП №2 ОУФМС России по Московской области по Солнечногорскому муниципальному району
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 08 » октября 2010г., регистрационный № 006909

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 07 » апреля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0020792 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Желтухин Лев Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 345025, выдан 19.10.2016г.
МП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Химки
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 19 » августа 2010г., регистрационный № 006812

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 20 » октября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0022176 *



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №18/18/134/804
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва,

«12» апреля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице Директора по работе с ключевыми клиентами Дирекции по работе с торговыми предприятиями Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Воробьеву Оксану Александровну, действующую на основании Доверенности № 275-Д от 10.01.2018г., и **Желухин Лев Юрьевич**, именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – **Заявление**) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
- 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного и течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	300 000,00 руб.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 600 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

15 042,76 (Пятнадцать тысяч сорок два и 76/100) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» мая 2018 г. по 24.00 часа «30» апреля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

одновременным платежом не позднее 01 мая 2018 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «12» апреля 2018 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора №4/17/134/936

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.**Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7 Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и регулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.**Подпись Страхователя***АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН****СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»

Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы

ул. Парковая, д.3

Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва,

ул. Киевская, д.7

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»

г. Москва БИК 044525174

к/с 30101810945250000174

ИНН 7707067683, КПП 997956001

Директор по работе с ключевыми клиентами

М.П.



Воробьева О.А.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Желтухин Лев Юрьевич

Адрес: 141400, Московская область,

Химкинский р-он, п. Фирсановка, ул. Речная, д.6, кв.8

Тел: (495) 626-88-37.

Паспортные данные: 46 16 № 345025.

выдан МП № 3 ОУФМС России по Московской обл.

по Городскому округу Химки,


дата выдачи 19.10.2016г.

Желтухин Л.Ю.

Уведомление (вместенно) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ			0530 БИЛЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
			www.RGS.ru
ДОГОВОР (ПОЛИС) №17/18/134/804 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА			
г. Москва		«12» апреля 2018 г.	
<p>ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора по работе с ключевыми клиентами Дирекции по работе с торговыми предприятиями Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Воробьеву Оксану Александровну, действующую на основании Доверенности № 275-Д от 10.01.2018г., с одной стороны, и Грачев Павел Александрович, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.</p> <p>Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.</p>			
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:			
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) выплатить страховое возмещение.			
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.			
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).			
3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:			
Страховым случаем является:			
3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.			
3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.			
3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.			
3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).			
4. СТРАХОВАЯ СУММА			
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.		
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	возмещению не подлежит		
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования;	300 000,00 руб.		
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 300 000,00 руб.		
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;	30 000 000,00 руб.		
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:			
10 748,57 (Десять тысяч семьсот сорок восемь и 57/100) руб.			

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» мая 2018 г. по 24.00 часа «30» апреля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее «01» мая 2018 г.

9. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «12» апреля 2018 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. **ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- Возобновление договора №2/17/134/936

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ПАО СК «Росгосстрах»

Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы,

ул. Парковая, д.3

Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва,

ул. Киевская, д.7

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»

г. Москва БИК 044525174

к/с 30101810945250000174

ИНН 7707067683, КПП 997950001

Директор по работе с ключевыми клиентами

 **Воробьева О.А.**

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Грачев Павел Александрович

Адрес: 141552, Московская обл.,

Солнечногорский р-он, пос. Ржавки, дом 14, кв.82

Тел: (495) 626-88-37.

Паспортные данные: 46 16 № 121152, выдан: МП

ОУФМС России по Московской области по

Солнечногорскому муниципальному району,

05.02.2016 г.

 **Грачев П.А.**

Уведомление (информация) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ **8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ0530 СИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

www.RGS.ru

**ДОГОВОР (Полис)
№ 54/17/165/936**

Россия, г. Москва

09 октября 2017 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователей от 09 октября 2017 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах»

Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парховая, д. 3.

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

Расчетный счет: 40701810900000000187 в ПАО РГС Банк г. Москвы

БИК 044525174, к/с 30101810945250000174

Телефон (495) 518-96-24

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области

Россия, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Омега»

Место нахождения: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корп. 1, офис 147

ИНН: 7711052560

ОГРН: 1027739678671

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Начало: 23 октября 2017 г.

Окончание: 22 октября 2018 г.

РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 23.10.2018 г. по 22.10.2021 г.**СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**

Общая страховая сумма по Полису составляет 100 000 000,00 рублей.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не установлена

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил

оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователю требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования либо - не позднее окончания расширенного периода, указанного в договоре страхования.;
- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования
- Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени). В целях определения момента наступления страхового случая требование, предъявленное в течение расширенного периода, считается предъявленным в последний день срока действия договора страхования.

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 и договора страхования в отношении событий, являющихся страховым случаем.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет 54 000,00 (Пятьдесят четыре тысячи и 00/100)рублей и подлежит уплате Страхователем

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 27 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» октября 2017 г.
- второй платеж в размере 27 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «06» апреля 2018 г.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и / или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.
5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

Договор № 54/17/165/936

2

e-mail:

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя;
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество оценщиков - сотрудников Страхователя превышает 7 (семь) человек;
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
4. Превышение размера начисленной Страхователем выручки за срок страхования сверх суммы 22 000 000 (двадцати двух миллионов рублей) рублей.
5. Найм Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
6. Найм Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / ущемлениями.
7. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление Договора (Полиса) № 76/16/165/936 от 18 октября 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 09 октября 2017 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

ПОДПИСИ СТОРОН**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Фирма «Омега»

Заместитель Директора Филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской
области по корпоративным продажам

м.п. _____



С.В. Шестернин

м.п. _____



Л.Ю. Желтухин

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.

м.п. _____



Л.Ю. Желтухин

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр ПАО СК «Росгосстрах»:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004543-1

« 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Грачеву Павлу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » марта 20 21 г.

