



# ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург,  
к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

620075 г.Екатеринбург, ул.Восточная, 56, оф.1201 тел. (343) 383-55-75  
624800 Свердловская обл. г.Сухой Лог, ул.Победы,1 Тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61  
Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru/> E-mail: [sergei-lutkov@mail.ru](mailto:sergei-lutkov@mail.ru)

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Эксперт» \_\_\_\_\_ С.В.Лутков

«10» марта 2014г.

## ОТЧЕТ № 0183/4-14

**об определении рыночной стоимости 2-х объектов  
недвижимого имущества:**

**№1. нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м.,  
этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III,  
IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское  
шоссе, д.130;**

**№2. часть жилого дома: встроено – пристроенные  
помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м.,  
по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское  
шоссе, д.130**



**Заказчик: Открытое акционерное общество "Ипотечная  
корпорация Московской области"**

**Дата оценки: 07 февраля 2014г.**

**Дата составления отчета: 10 марта 2014г.**

**ООО «Эксперт»**

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 3010181050000000674, БИК 046577674

**620075 г. Екатеринбург, ул. Восточная, 56, оф. 1201 тел. (343) 383-55-75**  
**624800 Свердловская обл. г. Сухой Лог, ул. Победы, 1 Тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61**  
**Сот. 8-922-171-60-80, <http://ocenka-ekb.ru/> E-mail: [sergei-lutkov@mail.ru](mailto:sergei-lutkov@mail.ru)****СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО  
К отчету № 0183/4-14****10 марта 2014г.**

На основании договора № 0183-14 от 20.01.2014г., заключенного между Вами и ООО «Эксперт», нам было поручено произвести оценку рыночной стоимости 2-х объектов недвижимого имущества: №1. нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130; №2. часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – **07.02.2014г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объектов, которая составляет на дату оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., округленно, с учетом НДС
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	<b>143 939 000</b>
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	<b>38 361 000</b>
<b>Итого:</b>		<b>182 300 000</b>

**182 300 000****(Сто восемьдесят два миллиона триста тысяч) рублей с учетом НДС**

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказом минэкономразвития от 20 июля 2007г № 256).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. (тел./34373/ 4-54-59, 4-54-61), 8-922-171-60-80

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик:

Луткова Н.А.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Основные факты и выводы.....	4
1.2.	Задание на оценку.....	5
1.3.	Сведения о заказчике.....	6
1.4.	Сведения об оценщике.....	6
1.5.	Допущения и ограничительные условия.....	7
1.6.	Применяемые стандарты оценки.....	8
1.7.	Последовательность проведения оценки.....	9
1.8.	Основание проведения оценки.....	9
1.9.	График проведения работ по оценке.....	9
1.10.	Дата проведения оценки.....	9
1.11.	Вид стоимости.....	9
1.12.	Термины и определения.....	11
1.13.	Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта.....	12
<b>2.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1.	Оцениваемые права.....	13
2.2.	Описание города Одинцово.....	14
2.3.	Социально-экономическое развитие Одинцовского муниципального района Московской области.....	23
2.4.	Анализ рынка недвижимости Московской области.....	38
2.5.	Характеристика объектов оценки.....	38
<b>3</b>	<b>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>45</b>
<b>4.</b>	<b>МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>47</b>
4.1.	Принципиальная схема оценки.....	47
4.2.	Затратный подход.....	47
4.3.	Сравнительный подход.....	48
4.4.	Доходный подход.....	49
<b>5.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>49</b>
5.1.	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода.....	54
5.1.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка.....	54
5.1.2.	Определение выкупной стоимости земельных участков.....	55
5.1.3.	Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка.....	57
5.1.4.	Расчет восстановительной стоимости.....	60
5.1.5.	Расчет накопленного износа.....	61
5.1.6.	Результаты расчета стоимости объектов затратным подходом.....	61
<b>6.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>62</b>
6.1.	Выбор объектов аналогов.....	63
6.1.1.	Обоснование корректировок.....	65
6.1.2.	Расчет методом сравнительного анализа.....	69
6.1.3.	Результаты расчета стоимости объектов сравнительным подходом.....	71
<b>7.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>71</b>
7.1.1.	Метод капитализации.....	71
7.1.2.	Объекты – аналоги арендных ставок для объекта оценки.....	72
7.1.3.	Обоснование корректировок.....	74
7.1.4.	Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	84
<b>8.</b>	<b>РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>84</b>
8.1.	Обобщение результатов.....	84
8.2.	Расчет рыночной стоимости.....	85
<b>9.</b>	<b>ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>87</b>
<b>10.</b>	<b>ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....</b>	<b>88</b>
10.1.	Нормативные документы.....	88
10.2.	Справочная и методическая литература.....	88
<b>11.</b>	<b>ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....</b>	<b>88</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>89</b>

# 1. ВВЕДЕНИЕ

## 1.1. Основные факты и выводы

В соответствии с Заданием на оценку, в настоящем разделе приведены результаты оценки рыночной стоимости 2-х объектов недвижимого имущества: №1. нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130; №2. часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130.

Для определения рыночной стоимости были использованы затратный, сравнительный и доходный подходы.

**1. Затратный подход.** Оценка рыночной стоимости в рамках затратного подхода была выполнена на основе восстановительной стоимости за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего) и стоимости земельного участка.

**2. Сравнительный подход.** Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода была выполнена на основе информации о ценах на аналогичные объекты недвижимости, которые предлагаются к продаже путем публичной оферты.

**3. Доходный подход.** Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода производилась, методом капитализации, что позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

**Таблица расчета рыночной стоимости для объекта оценки №1**

Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130			
Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	105 361 897,11	28%	29 501 331,19
Сравнительный подход	179 309 117,39	37%	66 344 373,43
Доходный подход	137 409 345,21	35%	48 093 270,82
Обобщенная величина стоимости, руб., с учетом НДС			143 938 975,45
<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с учетом НДС округленно <sup>1</sup></b>			<b>143 939 000</b>

**Таблица расчета рыночной стоимости для объекта оценки №2**

Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130			
Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	20 567 836,16	28%	5 758 994,13
Сравнительный подход	48 100 486,11	37%	17 797 179,86
Доходный подход	42 298 648,49	35%	14 804 526,97
Обобщенная величина стоимости, руб., с учетом НДС			38 360 700,96
<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с учетом НДС округленно <sup>2</sup></b>			<b>38 361 000</b>

<sup>1</sup> В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-1, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки принимается с округлением

<sup>2</sup> В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-1, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки принимается с округлением

## 1.2.Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	<p>№1. Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130</p> <p>№2. Объект недвижимости - часть жилого дома: встроено – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130</p>
<b>Субъект права</b>	Открытое акционерное общество "Ипотечная корпорация Московской области"
<b>Вид права</b>	Собственность
<b>Цель оценки</b>	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для принятия управленческих решений для совершения гражданско–правовых сделок
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объектов оценки.</p> <p>Рыночной стоимостью объекта оценки<sup>3</sup> является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>– объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;</li><li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul>
<b>Дата проведения оценки</b>	<b>07.02.2014г.</b>
<b>Срок проведения оценки</b>	С 07.02.2014г.– 10.03.2014г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки.

<sup>3</sup>Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) Раздел III п.6, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255





### 1.3. Сведения о Заказчике

Заказчик:	Открытое акционерное общество "Ипотечная корпорация Московской области" (ОАО «ИКМО»), в лице Конкурсного управляющего <b>Шемигона Виталия Ивановича</b> , действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области о назначении от 21.11.2013 по делу № А41-31527/2009
Юридический адрес:	143000, г. Одинцово, Московская область, Можайское шоссе, д.130 Тел. 545-50-00
Место нахождения:	143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 130
Банковские реквизиты:	р/с № 40701810900050001048 в ЗАО КБ "РОСИНТЕРБАНК" Г. МОСКВА БИК 044552521 к/с 30101810100000000521 ИНН – 5032068868 КПП 503201001 ОГРН - 1035006453833 от 28.01.2002 года

### 1.4. Сведения об Оценщике

<i>Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора</i>	
ФИО оценщика	Луткова Наталья Александровна
Место нахождения оценщика	624800, Свердловская обл., г.Сухой Лог, улица Победы, д. 1, Тел. сот. 8-922-171-60-80
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Состоит в саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» <sup>4</sup> , и зарегистрировано в едином государственном реестре под: № 0005, от 11 декабря 2007 года
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, 245/26 оф. 606. ИНН 6164239261. Тел/факс: (863)-299-42-30
Квалификация. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Специалист по оценке стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП-I № 891704 от 05.05.2011г. Институт экономики и антикризисного управления
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 13440В4007628 (ОАО "Военно-страховая компания"), страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, срок действия с 25.11.2013г. по 24.11.2014г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2,5 года
Прочая информация об Оценщике	Является членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков» и включен в реестр оценщиков МСО за регистрационным № 0924 от 23.01.2012г.
Информация прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
<i>Сведения об Исполнителе (Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)</i>	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»

<sup>4</sup> Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков утверждено Президентом НП «МСО» Годенко Т.В. № 0924 выдано 23.01.2012г.



Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1026601872021 дата присвоения 31 декабря 2002г.
Место нахождения	624800, Свердловская обл., г.Сухой Лог, улица Победы, д. 1
Реквизиты	ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г.Екатеринбурга, БИК 046577674, к/с 30101810500000000674,
Телефон	(34373) 4-54-59, 4-54-61
Генеральный директор	Лутков С.В.
Сведения о добровольном страховании ответственности	Полис № 13449В4003779 (СОАО "ВСК"), страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей, срок действия с 04.07.2013 г. по 03.07.2014г.

### **1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

1. Результаты оценки, приведенные в настоящем Отчете, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.

2. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.

4. Исходные данные о составляющих объекта оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

5. Исполнитель предполагает, что какие-либо скрытые факторы правового, экономического, технического и экологического характера, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

6. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.

7. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.

8. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

10. Собранная информация о последних предложениях и сделках сдачи помещений в аренду, а также куплю-продажу нежилых помещений в районах, близлежащих к оцениваемому объекту представляют собой объекты, представленные в виде публичной оферты и опубликованные в печатных изданиях.

11. Настоящий отчет действителен в течении 6 месяцев.

## 1.6. Применяемые стандарты

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с пунктом 5.2.5 Положения о Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2004 г. № 443, Минэкономразвития России утверждены базовые федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (зарегистрирован в Минюсте России № 10040 от 23 августа 2007 г.);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (зарегистрирован в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (зарегистрирован в Минюсте России № 10009 от 20 августа 2007 г.).

Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Партнерство) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Партнерства.

- Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

- Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Партнерства включают следующие уровни:

1. Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Партнерства при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Партнерства вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

2. Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

3. Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

4. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Партнерства, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Партнерства.

5. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

Оценщик использовал данные стандарты в связи с тем, что их использование является обязательным.



## 1.7. Последовательность проведения оценки

Проведение настоящей оценки включало в себя следующие этапы<sup>5</sup>:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Изучение и анализ документов об объекте оценки и интервью с представителями Заказчика.
3. Визуальное освидетельствование объекта оценки.
4. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы макроэкономические и рыночные данные, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
5. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана и проанализирована более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту.
6. Анализ и обоснование применения оценочных подходов.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

## 1.8. Основание проведения оценки

Соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей называется договором<sup>6</sup>

Основанием для проведения оценки является договор №0183-14 от 20.01.2014г., заключенный между ООО «Эксперт» и Открытым акционерным обществом "Ипотечная корпорация Московской области".

## 1.9. График проведения работ по оценке

Работа по определению рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводилась в период с 07.02.2014г.– 10.03.2014г.

## 1.10. Дата проведения работ по оценке

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

«...На дату определения стоимости объекта оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату определения стоимости объекта оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива их рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

## 1.11. Вид стоимости

Вид определяемой стоимости - рыночная стоимость.<sup>7</sup>

Рыночной стоимостью объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;

<sup>5</sup> Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.

<sup>6</sup> Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья) ст.420

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) Раздел III п.6, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

По определению, одобренному Международным комитетом по стандартам оценки и Европейской группой ассоциаций оценщиков, рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. «Расчетная денежная сумма...» относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за имущество при коммерческой рыночной сделке. Мерой рыночной стоимости является наиболее вероятная цена, которая,

по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена - наилучшая из достижимых по разумным соображениям для продавца и наиболее выгодная

из достижимых по разумным соображениям для покупателя.

При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент специальной стоимости.

«...За которую состоялся бы обмен имущества...» указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок, ожидает завершения сделки на дату оценки, все прочие элементы которой удовлетворяют определению рыночной стоимости.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате, и эта дата, в которую, как считается, имеет место гипотетическая продажа и поэтому обычно она отлична от даты, когда оценка фактически подготовлена. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут различаться, однако вторая не может предшествовать первой. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

«...Между заинтересованным покупателем...» относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, уплаты которой от него требует рынок.

Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше достижимого по разумным соображениям.

«...И заинтересованным продавцом...» - подразумевается продавец, который не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена.

Фактическое положение реального собственника актива во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» - это гипотетический собственник. «...В результате коммерческой сделки...» - коммерческой является сделка между сторонами, у которых нет никаких особых или специальных взаимоотношений (таких, как, например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены не характерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента специальной стоимости.

Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

«...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы имущество

привлекло к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

«...При которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении суждений задним числом на более позднюю дату. Не обязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами, которые ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент. «...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из них не вынуждают и не заставляют совершать сделку.

## 1.12. Термины и определения

*К объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте<sup>8</sup>.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки<sup>9</sup>.

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

*Дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки<sup>10</sup>.

*Рыночная стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства<sup>11</sup>.

*Ликвидационная стоимость объекта оценки* – при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества<sup>12</sup>.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки<sup>13</sup>.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки<sup>14</sup>.

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

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) Раздел II п.3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) Раздел II п.4, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) Раздел II п.8, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256

<sup>11</sup> Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) Раздел III п.6, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>12</sup> Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) Раздел III п.9, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>13</sup> Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке и англо-русский словарь. Опубликовано Российским обществом оценщиков, 2004. Г.И.Микерин, Н.В.Павлов

<sup>14</sup> Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке и англо-русский словарь. Опубликовано Российским обществом оценщиков, 2004. Г.И.Микерин, Н.В.Павлов

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке<sup>15</sup>.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания<sup>16</sup>.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах<sup>17</sup>.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки<sup>18</sup>.

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке<sup>19</sup>.

*Аналог объекта оценки* – признается объект сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам определяющих его стоимость<sup>20</sup>.

*Става дисконта* – ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования<sup>21</sup>.

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним<sup>22</sup>.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки<sup>23</sup>.

### **1.13. Перечень документов устанавливающие характеристики объекта**

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130, от 15 августа 2012г., серия 50-АД, №035502;

- Кадастровый паспорт помещения от 07.06.2012г.;

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.05.2012г.;

- Договор аренды земельного участка №4680 от 28.02.2012г.;

- Постановление администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 30.12.2011г №5049 « О предоставлении земельного участка открытому акционерному обществу "Ипотечная корпорация Московской области" (ОАО «ИКМО»), расположенного в границах Одинцовского муниципального района, городское поселение Одинцово, с местоположением в г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 130»;

- Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости - часть жилого дома: встроено – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по

<sup>15</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) Раздел II п. 7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256

<sup>16</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 1), раздел III, п.15, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>17</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 1), раздел III, п.14, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 1), раздел III, п.13, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>19</sup> Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке и англо-русский словарь. Опубликовано Российским обществом оценщиков, 2004. Г.И.Микерин, Н.В.Павлов

<sup>20</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 1), раздел III, п.14, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>21</sup> Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие – М.: ИКЦ «МарТ», 2006. Симионова Н.Е., Шеина С.Г.

<sup>22</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 1), раздел II, п.12, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

<sup>23</sup> Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке и англо-русский словарь. Опубликовано Российским обществом оценщиков, 2004. Г.И.Микерин, Н.В.Павлов

адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130, от 20 января 2003г., серия 50-АД, №284619;

- Технический паспорт помещения от 16 декабря 2008г.;
- Постановление главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 23.05.2012г. №452 «Об утверждении разрешения на ввод в эксплуатацию пристройки к части жилого дома: встроенно – пристроенным помещениям (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130»;
- Договор аренды земельного участка №1075 от 28.05.2002г. с дополнительными соглашениями к договору аренды;
- Договор аренды земельного участка №1224 от 21.05.2002г.;
- Постановление главы Одинцовского района Московской области от 21.04.2003г. №988 « О предоставлении земельного участка Открытому акционерному обществу "Ипотечная корпорация Московской области" для обслуживания административного здания в г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130»;
- Постановление администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 18.10.2006г №2874 « О заключении соглашения о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 21.05.2002г №1224 заключенного с Открытым акционерным обществом "Ипотечная корпорация Московской области"».

*(см. приложение)*






## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Оцениваемые права**

Оценивается право собственности. Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».



## 2.2. Описание города Одинцово<sup>24</sup>

Город Одинцово	
<b>Флаг</b>	
<b>Герб</b>	
<b>Страна</b>	Россия
<b>Субъект федерации</b>	Московская область
<b>Муниципальный район</b>	Одинцовский
<b>Городское поселение</b>	Одинцово
<b>Координаты</b>	Координаты:  55°40′24″ с. ш. 37°16′24″ в. д. <sup>(G)</sup> <sup>(O)</sup> <sup>(Я)</sup> Показать географическую карту  55°40′24″ с. ш. 37°16′24″ в. д. <sup>(G)</sup> <sup>(O)</sup> <sup>(Я)</sup>
<b>Внутреннее деление</b>	15 микрорайонов
<b>Глава</b>	Александр Гусев
<b>Первое упоминание</b>	1470
<b>Город с</b>	1957
<b>Площадь</b>	19,60 <sup>[1]</sup> км <sup>2</sup>
<b>Высота центра</b>	190 м
<b>Население</b>	↗137 810 <sup>[2]</sup> человек (2013)
<b>Плотность</b>	5594 <sup>[1]</sup> чел./км <sup>2</sup>
<b>Этнохороним</b>	одинцовцы, одинцовец ( <i>ж. р. нет</i> )
<b>Часовой пояс</b>	UTC+4
<b>Телефонный код</b>	+7 498, 495
<b>Почтовые индексы</b>	143000 - 143007
<b>Автомобильный код</b>	50, 90, 150, 190
<b>Код ОКАТО</b>	46 455
<b>Официальный сайт</b>	<a href="http://www.odintsovo-gorod.ru">http://www.odintsovo-gorod.ru</a>
	

<sup>24</sup> <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%BE%D0%B2%D0%BE>



— город (с 1957 года) в России, административный центр Одинцовского района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Одинцово и всего Одинцовского района. Через Одинцово проходит Можайское шоссе (трасса А100), на юге к черте города примыкает федеральная автодорога М1«Беларусь» (Минское шоссе) (4 км от МКАД).

Население — 137 810<sup>[2]</sup> чел. (2013). По этому показателю Одинцово — девятый город Московской области.

### **История**

#### **Первые поселения**

На территории Одинцовского района сохранились многочисленные памятники археологии. Наиболее ранними из них являются городища начала нашей эры, к число которых относят Барвихинское, Луцинское и Мозжинское. Во время археологических раскопок в Одинцовском районе были найдены глиняные грузики, костяные стрелы, керамические предметы, остатки скелета мамонта и древние украшения.



Памятник Андрею Ивановичу Одинцу

#### **Во владении рода Одинцовых**

Свое название Одинцово получило от прозвища боярина великого князя Дмитрия Донского — Андрея Ивановича Одинца, жившего во второй половине XIV в. и принадлежавшего к старинному боярскому роду, ведущему начало от касожского князя Редеди, упоминающегося в Лаврентьевской летописи под 1022 г.

Летом этого года тмутараканский князь Мстислав Владимирович пошел на касогов, часто вторгавшихся в его земли. Войска встретились в степи. Редедя, не желая губить своих воинов, предложил Мстиславу решить спор единоборством с условием:

*«...Аще одолеши ты, то возмешь именье мое и жену мою, и дети мое, и землю мою. Аще ли язъ одолею, то възму твою все».*

— Лаврентьевская летопись<sup>[3]</sup>

Сказав это, он ударил Редедю о землю и, выхватив, зарезал его. Мстислав, убив в единоборстве касожского князя, наложил на касогов дань и взял на службу двух его сыновей Романа и Юрия. А позже одного из них женил на своей дочери. Дальним потомком от этого брака и был Андрей Иванович Одинец.

Поместье находилось в руках рода Одинцовых, пока внук Андрея Ивановича – Федосий, не разгневал великого князя Василия Темного и был вынужден сбежать в Литву.

#### Дальнейшие владельцы



Матвеев А. С.

Село Одинцово известно с 1470 года<sup>[4]</sup>.

После присоединения в 1514 году Смоленска и его земель к Московскому княжеству, Одинцово оказалось на пути важной государевой дороги — Смоленского тракта.

В конце XVI века оно стало поместьем Исленьевых, ветви знаменитого рода бояр Вельяминовых-Воронцовых.

В 1668 году сыновья Степана Исленьева Данила и Иван Степановичи купили Одинцово в вотчину, а через пять лет продали боярину Артамону Сергеевичу Матвееву.

В 1673 году Одинцово и окрестные земли были куплены боярином Матвеевым Артамоном Сергеевичем — окольничим царя Алексея Михайловича. К концу XVII века в Одинцово уже насчитывалось 22 крестьянских 18 бобыльских дворов, где жил 81 человек.

После смерти царя Алексея Михайловича Матвеев оказался в опале и был выслан в Пустозерск, затем в далекую Мезень, а Одинцово причислено к дворцовым землям. Из ссылки Артамон Матвеев вернулся только в мае 1682 г., когда на престол вступил молодой Петр I и его брат Иван. Через год, в 1683 году, по царскому указу Одинцово было возвращено сыну Матвеева – Андрею Артамоновичу.

В 1704 году Андрей Артамонович строит в память об отце деревянную церковь, во имя священномученика Артемона (у святого имелся спутник — олень, что позднее было отражено в гербе города Одинцова).

После смерти Андрея Артамоновича его сын граф Матвей Андреевич в 1735 году заложил Одинцово вдове графа Павла Ивановича Ягужинского Анне Гавриловне, от которой оно перешло к ее сыну графу Сергею Павловичу Ягужинскому. Последний в 1760 году продал село графу Андрею Михайловичу Ефимовскому, от которого оно досталось его сыну Петру Андреевичу. По данным 1786 года в Одинцове значилось 205 ревизских. В 1800 году владельцем Одинцова стал граф Александр Андреевич Зубов, родной брат Платона Зубова, последнего фаворита Екатерины II.

Жена Зубова Елизавета Васильевна в 1802 году завершает строительство каменного храма «Во имя Гребневской божьей матери», сохранившегося до наших дней. Позднее к церкви была пристроена колокольня высотой более 30 метров и устроены два придела. В приход церкви входили, помимо Одинцова, близлежащие деревни Акишево, Мамоново и село Марково.

Находясь на Смоленской дороге, Одинцово попало в полосу военных действий во время войны 1812 года. Отходя к Москве, в ночь с 31 августа на 1 сентября 1812 года в соседнем Мамоново останавливались войска Кутузова. Спустя сутки, в село вошли французы. Сохранилось распоряжение Наполеона к Иоахиму Мюрату, командовавшего кавалерийским корпусом, о выходе корпуса из Одинцова.

В 1810 г. в имении было 607 жителей, то к 1814 г. их число сократилось на треть – до 416 человек. По данным 1852 г. в селе стояли церковь и 16 дворов, где было 86 мужчин и 85 женщин.

Зубовы владели Одинцовом всю первую половину XIX века, вплоть до 1853, когда граф Александр Николаевич Зубов продал свою вотчину тайному советнику князю Б.В.Мещерскому. В конце 60 годов XIX века было образовано акционерное общество во главе с князем Мещерским и графом Уваровым, взявшее на себя постройку железной дороги Москва – Смоленск.

От крепостной зависимости одинцовские крестьяне полностью смогли освободиться только через 20 лет после реформы 1861 г. За свою «волю» 70 местных крестьян заплатили князю Мещерскому 9333 руб. 33 коп.

С постройкой железной дороги Москва — Смоленск (1870 год) рядом с железнодорожной станцией возник рабочий посёлок Одинцово для железнодорожников и рабочих кирпичных заводов, которые открывались один за другим на богатых одинцовских глинах рядом с железной дорогой. С 1875 по 1895 их открылось шесть: три в поселке Одинцово (В. И. Якунчикова, А. И. Веригина, В. Н. Гирша) и три в селе Одинцово (П. С. Павловой, И. У. Ульянова, Ф. Л. Шейкина).

В 1891 – 1892 годах на даче в Одинцово жил поэт Валерий Брюсов. Несколько летних сезонов провел популярный артист Павел Орленев. Также в Одинцово жили двоюродный брат А.П. Чехова – А.А. Долженко и известный художник, автор герба СССР – И.И. Дубасов.



Герб (1985)

## XX век

В октябре 1917 г. в Одинцово появились ячейки большевиков. К 1917 г. в поселке проживало до тысячи человек и 3 июля 1918 г. был образован Одинцовский район (на правах волости), объединив 29 селений, расположенных вокруг. Тогда из шести кирпичных заводов работали только два: В.И.Якунчикова и Ф.А.Шейкина. К 1928 г. был создан трест «Моссиликат», куда вошли эти заводы по производству красного кирпича, востребованного для республики. Завод Якунчикова стал «Кирпзаводом № 6», а Шейкина – «Кирпзаводом № 3/5». Эти заводы были объединены в Одинцовскую группу заводов, где трудились: рабочих – 1899, обслуживающего персонала – 39, служащих – 132, всего – 2070 человек. К 1933 г. на заводе № 6 работало 643 чел., на Внуковском кирпичном заводе № 2 (бывший завод Ф.Шейкина) – 658 чел., на Козыречно-клеенчатой фабрике Райпромкомбината – 24 чел. В 20-е годы в поселке были организованы клуб «Всеобуч», молодежный клуб, при котором существовал народный театр под руководством местного жителя Алексея Ломоносова.

Перепись 1926 г. застает в селе 95 хозяйств и 411 жителей, а в поселке Одинцово-Отрадное 2133 человека.

С 1920 г. в селе работала начальная школа на 50 учеников, располагавшаяся у Можайской дороги в деревянном доме барачного типа. В поселке имелись две школы, где обучались по 200 учащихся. В 1934 г. открылась семилетка в деревне Акишево, а еще через четыре года такая же появилась и в поселке. С 1930 г. начала свою работу поселковая библиотека. В начале 1939 г. в поселке Одинцово проживало более 12 тысяч человек, и он был преобразован в рабочий поселок. Здесь началось строительство домов городского типа. Однако, начавшаяся Великая Отечественная война не дала возможность дальнейшему развитию поселка. В селе Одинцово с 1931 г. начал работать колхоз им 6-го съезда Советов. Он был небольшим, объединил всего 46 крестьян, в колхозе было 115 гектаров пахотной земли, да небольшое молочное стадо.

В начале Великой Отечественной войны в одной из школ разместился полевой военный госпиталь № 174, который принимал раненых воинов. Одинцово стало ближним тылом частей и подразделений 5-й и 33-й армий Западного фронта во время битвы под Москвой. Акишевскую школу занял штаб одного из полков 21-й Московской дивизии народного ополчения. Ополченцы вместе с одинцовскими жителями сооружали линию обороны в районе Перхушково. Местные предприятия перешли на выпуск военной продукции. Кирпичный завод освоил производство противопехотных и



противотанковых мин. Завод бытовой химии изготавливал специальные защитные маскировочные краски, мебельный комбинат-ящики для снарядов и патронов.

В ноябре 1947 года на базе передвижных ремонтно-механических мастерских создается «Завод металлоконструкций». Кирпичный завод №2 еще в 1943 году освоил производство огнеупорного кирпича, а позже огнеупорных фасонных изделий, став именоваться «Внуковским заводом огнеупорных изделий». Строительная отрасль в послевоенные годы становится одной из основных в промышленности Одинцово. К 1957 году в поселке Одинцово проживало 20,3 тыс. человек. 17 июля 1957 года он был преобразован в город с включением в его черту поселков Красная, Верхнее и Нижнее Отрадное, Железнодорожный и деревни Яскино. В 1965 году было принято решение о расширении границ города: сюда вошло село Одинцово и ряд соседних поселков и деревень. По данным переписи населения, в 1989 году здесь проживало 125 тысяч человек, а в Одинцовском районе 270 тысяч.

В 1957 году в посёлке проживало уже 20,3 тыс. человек. 17 июля 1957 года он был преобразован в город с включением в его черту посёлков Красная, Верхнее и Нижнее Отрадное, Железнодорожный и деревни Яскино.

В 1965 году было принято решение о расширении границ города, в которые вошли село Одинцово, деревня Акишево и ряд соседних рабочих и дачных посёлков (в том числе Баковка).

1 сентября 1989 г. в здании бывшей конторы завода В.Я.Якунчикова открылся Историко-краеведческий музей.

### Население

Численность населения									
1926 <sup>[5]</sup>	1939 <sup>[5]</sup>	1959 <sup>[5]</sup>	1967 <sup>[6]</sup>	1970 <sup>[5]</sup>	1979 <sup>[5]</sup>	1982 <sup>[6]</sup>	1986 <sup>[6]</sup>	1989 <sup>[5]</sup>	1992 <sup>[6]</sup>
3000	↗13 000	↗20 000	↗43 000	↗67 000	↗101 000	↗109 000	↗118 000	↗126 000	↗129 200
2000 <sup>[6]</sup>	2001 <sup>[6]</sup>	2002 <sup>[5]</sup>	2003 <sup>[6]</sup>	2005 <sup>[6]</sup>	2006 <sup>[6]</sup>	2010 <sup>[7]</sup>	2011 <sup>[6]</sup>	2012 <sup>[8]</sup>	2013 <sup>[2]</sup>
↘127 400	↘126 800	↗135 000	↘134 800	↘133 200	↘131 800	↗138 930	↘138 900	↘137 592	↗137 810

### Внутреннее деление

Город делится на несколько номерных микрорайонов (№ 1, 1а, 2, 3, 4, 5, 5а, 5б, 6, 7, 8, 9<sup>[9][10]</sup>), а также микрорайоны «Отрадное», «Баковка», «Кутузовский» и Новая Трёхгорка. Также в городе выделяют Центральную зону и Восточную, Южную и Западную промзоны<sup>[11]</sup>. Как в городе, так и в Одинцовском районе ведётся массивное жилищное строительство.

### Образование

- Средняя общеобразовательная школа № 1
- Средняя общеобразовательная школа № 3
- Средняя общеобразовательная школа № 5
- Средняя общеобразовательная школа № 8
- Средняя общеобразовательная школа № 9 им. М. И. Неделина
- Средняя общеобразовательная школа № 12
- Средняя общеобразовательная школа № 15
- Средняя общеобразовательная школа № 16
- Лицей № 2
- Лицей № 6 им. А. С. Пушкина
- Лицей № 10
- Гимназия № 4
- Гимназия № 7
- Гимназия № 11
- Гимназия № 13
- Гимназия № 14
- Гимназия ОГИ

### Экономика





Торговый Центр «КУРС»



Здание городского совета



Ледовый дворец

Основным градообразующим предприятием является ОАО «Трансинжстрой». Созданное в мае 1955 года как Управление 10А Министерства транспортного строительства СССР, оно занималось строительством, Шахтных пусковых установок<sup>[12]</sup> и сооружений метрополитена по всей стране. Одинцовские СМИ называют свой город «столицей Трансинжстроя»<sup>[13]</sup>. С 1965 года Управление 10А развернуло массовое жилищное строительство в Одинцово<sup>[14]</sup>. В советское время город снабжался по высшей категории, продовольственные магазины были полны продуктов, в связи с тем, что здесь было Управление 10А.

Значительную часть населения Одинцово составляли кадровые офицеры РВСН, служившие в Одинцово-10 (Власиха). Командование РВСН также занималось застройкой Одинцово<sup>[15]</sup>.

В настоящее время большая часть населения города занята на предприятиях Москвы — не случайно в Одинцово самое высокое число автомобилей на 1000 жителей<sup>[16]</sup>.

В городе также присутствует производственная база Московской территориальной фирмы «ТАГАНКА-МОСТ», филиала ОАО «Мостотрест».

В Одинцово функционируют лакокрасочный завод, завод огнеупорных изделий (бывший кирпичный завод № 2 Ф. Л. Шейкина), завод металлоконструкций «Стромремонтналадка» компании «СУ-155», имеется деревообрабатывающее, машиностроительные производства. Ранее в посёлке Баковка был завод по производству эмалированной посуды. В настоящее время на этих площадях находится Центр кузовного ремонта. Там же находился Баковский завод резинотехнических изделий — крупнейший в свое время производитель презервативов в СССР, на территории которого сейчас располагается производство косметики «Красная линия». В Одинцовском районе расположена кондитерская фабрика, выпускающая конфеты «Коркунов» (принадлежит компании «Wrigley»).

В Одинцово имеется собственный телевизионный канал (Телеканал «Одинцово» — ОТВ), созданный в 2001 году и являющийся структурным подразделением ТРК «Одинцово». Передачи канала могут также принимать жители Голицыно, Больших Вязём, Дубков и Горок-10. Время вещания — круглосуточно.

В Интернете СМИ Одинцово представляет портал «Одинцово-ИНФО» ([www.odintsovo.info](http://www.odintsovo.info)), освещающий жизнь города и района.

В городе услуги связи представляют следующие операторы:

- «МегаФон»;
- «Евразия Телеком Ру»;
- Макрорегиональный филиал «Центр» ОАО «Ростелеком» (Московский филиал);
- «Экотелеком» (ЗАО «АЛЬТАГЕН») — оператор связи Подмосковья;
- ТРК «Одинцово» (МУП «Центр телерадиокомпаний „Одинцово“»);
- «Центел» (торговая марка QWERTY);
- Seven'th Sky (ЗАО «ИСКРАТЕЛЕКОМ») — интернет-провайдер Одинцовского

района;

- «Сенсорные Системы»;
- «Акадо (Комкор)»;
- «Вымпел-Коммуникации» (торговая марка «Билайн»);
- «Мобильные ТелеСистемы» (МТС);
- «Скай Линк»;
- Yota;
- «Энфорта»;
- ООО «АБН».

### **Транспорт**

Город связан с Москвой и ближайшими населёнными пунктами автомобильными дорогами и железной дорогой Смоленского направления.

Главной улицей города, проходящей с востока на запад является Можайское шоссе; с юга и юго-запада вдоль города проходит федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе), на которую имеются выезды с Восточной и Верхне-Пролетарской улиц; также в городе начинаются Красногорское и Подушкинское шоссе.

С октября 2010 года ведётся строительство северного обхода Одинцова — платной автодороги, нового выхода на МКАД с федеральной автомобильной дороги М1 «Беларусь» Москва — Минск. Окончание работ планируется на 3 квартал 2013 года<sup>[17]</sup>. Четырёх-, шестиполосная автодорога общей длиной 18,5 км пройдёт к северу от Одинцова, въезд и выезд из города будет осуществляться через развязку с Подушкинским шоссе.

### **Автомобильный транспорт**

По городу проходят несколько маршрутов автобусов, обслуживаемых Одинцовским ПАТП:

- № 1 ст. Одинцово — ул. Говорова
- № 2 ст. Одинцово — Северная ул. — ст. Одинцово
- № 3 ст. Одинцово — платф. Трёхгорка, микроавтобусы данного маршрута следуют далее до м/р-на «Кутузовский».

- № 4 ст. Одинцово — Северная ул.
- № 5 ст. Одинцово — платф. Трёхгорка — Северная ул. — ст. Одинцово<sup>0</sup>
- № 6 ст. Одинцово — ул. Говорова — Отрадное — ст. Одинцово.

Есть также городские маршруты, обслуживаемые только коммерческими перевозчиками:

- № 7 маг. «Наташа» — городок Одинцово-1
- № 8 маг. «Наташа» — 8-й микрорайон
- № 9 кольцевой: маг. «Наташа» — ул. Верхне-Пролетарская — ул. Маковского — Минское шоссе — дорога от ст. Внуково до Можайского ш. — Можайское ш. (с заездом на ст. Одинцово) — Минское ш. — ул. Баковская — ул. Сосновая — ул. Союзная — маг. «Наташа»)

- № 10 ст. Одинцово — ул. Сосновая
- № 11 м/р «Новая Трёхгорка» — ЦРБ
- № 12 ст. Одинцово — Можайское ш., далее следует односторонним кольцом по ул. Чикина, Говорова

- № 13 ст. Одинцово — Красногорское ш. — Ново-Спортивная ул. — ул. Говорова — пл. Бакровка

- № 19 ст. Одинцово — ГАИ (ул. Полевая).
- № 102 м/р «Новая Трёхгорка» — пл. Трёхгорка-Можайское ш. — ул. Говорова — ул. Ново-Спортивная — ст. Одинцово(обратно по Можайскому ш.).

Также город связан несколькими автобусными маршрутами с Москвой:

- № 339 Одинцово — ст. м. «Парк Победы» (через ул. Жукова, Северную ул., узел связи, ст. Одинцово далее в Москве по Можайскому шоссе и Кутузовскому проспекту)
- № 418 ст. Одинцово — ст. м. «Молодёжная» (через ст. Одинцово, Вокзальную ул, Три Кита, пл. Сетунь, ст. м. «Молодёжная». Обратнo следует также через ул. Неделина, Жукова, Бирюзова, Северная.)

- № 454 Одинцово — Киевский вокзал (Сосновая ул, Три Кита, ст. м. «Парк Победы»)
- № 461 Одинцово — ст. м. «Юго-Западная» (Администрация — Узел связи — Три Кита — ст. м. «Юго-Западная»)

- № 468 ст. Одинцово — плтф. Переделкино (ст. Одинцово, Лохино, Измалково, пл. Переделкино)

Помимо этого, автобусные маршруты соединяют Звенигород, Власиху и многие населённые пункты Одинцовского района с районным центром.

### **Железнодорожный транспорт**

В черте города расположены платформы Отрадное и Баковка, а также станция Одинцово Смоленского направления железной дороги. Все они оборудованы турникетами. Возле микрорайона «Кутузовский» также расположена платформа Трёхгорка, не оборудованная турникетами.

### Культура



Школа — гимназия на 1080 ученических мест в жилом микрорайоне № 5

В городе расположен Центр проблем автоматизации и проектирования радиоэлектронной аппаратуры Российской академии наук (ЦПАП РЭА РАН). Высшие учебные заведения: Одинцовский гуманитарный институт, Одинцовский филиал Московского психолого-социального института, филиал Российского государственного гуманитарного университета, Современная гуманитарная академия. Начальное профессиональное образование представлено профессиональным училищем № 18.

В Одинцове имеется два храма Русской православной церкви — храм Святого Великомученика Георгия Победоносца и церковь в честь Гребневской иконы Божией Матери<sup>[29]</sup>.

### Известные и знаменитые жители

Титул «Почётный гражданин города Одинцово» носят пять человек<sup>[30]</sup>:

- Толубко Владимир Фёдорович — советский военачальник, главный маршал артиллерии, заместитель министра обороны СССР, Герой Социалистического Труда;
- Чистякова Валентина Яковлевна — первый секретарь Одинцовского ГК КПСС с 1965 года;
- Галактионов Александр Алексеевич — председатель исполкома Одинцовского городского Совета в 1968—1980 годах;
- Рахманинов Юрий Павлович — советский и российский учёный, инженер, метростроитель, Герой Социалистического Труда, заслуженный строитель СССР;
- Лазутина Лариса Евгеньевна — лыжница, пятикратная Олимпийская чемпионка, Герой РФ, депутат Московской областной Думы.

Также в Одинцове родились, жили или живут:

- Руцкой, Александр Владимирович<sup>[31]</sup> — первый и последний вице-президент Российской Федерации, генерал-майор авиации, Герой Советского Союза (1988),
- Дубасов, Иван Иванович — автор Герба СССР, Главный художник Гознака,
- Чмуров, Игорь Владимирович — воин-интернационалист, Герой Советского Союза (1986),
- Куренцов, Виктор Григорьевич — советский спортсмен, тяжёлая атлетика, Олимпийский чемпион, заслуженный мастер спорта СССР.
- Будина, Ольга Александровна — актриса театра и кино,
- Прокофьева, Ольга Евгеньевна — актриса театра и кино, заслуженная артистка России (2001),
- Домнина, Оксана Александровна — фигуристка, выступающая в танцах на льду, бронзовая призёрка Олимпиады 2010,
- Вербов, Алексей Игоревич — волейболист, выступает за национальную сборную страны.
- Авдеев, Роман Иванович — известный бизнесмен, единственный бенефициар Московского кредитного банка.
- Логинов, Владимир Вячеславович (род. 1 января 1981 года) — российский хоккеист, игрок хабаровского «Амура», выступающего в КХЛ.

### Достопримечательности



Гребневская церковь



Старое здание вокзала

### Исторические

Среди сохранившихся в городе исторических построек: Гребневская церковь (Одинцово) (1802), здание вокзала (1899—1900) архитектора Л. Н. Кекушева, контора кирпичного завода Василия Ивановича Якунчикова (1887, ныне краеведческий музей).

Севернее Одинцова в долине реки Саминка расположен крупнейший в Подмосковье курганный комплекс вятичей XI—XII веков, некогда насчитывавший 248 курганов.

### Современные

- Здание оригинальной архитектуры — ВСК (Волейбольно-спортивный комплекс). На его базе проводятся соревнования федерального масштаба и сборы национальных команд России по волейболу.

- Памятник маршалу Г. К. Жукову. Установлен в 2000 году. Автор памятника — Анатолий Андреевич Бичуков

- Памятник боярину Одинцу. Установлен в 2007 году на центральной площади города.

- Рядом с памятником Одинцу поставлены бюсты известным одинцовцам: маршалу Виктору Толубко, Валентине Чистяковой, руководителю «Трансинжстроя» Юрию Рахманинову, Александру Галактионову, Ларисе Лазутиной, Виктору Куренцову.

- Скульптурная группа «Олени» на островке озера в центре города.

- Муниципальный выставочный центр. Был построен в сентябре 2002 года и стал местом проведения художественных и торговых выставок-ярмарок. Представляет собой полусферу высотой около 12 метров, площадь составляет 800 м<sup>2</sup>.

### Природные

- Пруд кольцеобразной формы в центре города. В просторечии «Баранка». Диаметр не более 50 метров, в центре остров.

- В близлежащем лесу находится излюбленное место купания местных жителей — озеро «Трёх». Озеро находится неподалёку от третьего километра Подушкинского шоссе.

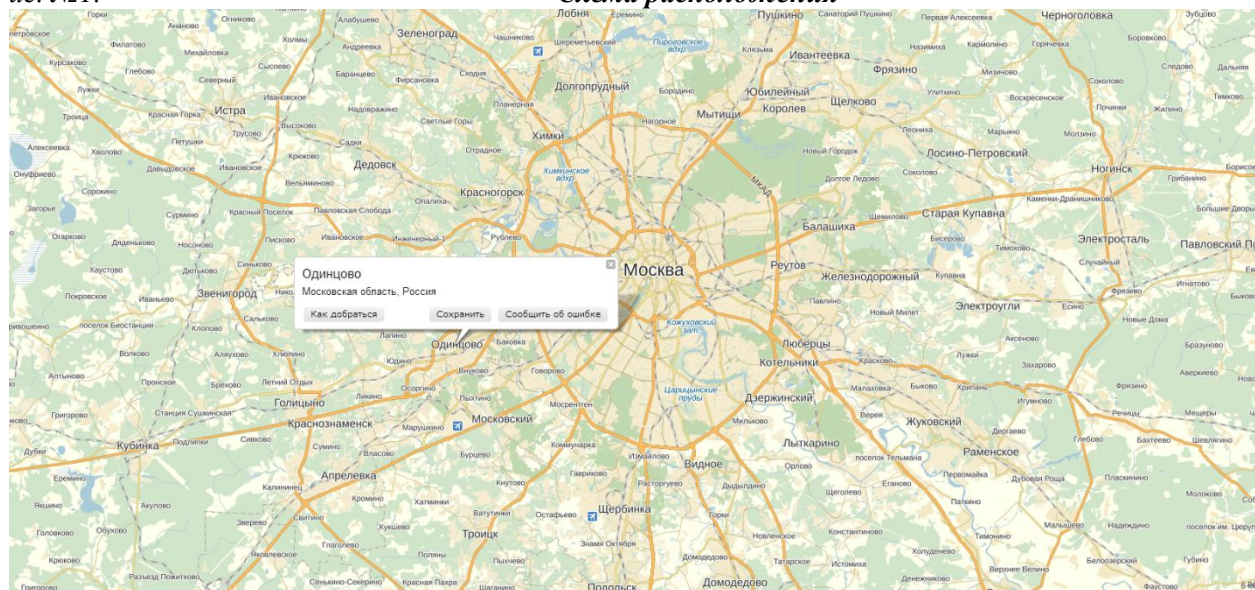
### Города-побратимы

У Одинцова есть следующие города-побратимы.

Город	Страна
Новополоцк	 Белоруссия
Бердянск	 Украина
Керчь	 Украина
Кизляр	 Россия
Витмунд	 Германия
Анадырь	 Россия
Крушевац	 Сербия



Рис. №1.

**Схема расположения****2.3. Социально-экономическое развитие Одинцовского муниципального района Московской области<sup>25</sup>****I. Развитие рыночного сектора экономики района****1. Промышленное производство**

В Одинцовском муниципальном районе промышленную деятельность осуществляют 332 предприятия, из них 27 крупных и средних и 305 малых предприятий.

Численность занятых на крупных и средних предприятиях промышленности района увеличилась на 9,6% по сравнению с 2011 годом и составила свыше 12,3 тыс. человек, в т.ч. на предприятиях обрабатывающих производств численность работающих возросла на 10,2% к 2011 году и составила 8,4 тыс. человек.

На крупных и средних предприятиях промышленного комплекса средняя заработная плата в 2012 году повысилась на 9,3% и составила 39,3 тыс. руб.

Уровень заработной платы на промышленных предприятиях района за 2012 год превысил среднеобластной показатель на 13,2%.

В 1 квартале 2013 года средняя заработная плата на предприятиях промышленного комплекса района возросла на 8,8% к 1 кварталу 2012 года и составила 38,8 тыс.руб., в т.ч. на предприятиях обрабатывающих производств средняя заработная плата составила 37,9 тыс.рублей, что выше уровня 1 квартала 2012 года на 16,6%.

Уровень заработной платы на промышленных предприятиях района в 1 квартале 2013 года превышает среднеобластной показатель на 8,6%.

Задолженности по выплате заработной платы на промышленных предприятиях района нет.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в 2012 году составил 47,7 млрд.руб. или 119,3% к 2011 году. Наибольший удельный вес по объему отгруженных товаров приходится на обрабатывающие производства - 86,2%.

В 2013 году ожидается увеличение темпа роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по промышленным видам деятельности до 116,3% к уровню 2012 года или 55,5 млрд.рублей. В 2014-2016 гг. прогнозируется дальнейшее увеличение темпа роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по промышленным видам деятельности - 109,2% – 110,4%.

Несмотря на стабильное развитие промышленного комплекса Одинцовского муниципального района в целом, на отдельных промышленных предприятиях района входящих в группу строительных компаний ЗАО «СУ 155» возникла сложная финансово-экономическая ситуация: ОАО «Стромремонтналадка», ЗАО «Стройиндустрия», ООО «Одинцовский машиностроительный завод».

<sup>25</sup> Источник информации:

[https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=37&ved=0CEIQFjAGOB4&url=http%3A%2F%2Fwww.krasnoznamensk.com%2Fupload%2Fdocuments%2FNew%2520Folder%2Ftext\\_doklada.doc&ei=1yYMU8aSMoKH4ASpkoCADA&usq=AFQjCNFCbmSsl5CbTKSLiE8amIpVF93xMQ&bvm=bv.61725948.d.bGE&cad=rjt](https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=37&ved=0CEIQFjAGOB4&url=http%3A%2F%2Fwww.krasnoznamensk.com%2Fupload%2Fdocuments%2FNew%2520Folder%2Ftext_doklada.doc&ei=1yYMU8aSMoKH4ASpkoCADA&usq=AFQjCNFCbmSsl5CbTKSLiE8amIpVF93xMQ&bvm=bv.61725948.d.bGE&cad=rjt)



В 2012-2013 гг. продолжилась совместная работа Администрации Одинцовского муниципального района и Межрайонной инспекцией ФНС №22 по Московской области по легализации объектов налогообложения. Руководителям организаций были вручены требования на предоставление копий первичных документов, обосновывающих убытки предприятий, а также предлагалось проанализировать заявленные в налоговой отчетности убытки, объяснить причины их образования, разработать мероприятия по повышению рентабельности предприятий.

Крупными налогоплательщиками по платежам в бюджет в 2012 году являлись следующие промышленные предприятия:

- ОАО «121 АРЗ» - завод по ремонту авиационной техники;
- ОАО «Голицынский керамический завод» - предприятие по производству строительного кирпича;
- ГУП «МОСОБЛГАЗ» - организация, эксплуатирующая газовое хозяйство Подмосковья;
- ООО «Одинцовская кондитерская фабрика» - фабрика по производству шоколадной продукции;
- ЗАО «Хладокомбинат «Западный» - предприятие по фасовке и хранению замороженных овощей.

В 2012-2013 гг. на промышленных предприятиях района продолжилась работа по модернизации существующих и внедрению высокотехнологичных производств:

**ООО «МАРР РУССИЯ»** - комплекс включает в себя один из самых современных логистических центров по организации хранения и дистрибуции продуктов питания, общей площадью 26.000 кв.м., а также завод по производству мясных полуфабрикатов.

В 2012 году продолжилось увеличение мощности производственной линии до 37 тысячи тонн мясных полуфабрикатов в год, в 2013 году планируется увеличение объема выпускаемой продукции на 60%. Общая численность работающих составляет 400 человек.

**ОАО «Голицынский автобусный завод»** - располагает современным и уникальным для России комплексом производственно-заготовительных, сварочных, окрасочных и сборочно-доводочных работ, технологическим оборудованием, линии которого поставлены ведущими фирмами Германии, отличающимся высокой производительностью и экономичностью.

В первом полугодии 2012 года началось серийное производство автобусов ГОЛАЗ 525110 – междугородный автобус большого класса на шасси Скания.

В 2012 году предприятие выпустило 787 автобусов, что выше уровня 2011 года в 3,4 раза. Из общего числа выпущенных автобусов - 709 автобусов ГОЛАЗ большого и особо большого класса для транспортного обслуживания гостей и спортсменов Олимпийских и Паралимпийских зимних игр в Сочи 2014 года. Специально для Олимпиады созданы новые модификации автобусов марки ГОЛАЗ.

Согласно стратегии развития предприятия до 2016 года запланирована модернизация уже существующего модельного ряда, а также разработка новых модификаций и подготовка их к серийному производству. На предприятии трудятся 190 человек.

**ОАО «121 Авиационный ремонтный завод»** - стабильно работающее промышленное предприятие на рынке ремонта и модернизации авиационной техники и вооружения. Функции учредителя осуществляет Российская Федерация в лице Министерства обороны Российской Федерации. Предприятие активно взаимодействует с государственными посредниками по ремонту авиационной техники для иностранных государств, а также выполняет работы по договорам с предприятиями и организациями. Доля Гособоронзаказа составляет 89,6% от общего выпуска продукции в 2013 году.

В 2012 году объем инвестиций в основной капитал составил более 147 млн. рублей. В 2013-2016 гг. на предприятии планируется освоение ремонта новых образцов авиатехники двойного назначения. Численность предприятия составляет 1350 чел.

**ООО «Одинцовская кондитерская фабрика»** - компания и её продукция торговой марки «А.Коркунов» занимает лидирующие позиции на российском рынке высококачественного шоколада.

В 2012 году фабрика увеличила выпуск шоколадной продукции на 5,5% по сравнению с 2011 годом - 7,6 тысяч тонн. В 2013 году планируется рост выпуска на 12% - 8,6 тысяч тонн продукции.

В 2012 году на предприятии произведено обновление устаревшего оборудования. В 2013 году расширяется здание фабрики, ведется строительство новой производственной линии. Численность работающих составляет 593 чел.

**ООО «Валио Центр Ершово»** - комплекс по производству и упаковке плавленого сыра и масла «Валио» в с.Ершово. В 2012 году выпуск продукции в натуральном выражении увеличился на 33%. В 2013-2016 годах планируется закупка нового складского оборудования и обновление версии ERP-системы для оптимизации бизнес процессов. На предприятии работают 200 чел.

В 2012-2013 гг. ряд предприятий промышленного комплекса района приняли участие в отраслевых выставках и конкурсах всех уровней, достойно представляя производимую продукцию и район в целом.

## **2. Сельское хозяйство**

В 2012 году в Одинцовском районе сельскохозяйственную продукцию производят 8 предприятий, 138 крестьянских (фермерских) хозяйств, более 34 тыс. личных подсобных хозяйств.

Сельское хозяйство развивается по трем направлениям: производство молока, мяса бройлеров, овощей защищенного грунта.

Основные проблемы сельскохозяйственной отрасли – низкие закупочные цены на молоко и другую сельскохозяйственную продукцию, увеличение себестоимости сельскохозяйственной продукции в связи с постоянным ростом цен на энергоносители и промышленную продукцию, высокие проценты по кредитам, значительное увеличение расценок на проведение противозoonотических мероприятий.

В 2012 году сложились благоприятные условия для производства сельскохозяйственной продукции, что позволило достичь уровня значения показателей выше среднего.

Производство основных видов сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств составило:

- зерновые и зернобобовые – 4 663 тонны (120,2% к 2011 году);
- картофель - 8 002 тонны (99,8% к 2011 году);
- овощи - 10 690 тонн (116% к 2011 году).

В 2013-2016 гг. планируется сохранить производство этих культур на среднем для района уровне.

Производство мяса скота и птицы в 2012 году составило 53 469 тонн (96,7% к 2011 году). Снижение значения показателя произошло в связи с сохранением наиболее рентабельно выгодного объема производства. Производство яйца – 23 257 тыс. шт., (107,8% к 2011 году). Снижение значений показателей в 2013 году обусловлено отчетностью не в целом по предприятию ЗАО «Петелинская птицефабрика», а по площадкам, находящимся на территории Одинцовского муниципального района, с 2014 года прогнозируется сохранение значений показателей на том же уровне.

Производство молока в 2012 году составило 33 989 тонн, или 105,2% к уровню прошлого года. Незначительное снижение производства молока с 2013 года обусловлено проведением мероприятий по профилактике и борьбе с лейкозом крупного рогатого скота.

Данные по поголовью скота и площадям сельхозкультур в разрезе поселений изменены в 2012 году в соответствии со статистическими данными по этим показателям.

Общая площадь пашни района указана по данным Роснедвижимости. Данные по площадям пашни в разрезе поселений не заполнены из-за отсутствия информации.

## **3. Малое предпринимательство (включая микропредприятия)**

В 2012 году на территории района осуществляло свою деятельность 5979 малых предприятий (включая микропредприятия), среднесписочная численность работников которых составила 21,6 тыс. человек. Среднемесячная заработная плата работников на малых предприятиях в 2012 году составила 24 877,1 рублей. В 2013 году ожидается увеличение количества малых предприятий до 6098 единиц, среднесписочной численности работников до 21,9 тыс. человек. Среднемесячная заработная плата на малых предприятиях в 2013 году составит 26 836,3 рублей.

Количество малых предприятий, включая микропредприятия, в расчете на 1000 человек населения в Одинцовском муниципальном районе в 2012 году составило 18,9 единиц. В 2014-2016 годах прогнозируется рост показателя до 19,1-19,9 единиц.

Удельный вес работающих на малых предприятиях в общей численности работающих в экономике района составляет 26,38%. Оборот малых предприятий, включая микропредприятия, вырос на 9% по сравнению с 2011 годом и составил 7 795,7 млн.рублей, к 2016 году прогнозируется рост показателя до 11 013,4 - 11 409,6 млн.рублей. Доля оборота малых предприятий, включая микропредприятия, в общем обороте организаций Одинцовского муниципального района в 2012 году составила 6,98%.

Фонд заработной платы на малых предприятиях в 2014-2016 г.г. прогнозируется с ростом 109,5-110,3%. В 2016 году среднемесячная заработная плата работников малых предприятий увеличится до 33 583,7 рублей.

Малое предпринимательство сконцентрировано, в основном, в 5 отраслях экономики: торговле и общественном питании – 45% от общего количества малых предприятий, в строительстве - 15%, в промышленности – 12%, сфере бытового обслуживания - 5%, транспорте – 4%. Наибольший удельный вес малых предприятий приходится на потребительский рынок.

Несмотря на поступательное развитие предпринимательства, положительную динамику оценочных показателей, достигнутый уровень развития предпринимательства в Одинцовском муниципальном районе недостаточен с точки зрения требований рыночной экономики, для обеспечения устойчивости и необратимости указанных позитивных изменений и развития территории. Если в сфере услуг, строительстве, торговле развитие предпринимательства идет динамично, то в сфере жилищно-коммунального хозяйства, образования и здравоохранении доля малых предприятий незначительна, еще ниже показатель доли малых предприятий, осуществляющих инновационную деятельность.

В рамках реализации долгосрочной целевой программы «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Одинцовском муниципальном районе на 2013-2016 годы», утвержденной постановлением Администрации Одинцовского муниципального района от 15.10.2012 №3401, в 2013 году предусмотрено 3,0 млн. рублей из бюджета района, будет оказана финансовая поддержка малым предприятиям, в том числе осуществляющим деятельность в сфере дошкольного образования и предпринимателям, работающим менее года.

Малый и средний бизнес выступает одним из наиболее рискованных объектов для инвестиций.

К основным проблемам малого и среднего предпринимательства можно отнести:

- отсутствие стартового капитала и профессиональной подготовки для успешного начала предпринимательской деятельности, а также средств на развитие предпринимательской деятельности;

- высокие процентные ставки банковских кредитов, отсутствие долгосрочного, льготного кредитования.

#### **4. Инвестиции**

##### **Инвестиции в основной капитал**

В районе сложилась устойчивая тенденция роста объема инвестиций в основной капитал. В 2012 году за счет всех источников финансирования освоено 17 145,6 млн. рублей, индекс физического объема составил 163,7%, что связано с продолжением работы по модернизации существующих промышленных предприятий, внедрению высокотехнологичных производств, с привлечением крупных инвесторов для реализации новых инвестиционных проектов по строительству жилых комплексов с развитой инфраструктурой.

В настоящее время продолжается реализация инвестиционных проектов по строительству жилых комплексов с развитой инфраструктурой:

- в г.Одинцово - «Да Винчи» (ООО "Текта"), «Одинцовский парк» (ОАО «Гратис»), «Гусарская баллада» (ЗАО "Группа Компаний "Жилищный капитал"), «Новая Трехгорка» (ЗАО "СУ-155");
- в п.Заречье - жилой комплекс в центральной части поселка (ЗАО "Заречье им.Кушнарева");
- в д.Марфино - «Славянка» (ООО "Корпорация "Союз-Возрождение");
- в г.п.Лесной Городок - микрорайон «Восточный» (ОАО "Трест Мособлстрой №6");
- в п.ВНИИССОК - «Гусарская баллада» (ЗАО "Группа Компаний "Жилищный капитал").

В 2012 году введены в эксплуатацию социально-значимые объекты:

- школа на 900 мест и детский сад на 120 мест в микрорайоне «Новая Трехгорка» г.Одинцово;
- амбулатория в с.Успенское;
- гимназия Святителя Василия Великого в д.Зайцево с.п.Жаворонковское (1 очередь - гимназия на 400 мест, детский сад на 60 мест, стадион);
- перинатальный медицинский центр на 150 посещений в смену и 250 койко-мест в дер.Лапино с.п.Назарьевское.

В 2013 году ожидается рост объема инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования до 19,4 млрд. руб. В 2014-2016гг. прогнозируется дальнейшее увеличение объема инвестиций. С 2014 года на промышленных предприятиях намечается расширение зданий предприятий, строительство новых производственных линий, закупки нового оборудования.

В 2012 году из бюджета Одинцовского муниципального района и бюджетов поселений освоено 677,93 млн.рублей по реконструкции и строительству социально-значимых объектов:

- здания под детскую поликлинику в микрорайоне «Трехгорка» г.Одинцово;
- Одинцовского гуманитарного института (гп Одинцово);
- Дома молодежи (сп Горское);
- культурно-досугового центра (сп Жаворонковское);
- станции очистных сооружений (сп Ершовское);
- блочно-модульной амбулатории (сп Успенское);
- модульной газовой котельной (сп Часцовское) и других.

В 2013 году предусмотрено увеличение объема инвестиций из бюджета района по сравнению с 2012 годом на 74,6%. В прогнозном периоде будет продолжено проектирование и строительство детских дошкольных учреждений, объектов здравоохранения, очистных сооружений, газопровода.

#### **Иностранные инвестиции**

По данным межрайонной инспекции ФНС России № 22 по Московской области на 01.01.2013 на учете по Одинцовскому муниципальному району состоит 337 предприятий с иностранными инвестициями, из них 19 - в промышленности, 43 - в строительстве, 57 - в оптовой и розничной торговле, 12 - в здравоохранении, 10 - в сфере общественного питания, 11 - в транспортном комплексе, 103 - по операциям с недвижимостью, 82 - прочие. Из общего числа предприятий 207 со 100% иностранным капиталом.

Основными факторами, обеспечивающими инвестиционную привлекательность района, являются выгодное географическое положение, финансовая устойчивость, стабильное социальное положение, динамичность в принятии решений и интеллектуальный потенциал.

Наибольшую активность по созданию совместных предприятий проявляют компании из Кипра, Британских Виргинских островов, США, Германии.

В настоящее время на территории района в стадии реализации находится инвестиционный проект ЗАО «Аэропорт Кубинка» по строительству аэропортового комплекса гражданской авиации (сп Никольское, пос. Новый Городок). Страна-инвестор - Кипр. Заявленный объем инвестиций по проекту 325,6 млн.долл. США, освоено в 2012 году - 5,6 млн.долл. США. Планируемое число рабочих мест - 508 чел.

В 2012 году разработаны проекты планировки и межевания территории строительства объекта, проведены публичные слушания. В настоящее время идет согласование проектной документации и подготовка к началу строительного-монтажных работ.

На 1-ом этапе строительства планируется начало производственной деятельности - 2014 год (планируемое число рабочих мест - 183 человека), 2-ой этап строительства - 2016 год. На 3-ем этапе строительства планируется выход на полную мощность комплекса - 2018 год.

Общий объем иностранных инвестиций, поступивших на территорию района в 2012 году увеличился в 3,4 раза по сравнению с 2011 годом и составил 303,56 млн.долларов США, из них прямые инвестиции 11,59 млн.долларов США, прочие - 291,97 млн.долларов США. На 2013-2016 годы прогнозируется рост иностранных инвестиций на 2,6-7,3 %.

#### **Объем работ и услуг, выполненный собственными силами организаций по виду деятельности «строительство»**

В 2012 году в связи с негативными последствиями финансово-экономического кризиса наблюдалось некоторое снижение темпов строительства. Объем работ и услуг, выполненных собственными силами организаций в сфере строительства, составил 2 341,4 млн.рублей, индекс физического объема - 73,8%. В 2013 году прогнозируется увеличение объема работ и услуг до 2 540 млн.руб., индекс физического объема составит 102% к 2012 году. В 2014-2016 годах прогнозируется увеличение объема работ и услуг до 3 259,0 - 3 330,0 млн. рублей.

В 2012 году введено в эксплуатацию 389,6 тыс.кв.м жилья (в прогнозе 402,2 тыс.кв.м жилья с учетом жилья в городском округе Звенигород), в том числе 141,14 тыс.кв.м - индивидуальное строительство, в городских поселениях Лесной Городок, Одинцово и сельских поселениях Барвихинское, Жаворонковское, Назарьевское, Успенское. В 2013 году планируется ввести в эксплуатацию 782 тыс.кв.м жилья, в том числе многоэтажного - 700 тыс.кв.м, индивидуального - 82 тыс.кв.м, что в 2 раза больше уровня 2012 года.

Прогнозируется увеличение общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, в 2012 году она составила 44,62 кв.м, к 2015 году прогнозируется увеличение до 52,52 кв.метра на одного жителя.

Одной из задач приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» является строительство не менее 1кв.м жилья в расчете на одного жителя. В 2012 году значение этого показателя составило 1,23 кв.м, в 2013 году - 2,47 кв.метра.

#### **5. Транспорт и дорожное строительство**

Транспортное обслуживание населения на территории Одинцовского муниципального района осуществляется на 125 автобусных маршрутах, протяженностью более 1500 км. Пассажиры перевозятся 25 организациями, 50% от общего объема пассажирских перевозок осуществляет филиал «Мострансавто» Одинцовское ПАТП.

В 2012 году продолжалась работа по развитию и совершенствованию организации маршрутной сети района. Исходя из потребностей населения района, открыты 2 новых муниципальных маршрута:

- №102 «м/р Кутузовский - ст.Одинцово»;
- № 64 «п. Дунино - с. Уборы».



В рамках долгосрочной целевой программы «Внедрение систем космического мониторинга и навигации на основе ГЛОНАСС на территории Одинцовского муниципального района в 2011-2013 годах» в 2012 году создана интеллектуальная транспортная система, обеспечивающая непрерывный мониторинг и контроль пассажирских перевозок. На конец 2012 года в систему подключены 138 транспортных средств перевозчиков района. 30 автобусных остановок в г.Одинцово оснащены информационными табло для предоставления сведений о реальном времени прибытия пассажирского транспортного средства. Создан единый диспетчерский центр, предоставляющий информацию для граждан по телефону «горячей линии».

Наблюдается устойчивая тенденция роста объема платных услуг в сфере транспортного обслуживания населения. В 2012 году объем платных транспортных услуг составил 1 547,3 млн.руб., индекс физического объема - 100% к 2011 году. В связи с открытием новых маршрутов и увеличением числа пассажиров, пользующихся транспортом, к 2016 году прогнозируемый объем платных транспортных услуг достигнет свыше 2 млрд.руб.

В 2012 году общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения составила 832,8 км, с твердым покрытием – 778,1 км (803,0 км в 2011 году). В связи с прогнозируемым принятием в собственность городских и сельских поселений района бесхозных автомобильных дорог к 2016 году ожидается рост значений показателя.

Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, отвечающих нормативным требованиям, составила 75,82% (в 2011 году – 80,48%). Снижение значения показателя связано с ростом общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения.

Содержание и ремонт дорог относятся к полномочиям органов местного самоуправления поселений района. В 2012 году на территории городских и сельских поселений района проведен капитальный и текущий ремонт 43 км автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием. С 2013 по 2016 гг. ежегодно планируется ремонтировать около 40 км дорог.

Доля отремонтированных автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием, в отношении которых произведен капитальный ремонт, составила 87,06% (в 2011 году - 25,96%), что обусловлено уменьшением общей протяженности автомобильных дорог, требующих капитального ремонта до 30,9 км. В прогнозный период общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием, требующих капитального ремонта, будет составлять в среднем 40 км.

Доля отремонтированных автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием, в отношении которых произведен текущий ремонт, составила 10,92% (в 2011 году – 25,13%), общая протяженность автомобильных дорог, требующих текущего ремонта – 147,5 км. Снижение значения показателя связано с недостаточным финансированием данного вида работ со стороны органов местного самоуправления поселений района. К 2016 году прогнозируется сократить общую протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием, требующих текущего ремонта, до 37,4 км.

Значительный рост интенсивности движения на автомобильных дорогах местного значения, резкое увеличение в составе транспортного потока доли большегрузных автомобилей, автобусов приводит к существенному увеличению изнашивающего и разрушающего воздействия автомобилей на дороги и дорожные сооружения, что требует постоянных финансовых затрат.

## **6. Потребительский рынок**

Потребительский рынок Одинцовского муниципального района включает:

- 2342 объекта розничной торговли, в том числе: 23 рынка, 2 выставки- ярмарки, 1706 объектов стационарной торговой сети (магазины, павильоны) и 1 объект оптовой торговли, 610 объектов мелкорозничной сети;

- 302 объекта общественного питания;

- 498 предприятий сферы бытового обслуживания населения.

В районе работают 73 крупных торговых комплекса, в которых представлены 87 сетевых компаний различного функционального назначения: «Ашан», «Перекрёсток», «Азбука вкуса», «Дикси», «Бахетле», «Седьмой континент», «Остров», «Пятёрочка» и другие. Доля сетевых компаний в объеме товарооборота растет.

В 2012 году на территории Одинцовского муниципального района построено 34 объекта потребительского рынка, общей площадью 28307,4 кв.м, в том числе: 26 объектов розничной торговли, общей площадью 23774,4 кв.м, 1 объект оптовой торговли, общей площадью 3000,0 кв.м, 5 объектов общественного питания, площадью 1460,7 кв.м, 2 объекта бытового обслуживания, площадью 72,3 кв.м. Наиболее крупные объекты: торгово-бытовой центр «КУБ» (г.п. Кубинка), торгово-выставочный центр «Фэмили Рум» и торговый комплекс «Твой Дом» (г.п. Новоивановское),



торговые центры «Мечта», «Кутузовский Меридиан», «Вестор» и рестораны «Пикассо», «Лерой» и кафе «Ricci» (г.п. Одинцово).

В 2012 году оборот розничной торговли увеличился на 24% и составил 79,8 млрд.руб., индекс физического объема - 118,8% (в 2011 году – 116,5%), что свидетельствует о динамичном развитии сферы потребительского рынка. Увеличение товарооборота обусловлено повышением спроса и потребительской способности у населения.

В 2013 году прогнозируется рост объема розничного товарооборота на 17,2%, за счет ввода 37 новых объектов потребительского рынка, увеличения ассортимента и продажи товаров отечественного производителя на ярмарках выходного дня. К 2016 году прогнозируемый объем розничного товарооборота составит 125,2 млрд.руб. В общем объеме товарооборота доля торговли составляет 75%, общественного питания – 25%.

Объем платных услуг населению в 2012 году увеличился на 14% и составил 26,7 млрд.руб., индекс физического объема - 109,1%. Объем платных услуг в расчете на одного жителя в год составляет 84,3 тыс. рублей.

В 2014-2016 гг. прогнозируется положительная динамика общего объема платных услуг населению за счет ввода новых объектов потребительского рынка - рост составит 32-34%. К 2016 году прогнозируемый объем платных услуг населению составит 46,0 млрд.рублей.

## **II. Развитие социальной сферы**

### **1. Жилищно-коммунальное хозяйство**

В Одинцовском муниципальном районе наблюдается устойчивая тенденция увеличения площади жилищного фонда за счет наращивания темпов строительства в результате реализации инвестиционных контрактов, расширения частного сектора. Кроме того, увеличение площади жилищного фонда происходит за счет уточнения при инвентаризации и перевода нежилых помещений в жилые.

В 2012 году жилищный фонд Одинцовского муниципального района составил 14 147,5 тыс.кв.м, прогноз на 2013 год – 15 151,1 тыс.кв.м., к 2016 году жилищный фонд района составит 16 972,4 тыс.кв.м.

Увеличение площади жилого фонда при незначительном росте численности населения обеспечивает положительную динамику показателя средней обеспеченности населения общей площадью жилых домов. В 2012 году этот показатель составил 44,62 кв.м на 1 человека, к 2016 году прогнозируется увеличение до 52,52 кв.м на 1 человека.

Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений на конец 2012 года составила 84,22 тыс.кв.м. Из-за увеличения процента износа жилых домов в 2013 году прогнозируется рост данного показателя до 114,16 тыс.кв.м. К 2016 году ожидается снижение общей площади ветхих и аварийных жилых помещений до 94,59 тыс.кв.м., в связи с ликвидацией ветхого и аварийного жилищного фонда, осуществлением капитального ремонта ветхих жилых домов и восстановлением их технических ресурсов, параметров эксплуатационных качеств.

В 2012 году ликвидировано 0,20 тыс.кв.м ветхого и аварийного жилищного фонда. Доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, составила 0,046%, в прогнозируемый период планируется продолжить переселение жителей из ветхих и аварийных жилых домов в рамках инвестиционных контрактов на строительство объектов недвижимости на территории Одинцовского муниципального района, проведение капитального ремонта ветхих домов со значительным износом с целью восстановления их технических ресурсов, что приведет к снижению указанного выше показателя до 0,011%.

Число граждан, живущих в неблагоустроенном жилье, в 2012 году составило 1 769 человек (1 783 человека в 2011 году). При этом, доля граждан, живущих в неблагоустроенном жилье, осталась неизменной по сравнению с 2011 годом – 0,56%, что объясняется увеличением списка домов, отнесенных к неблагоустроенному жилью, в связи с изменением в 2012 году методики учета неблагоустроенного жилья. Ввод в эксплуатацию нового жилья со сносом неблагоустроенного и переселение жителей в комфортные условия способствует положительной динамике значения показателя, к 2016 году прогнозируется уменьшение числа граждан, живущих в неблагоустроенном жилье, до 1 700 человек.

По итогам 2012 года на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 1 255 семей, из них 67 семей улучшили свои жилищные условия. При обеспечении таких семей жилыми помещениями по договорам социального найма за счет реализации инвестиционных контрактов, участия граждан в жилищных программах, высвобождения жилых помещений в муниципальном жилищном фонде поселений, либо решения жилищной проблемы указанными гражданами

самостоятельно, к 2016 году предполагается уменьшение числа семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий до 1 034.

Число организаций жилищно-коммунального хозяйства, получивших убытки по результатам 2012 года, составило 9 единиц, или 32,14% из общего числа организаций ЖКХ. В 2013 году прогнозируется увеличение доли убыточных организаций жилищно-коммунального хозяйства до 35,48% в связи с тем, что плохое состояние жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры требует проведения дополнительных работ по текущему и капитальному ремонту объектов ЖКХ, что влечет превышение затрат предприятий над доходами.

В целях снижения количества убыточных предприятий принимаются меры, направленные на повышение экономической эффективности работы организаций ЖКХ:

- инвентаризация кредиторской и дебиторской задолженности;
- работа с населением по вопросу погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- аудиты с целью выявления нерациональных затрат и оптимизации расходов предприятий, создания эффективного механизма целевого использования составляющих тарифа на цели модернизации и развития;
- модернизация существующих мощностей с целью увеличения производительности и качества;
- разработка программ предприятий по выходу на безубыточный уровень.

При соблюдении вышеперечисленных мер к 2016 году прогнозируется уменьшение доли убыточных организаций жилищно-коммунального хозяйства до 12,9%.

В рамках долгосрочной целевой программы «Развитие и модернизация систем и объектов жизнеобеспечения населения Одинцовского муниципального района Московской области на 2011-2021г.г.» проводятся мероприятия, направленные на снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры. Однако этот процесс сдерживается в связи с тем, что во многих городских и сельских поселениях объекты коммунальной инфраструктуры эксплуатируются коммерческими организациями и организациями Министерства обороны, которые не вкладывают средства на капитальный ремонт своих объектов. Состояние данных объектов, как правило, в крайне изношенном и неудовлетворительном состоянии. У предприятий жилищно-коммунального комплекса также нет других источников финансирования, кроме средств, заложенных в тариф.

Уровень износа коммунальной инфраструктуры в 2012 году составил 57,4%. К концу 2016 года планируется снизить процент износа до 54,1%.

В целях исполнения требований Федерального Закона от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработана и реализуется с 2012 г. долгосрочная целевая программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Одинцовского муниципального района Московской области на 2012-2014 годы». В 12 поселениях из 16 утверждены целевые программы по энергосбережению и повышению энергоэффективности на территории поселения. Дополнительно реализуются мероприятия по энергосбережению в рамках других программ и планов, действующих на территории поселений. В 2012 году установлены узлы учета энергетических ресурсов в 16-ти муниципальных учреждениях образования и 5-ти муниципальных учреждениях здравоохранения, в бюджетных учреждениях сельских поселений Захаровское (2 узла учета) и Никольское (6 узлов учета); узлы учета тепловой энергии – в 2-х бюджетных учреждениях детских юношеских школ олимпийского резерва; узлы учета газа – в 4-х фельдшерско-акушерских пунктах района.

Объём платных жилищных и коммунальных услуг населению в 2012 году составил 10,467 млрд.руб., что в расчёте на одного жителя составляет 33,01 тыс.рублей в год. В 2013-2016 гг. прогнозируется положительная динамика значения данного показателя за счет ввода в эксплуатацию вновь построенных жилых домов, котельных, водозаборных узлов и других объектов инженерной инфраструктуры. К 2016 году объём платных жилищных и коммунальных услуг населению составит 30,18 млрд.рублей.

Несмотря на проводимые работы для улучшения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, в сфере ЖКХ остаются проблемы, требующие решения.

Основным для всей отрасли является вопрос роста задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги.

В отрасли ощущается дефицит электрических и тепловых мощностей.

Реконструкция большинства объектов инженерной инфраструктуры осуществляется за счет инвесторов. Остро стоит проблема невыполнения застройщиками технических условий.

Преимущественно застройщиками средства вкладываются в строительство жилья, в ущерб строительству и реконструкции инженерных сетей и сооружений.

Еще одна проблема связана с качеством воды, содержание железа в воде подземных источников предопределяет ее качество. Необходимо строительство целого ряда станций обезжелезивания в г. Одинцово, г. Голицыно, г. Кубинка, д.п. Лесной городок, пос. ВНИИССОК, пос. Старый городок, пгт. Большие Вяземы и др.

Существует необходимость реконструкции практически всех очистных сооружений канализации.

Остро стоит вопрос утилизации ТБО в связи с завершением проектной вместимости полигона ТБО «Часцы».

Растет число лифтов, отработавших нормативный срок службы, подлежащих замене.

Сохраняются проблемы с военными городками: неудовлетворительная эксплуатация жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры закрытых и открытых военных городков, отсутствие взаимодействия между управляющими компаниями Министерства обороны РФ (филиал «Кубинский» ОАО «Славянка», филиал «Западный» ОАО «РЭУ» и др.) и администрациями городских и сельских поселений района.

Проблемой являются отсутствие специализированных организаций, эксплуатирующих внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование, отсутствие притока молодых кадров в жилищно-коммунальную сферу.

## 2. Образование

Муниципальная система образования объединяет 123 образовательных учреждений, из них:

- 4 лица;
- 6 гимназий;
- 3 общеобразовательных учреждения с 4 филиалами;
- 30 средних общеобразовательных школ;
- 1 основная общеобразовательная школа;
- 1 начальная общеобразовательная школа;
- 3 специальные (коррекционные) общеобразовательные учреждения;
- 60 муниципальных дошкольных образовательных учреждений;
- 11 учреждений дополнительного образования детей;
- 2 детских дома;
- 1 центр диагностики и консультирования детей;
- 1 образовательное учреждение дополнительного профессионального образования (повышения квалификации специалистов).

В муниципальных образовательных учреждениях на начало 2012/2013 учебного года обучаются и воспитываются свыше 38 тыс. человек.

Неотъемлемой частью инфраструктуры образования являются 21 негосударственное и ведомственное образовательное учреждение, формы семейного образования и экстерната, приобретающие очевидные перспективы в условиях рыночных отношений.

Система дошкольного образования в 2012/2013 учебном году включает 71 дошкольное образовательное учреждение, из них: муниципальных - 60, ведомственных - 3, негосударственных - 8. В них воспитывается более 10 тысяч детей.

В целях более полного охвата детей дошкольным образованием в 2012 году проведен ряд мероприятий:

- введен в эксплуатацию новый детский сад в мкр. «Новая Трехгорка» г. Одинцово на 120 мест;
- дополнительно открыто 164 места в группах полного дня пребывания детей в 5 муниципальных детских садах за счет рационального использования имеющихся помещений, 236 мест в группах кратковременного пребывания детей и 114 мест в 7 негосударственных образовательных учреждениях в рамках реализации мероприятий по развитию частного-государственного партнерства;
- приняты в муниципальную собственность 9 ведомственных дошкольных образовательных учреждений Министерства обороны (900 мест);
- на базе 12 муниципальных детских садов работают 16 групп семейного воспитания для 52 детей из многодетных семей.

В 2012 году количество предложенных мест на 1000 детей дошкольного возраста, проживающих в районе, сократилось в связи с ростом численности детей в возрасте от 1,5 до 7 лет и составило 651 место, что на 9,8% меньше, чем в 2011 году. В 2014-2016 гг. прогнозируется увеличение количества мест до 859. Потребность в дошкольных образовательных учреждениях сохраняется в городских поселениях Большие Вязёмы, Голицыно, Кубинка, Лесной городок,

Новоивановское, Одинцово и в сельских поселениях Назарьевское, Горское, Жаворонковское, Часцовское.

Для снижения проблемы очередности и достижения нормативной потребности в дошкольных образовательных учреждениях на 2013 год запланированы мероприятия:

- ввод в эксплуатацию 10 детских садов, в том числе: 5 детских садов на 940 мест (гп Одинцово), 2 детских сада на 115 мест и на 170 мест (гп Заречье), 1 детский сад на 110 мест (г.п. Лесной Городок), 1 детский сад на 110 мест (г.п. Новоивановское), 1 детский сад на 125 мест (сп Горское).

- дополнительно открыть 33 группы полного дня пребывания детей на 660 мест, 3 группы семейного воспитания для 9 детей из многодетных семей и 153 места в рамках развития частно-государственного партнерства.

Система общего образования в 2012/2013 учебном году, включает 45 муниципальных общеобразовательных учреждений (в 3-х из которых имеется 4 филиала) и 3 специальных коррекционных учреждения для детей с ограниченными возможностями здоровья.

В 2011/2012 учебном году в общеобразовательных учреждениях обучались 27,4 тыс. учеников, в 2012/2013 учебном году – 27,7 тыс. учеников. В 2013/2014 учебном году прогнозируется рост числа учащихся до 28,7.

В 2012/2013 учебном году численность детей в возрасте 6 лет обучающихся в общеобразовательных учреждениях района увеличилась по сравнению с 2011 годом на 20,4% и составила 425 человек. Прогнозируется тенденция сокращения количества учащихся такого возраста до 340 человек.

В муниципальных городских школах в 2012/2013 учебном году обучалось 68,9% школьников, что соответствовало уровню 2011/2012 учебного года, планируемый показатель в 2013/2014 учебном году – 68,8%. В сельской местности в 2012/2013 учебном году обучалось 31,1% школьников, что соответствовало уровню 2011/2012 учебного года, планируемый показатель в 2013/2014 учебном году – 31,2%. Демографическая ситуация в районе определяет положительную динамику численности учащихся.

В районе в 2012/2013 учебном году в две смены работало 21 общеобразовательное учреждение, школ, ведущих занятия в третью смену, не было.

Количество обучающихся во вторую смену не сокращается в связи с интенсивным жилищным строительством и миграцией населения в район из других субъектов Российской Федерации. В 2012/2013 учебном году численность обучающихся в первую смену в дневных общеобразовательных учреждениях к общему числу обучающихся в этих учреждениях уменьшилась по сравнению с 2011/2012 учебным годом на 0,27%.

Для решения проблемы обеспеченности образовательными учреждениями в 2013 году планируется открытие общеобразовательной школы в микрорайоне «Новая Трехгорка».

В 2012 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников муниципальных учреждений образования выросла по сравнению с 2011 годом на 21,2% и составила 28,8 тыс. рублей, учителей муниципальных общеобразовательных учреждений - на 45,5% и составила 37,9 тыс. рублей, педагогических работников учреждений дополнительного образования детей - на 14,7% и составила 22,5 тыс. рублей. В 2013 году ожидается рост среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников муниципальных учреждений образования с 01.05.2013 года на 6% и с 01.09.2013 года на 9%.

Объем платных услуг системы образования в 2012 году составил 406,89 млн. рублей, индекс физического объема - 158,5%. В 2013-2016 гг. прогнозируется положительная динамика значения данного показателя. К 2016 году прогнозируемый объем платных услуг системы образования составит более 523,28 млн. рублей.

Результаты деятельности общеобразовательных учреждений ориентируют муниципальную образовательную систему на продолжение обеспечения качественного общего образования, усиление воспитательной составляющей в образовательном процессе. Спрос населения на качественное образование в районе не зависит от проживания обучающихся в городских или сельских поселениях и остается стабильным. Поэтому общая стратегическая цель муниципальной политики в области образования на ближайшую перспективу - это повышение доступности качественного образования, соответствующего требованиям инновационного развития экономики, современным потребностям общества и каждого гражданина района.

Основные проблемы в системе образования:

- сохраняется очередность в детские сады в группы полного дня пребывания детей в возрасте от 2 до 6,5 лет;



- в 21 общеобразовательном учреждении (43%) обучение ведется в две смены, дефицит мест в общеобразовательных учреждениях обусловлен превышением темпов роста жилищного строительства над объектами социального назначения в Одинцовском муниципальном районе.

### **3. Здравоохранение и предоставление социальных услуг**

Система здравоохранения Одинцовского муниципального района насчитывает 18 учреждений здравоохранения, в т.ч. 8 муниципальных лечебно-профилактических учреждений.

Муниципальную систему здравоохранения представляют:

- 5 стационаросодержащих учреждений (Центральная районная больница, районные больницы №2 и №3, Одинцовский родильный дом, Одинцовская детская городская больница);
- 2 городские поликлиники (городская поликлиника №3, Голицынская поликлиника);
- МУЗ "Станция скорой медицинской помощи" с двумя подстанциями (в г.Голицыно и с. Никольское).

Количество врачебных больничных коек всех профилей в Одинцовском муниципальном районе в 2012 году составило 2 130 единиц, в том числе в муниципальных учреждениях здравоохранения – 1080, открыто 5 дополнительных коек круглосуточного пребывания в онкологическом отделении МУЗ "Одинцовская ЦРБ".

К 2016 году количество врачебных больничных коек всех профилей в районе увеличится до 2475 за счет:

- реконструкции существующего корпуса МУЗ "Одинцовская ЦРБ" с размещением отделений кардиологии, гастроэнтерологии, пульмонологии, неврологии на 400 коек.
- строительства нового здания хирургического корпуса МУЗ «Одинцовская ЦРБ» с проектной мощностью 450 коек и здания детской больницы на 150 коек с отделением консультативно-амбулаторного приема.

Количество мест дневного пребывания пациентов в дневных стационарах в 2012 году составило 207, в том числе в муниципальных учреждениях здравоохранения – 142, в результате перепрофилирования в койки круглосуточного пребывания сократились 5 коек дневного стационара при амбулаторно-поликлиническом учреждении МУЗ «Одинцовская ЦРБ». К 2016 году планируется довести число мест в дневных стационарах до 265, за счет увеличения количества коек дневного стационара при лечебном учреждении МУЗ Одинцовская ЦРБ» на 58 единиц.

Мощность амбулаторно-поликлинических учреждений района в 2012 году составила 5535 посещений в смену, в том числе муниципальных – 4815 посещений в смену. Открытие в 2013 году поликлиники №4 МУЗ «Одинцовская ЦРБ» позволила увеличить мощность амбулаторно-поликлинического учреждений на 250 посещений в смену.

В прогнозный период до 2016 года планируется увеличить мощность амбулаторно-поликлинических учреждений района до 7335 посещений в смену за счет:

- реконструкции помещения для размещения филиала поликлиники №2 МУЗ «Одинцовская ЦРБ» на 150 посещений в смену;
- реконструкции со строительством нового корпуса поликлиники №1 МУЗ «Одинцовская ЦРБ» с увеличением мощности до 1500 посещений в смену;
- строительства поликлиники в мкр. «Новая Трехгорка» на 500 посещений в смену;
- строительства поликлиник в г.Голицыно, г.Кубинка.

Снижение в 2012 году по сравнению с 2011 годом значений показателей обеспеченности населения больничными койками, амбулаторно-поликлиническими учреждениями, врачами и средним медицинским персоналом обусловлено представлением данных по лечебно-поликлиническим учреждениям района без учета санаторно-оздоровительных учреждений, увеличение обеспеченности населения стационарами всех типов обусловлено учетом государственных учреждений, имеющих стационарозамещающие формы.

К 2016 году прогнозируется увеличить обеспеченность населения:

- больничными койками - до 76,59 коек на 10 тыс. населения,
- дневными стационарами всех типов - до 8,2 мест на 10 тысяч населения;
- амбулаторно-поликлиническими учреждениями – до 226,98 посещений в смену на 10 тысяч населения;
- врачами на 10 тысяч населения - до 32,31 и средним медицинским персоналом - до 64,55.

Рост обеспеченности населения врачами и средним медицинским персоналом планируется за счет открытия новых лечебных учреждений.

В 2012 году обеспеченность населения врачами общей практики составила 0,09 человек на 10 тысяч населения, к 2016 году будет доведена до 0,22. Число кабинетов врачей общей практики в Одинцовском муниципальном районе в 2012 году составило 3, в 2013 году открыт кабинет врача общей практики в Успенской амбулатории МУЗ «Районная больница №2», в 2014–2015 годах



прогнозируется открытие кабинетов на базе вновь построенных фельдшерско-акушерских пунктов в д.Лайково, с. Шарапово.

В 2012 году объем платных медицинских услуг с учетом всех типов учреждений здравоохранения составил 329,0 млн.руб, индекс физического объема – 109,6%, санаторно – оздоровительных услуг – 1 197,1 млн.руб. Прогнозируется рост объема платных услуг населению на 2014-2016 гг. в связи с увеличением количества медицинских коммерческих учреждений на территории Одинцовского муниципального района.

#### 4. Культура

По состоянию на 01.01.2013 года культурный фонд Одинцовского муниципального района представляют:

- 36 учреждений культурно-досугового типа (32 муниципальных и 4 немunicipальных);
- 48 библиотек (43 муниципальных и 5 немunicipальных);
- 5 музеев (немunicipального подчинения).

В 2012 году была продолжена реорганизация сети муниципальных учреждений культуры района. Создано муниципальное бюджетное учреждение культуры «Одинцовский городской библиотечно-информационный центр», в состав которого вошли 8 библиотек и Одинцовский историко-краеведческий музей. В городских поселениях Голицыно и Кубинка закрыты 2 библиотеки, входящие в состав муниципальных учреждений культуры клубного типа «Культурно-досуговый центр «Октябрь» и «Культурно-досуговый центр «Феникс». В муниципальную собственность принято учреждение культуры клубного типа - муниципальное автономное учреждение «Центр культуры и творчества – Кубинка».

Реорганизация муниципальных учреждений культуры в форме укрупнения проведена в городском поселении Одинцово, сельских поселениях Барвихинское, Успенское.

В 2012 году уровень обеспеченности населения учреждениями культуры составил:

- общедоступными библиотеками – до 15,14 единиц на 100 тысяч населения (111,2% к 2011 году),
- учреждениями культурно - досугового типа – до 11,35 единиц на 100 тысяч населения (105,5% к 2011 году).

В 2012 году среднесписочная численность работников муниципальных учреждений культуры и искусства составила 605 человек (114,2% к 2011 году).

В 2013 году планируется ввести в эксплуатацию досуговые центры в д. Подушкино и д. Шульгино (с.п. Барвихинское), с.Жаворонковское (с.п. Жаворонковское), что позволит увеличить уровень обеспеченности населения учреждениями культурно - досугового типа до 12,26 единиц на 100 тысяч населения и среднесписочную численность работников муниципальных учреждений культуры и искусства до 655 человек.

В 2012 году уровень обеспеченности населения музеями остался на уровне 2011 года и составил 1,58 единиц на 100 тысяч населения.

В 2012 году приобретено для муниципальных библиотек 39 311 экземпляров книг, газет, журналов, карт. Размер совокупного книжного фонда муниципальных библиотек составил 750,2 тыс. единиц хранения (в 2011 году – 706,5 тыс. единиц). Число читателей составило 54 тысячи человек, это 19% от общей численности населения района.

Совокупное финансирование библиотечного обслуживания в Одинцовском муниципальном районе в расчете на одного жителя составило 143,52 рублей и по сравнению с 2011 годом увеличилось на 2,8%.

В районе работают 486 клубных формирований, в которых занимается 7042 человека.

В муниципальных учреждениях культуры клубного типа действуют:

- 31 хоровой коллектив, в которых занимаются 400 человек;
- 76 хореографических коллективов, в которых занимаются 1 257 человек;
- 29 театральных студий, число участников - 439 человек;
- 62 коллектива по изобразительному и декоративно-прикладному искусству с общим количеством участников 1022 человека.

Проведено более 3000 культурно-массовых мероприятий, из них 2563 – в муниципальных учреждениях культуры клубного типа. Традиционными стали фестивали и конкурсы различного направления «Серебряный олень», «Русская музыка», «Одинцовские самоцветы», «Успенские встречи», выставки детского творчества «Рождественская звезда», «Пасхальный свет и радость», «Широкая Масленица» и др.

Фонд заработной платы труда работников муниципальных учреждений культуры составил в 2012 году 143,58 млн. руб., что на 35,6% выше по сравнению с 2011 годом (в соответствии с Законом Московской области от 03.05.2007 г. №60/2007-ОЗ «Об оплате труда работников государственных

учреждений Московской области»). К 2016 году прогнозируемый фонд заработной платы составит 258,31 – 387,02 млн. рублей.

В 2012 году объем платных услуг учреждений культуры составил 83,97 млн. рублей, индекс физического объема - 102,7%. К 2016 году объем платных услуг учреждений культуры составит 123,17 млн. рублей, что обусловлено увеличением объема предоставляемых платных услуг в районе и потребительским спросом населения.

Объем платных туристских услуг населению в 2012 году составил 147,47 млн. рублей, к 2016 году прогнозируется рост объема платных услуг до 160,69 – 164,09 млн. рублей.

### **5. Физическая культура и спорт**

На территории Одинцовского муниципального района находится 268 спортивных сооружений, среди них: 2 дворца спорта, 11 плавательных бассейнов, 71 спортивный зал, 154 плоскостных спортооружения.

Обеспеченность населения спортивными сооружениями в 2012 году составила:

- спортивными залами – 0,85 тыс.кв.м на 10 тысяч населения (121,4% к 2011 году);
- плоскостными сооружениями – 7,97 тыс.кв.м на 10 тысяч населения (107,5% к 2011 году);
- плавательными бассейнами – 104,9 кв.м зеркала воды на 10 тысяч населения (112,2% к 2011 году).

В 2012 году рост значения указанных показателей достигнут за счет открытия новых объектов:

- спортивное ядро в сельском поселении Жаворонковское, включающее футбольное поле, беговую дорожку, тренажерную площадку (общая площадь - 5,400 тыс.кв.м);
- 6 спортивно-игровых площадок в городских поселениях Лесной городок, Новоивановское, сельских поселениях Барвихинское, Жаворонковское (общая площадь – 4,118 тыс.кв.м);
- 6 тренажерных городков в городских поселениях Кубинка, Одинцово (общая площадь – 1,350 тыс.кв.м).

В 2012 году проведена паспортизация ранее построенных и неучтенных спортивных объектов в городских и сельских поселениях:

- гп Заречье - спортивного комплекса при Зареченской СОШ (2628 кв.м) и бассейна (400 кв.м зеркала воды);
- гп Одинцово - спортивных залов (2600 кв.м, 400 кв.м) Одинцовского гуманитарного института;
- сп Барвихинское – 3 спортивно - игровых площадок общей площадью 2 435 кв.м.

В с.Жаворонковское (сп Жаворонковское) проводится реконструкция футбольного поля с обустройством беговых дорожек с искусственным покрытием.

В 2013 году планируется провести паспортизацию ранее построенных тренажерных городков и площадок (900 кв.м), спортивного зала (540 кв.м) в п.Сосновка гп Кубинка.

В прогнозный период до 2016 года планируется увеличить мощность:

- спортивных залов – до 32,022 тыс.кв.м,
- плоскостных сооружений – до 256,715 тыс.кв.м,
- плавательных бассейнов – до 3 626 кв.м зеркала воды.

Рост мощности спортивными сооружениями планируется за счет строительства и ввода в эксплуатацию новых физкультурно-оздоровительных комплексов в городском поселении Одинцово, сельских поселениях Жаворонковское, Успенское.

Объем платных услуг физической культуры и спорта в 2012 году составил 103,12 млн. рублей, к 2016 году прогнозируемый объем платных услуг населению составит 111,56 млрд. рублей.

## **III. Демография, труд, прибыль**

### **1. Численность постоянного населения (на конец года)**

В районе отмечается ежегодный прирост численности населения в основном за счет внешней миграции.

В 2012 году численность постоянного населения Одинцовского муниципального района выросла более чем на 1000 человек по сравнению с 2011 годом и составила 317 068 человек.

В 2012 году число родившихся в Одинцовском муниципальном районе выросло по сравнению с 2011 годом на 10,6% и составило 3 463 человека. Количество умерших снизилось на 0,1% и составило 3 650 человек. В 2012 году число умерших превысило число родившихся на 5,4%. В 2014-2016 годах прогнозируется превышение числа родившихся над количеством умерших на 3,0-23,4%.

С учетом тенденций социально-экономического развития Одинцовского муниципального района к 2016 году прогнозируется рост среднегодовой численности постоянного населения до 321,5 – 322,1 тысяч человек.

## 2. Показатели безработицы

В 2012 году численность официально зарегистрированных безработных снизилась на 14,4% по сравнению с 2011 годом и составила 243 человека, в прогнозный период планируется снижение данного показателя до 196 – 186 человек.

В 2012 году уровень регистрируемой безработицы составил 0,1% (в 2011 году - 0,2%), и является самым низким в Московской области.

В 2012 году проведены мероприятия по содействию занятости населения Одинцовского муниципального района:

- по организации временного трудоустройства граждан, испытывающих трудности в поиске работы, заключено 7 договоров с 6 организациями различных форм собственности;
- по организации временного трудоустройства несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет, заключено 42 договора;
- организованы общественные работы;
- организовано временное трудоустройство безработных граждан в возрасте от 18 до 20 лет из числа выпускников учреждений начального и среднего профессионального образования, ищущих работу впервые.

В 2012 году создано более 1500 рабочих мест (142,5% к 2011 году), к 2016 году прогнозируется увеличения количества рабочих мест до 1 812 – 1 857 единиц за счет вновь созданных предприятий и организаций, а также за счет модернизации производства и внедрения новых технологий на предприятиях.

В экономике района прослеживается тенденция к ухудшению качественной характеристики трудовых ресурсов. Большая часть занятого населения в отраслях экономики представлена работниками неквалифицированного труда с узкой специализацией, или труда средней сложности. Средний возраст работников в промышленности района составляет 47-55 лет.

В районе ведется масштабное строительство жилья, при этом ситуация на рынке труда Одинцовского муниципального района остается достаточно сложной. При общем количественном преобладании предложения рабочей силы над спросом, важнейшие отрасли испытывают недостаток в квалифицированных кадрах основных рабочих специальностей и специалистов узкого профиля. Возрастают требования работодателей к качеству рабочей силы, к профессиональному и общеобразовательному уровню. Современная высокопроизводительная техника требует высококвалифицированного работника, как по рабочим профессиям, так и по должностям, требующим высшего специального образования, и, как следствие, качественно нового уровня управления.

Большое влияние на рынок труда региона оказывает близость мегаполиса Москва, что влечет трудовую маятниковую миграцию, характеризующуюся оттоком части трудоспособного населения.

В целях преодоления негативных явлений на рынке труда в районе принимаются меры по развитию человеческих ресурсов на основе повышения эффективности труда и качества рабочей силы.

В прогнозный период будет продолжена работа по улучшению условий труда, повышению уровня средней заработной платы работников, укреплению экономического и финансового положения организаций в районе. С этой целью планируется:

- проведение мероприятий по привлечению работодателей района к участию в выполнении условий Одинцовского районного трехстороннего соглашения между Администрацией Одинцовского муниципального района, Координационным советом профессиональных союзов и Обществом предпринимателей Одинцовского района на 2012-2014 годы в части минимальной и среднемесячной заработной платы;
- продолжение работы Межведомственной комиссии по вопросам доходов в сфере трудовых отношений, повышения уровня и обеспечения своевременной выплаты заработной платы работникам организаций внебюджетной сферы.

## 3. Фонд заработной платы

По состоянию на 01.01.2013 в районе создано и состоит на налоговом учете 13,1 тысяча организаций - юридических лиц и 10,6 тысячи - индивидуальных предпринимателей. Ежегодно на территории района регистрируется около 600 юридических лиц и 900 индивидуальных предпринимателей.

В 2012 году число крупных налогоплательщиков по Одинцовскому муниципальному району составило 9 предприятий.

В 2012 году в экономике района было занято 81,8 тысячи человек, в 2013 году ожидается увеличение до 82,4 тысячи человек. В 2014-2016 годах прогнозируется рост среднесписочной численности работников (без внешних совместителей), по полному кругу организаций на 1,6-2,4%.

Фонд заработной платы в 2012 году составил 33 037,1 млн.руб., что на 18,6% больше по сравнению с 2011 годом. Увеличение фонда оплаты труда в 2012 году связано с увеличением числа рабочих мест на предприятиях и в организациях Одинцовского муниципального района.

В 2013 году темп роста фонда заработной платы составит 111,5%. На 2014-2016 годы прогнозируется рост фонда заработной платы на 14,6-16,5 %.

В 2012 году среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям (включая организации с численностью до 15 человек) выросла на 16,9% по сравнению с 2011 годом и составила 36 811,0 рублей, в 2013-2016 годах прогнозируется рост от 11,4% до 15,7%. По малым предприятиям среднемесячная заработная плата выросла на 7,7% по сравнению с 2011 годом и составила 24 877,1 рублей, в прогнозный период ожидается рост на 7,6-7,8%. Самый высокий показатель средней заработной платы наблюдается в городских поселениях Заречье, Новоивановское и сельских поселениях Барвихинское и Успенское.

Анализ динамики средней заработной платы в таких отраслях как финансы, недвижимость, продажа и сервис эксклюзивного автотранспорта, а также в организациях, оказывающих прочие посреднические услуги, и реализация инвестиционных проектов в районе (ЗАО «Аэропорт Кубинка» - строительство аэропортового комплекса в районе пос.Новый городок, ООО «Медицинское предприятие «Икармедсервис-3В» - создание медико-социального реабилитационного центра в д.Марьино) позволяют спрогнозировать рост номинальной начисленной заработной платы работников по полному кругу организаций в 2013 году до 10,7%, в 2014-2016 годах прогнозируется рост на 12,4-14,2%.

Реализация инвестиционных проектов позволит увеличить количество современных рабочих мест и поднять уровень средней заработной платы в сельских поселениях Никольское и Захаровское.

#### 4. Финансы

Показатели по прибыли за 2011-2012 годы рассчитаны на основании данных статистической отчетности, сведений по налогооблагаемой базе Межрайонной Инспекции ФНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Московской области и данных Межрайонной Инспекции ФНС России №22 по Московской области о поступлении и начислении налога на прибыль организаций Одинцовского муниципального района. При прогнозировании прибыли в 2014-2016 годах учитывались финансовые результаты крупных налогоплательщиков и организаций, имеющих бюджетообразующее значение для района и входящих в его состав городских и сельских поселений, а также результаты финансовой деятельности крупных налогоплательщиков.

Приоритетными отраслями района, обеспечивающими наибольшее поступление налога на прибыль организаций являются: оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования, обрабатывающие производства, операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, строительство, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, транспорт и связь, гостиницы и рестораны.

Основными причинами увеличения налогооблагаемой базы за 2012 год являются:

- повышение спроса, а также потребительской способности населения и оптовых покупателей, соответственно увеличились объемы выпускаемой продукции;
- завершение строительства, сдача внаем помещений;
- выплата процентов по уплате долгосрочных кредитов и займов, в том числе и по договорам в иностранной валюте, соответственно снижение расходов.

Крупными налогоплательщиками по платежам в бюджет в 2012 году являлись предприятия: ГУП «Мособлгаз, ЗАО «Сбербанк лизинг», ООО «Скания-Русь», ОАО «УСК «Мост», ООО «Одинцовская кондитерская фабрика».

В 2012 году прибыль по району выросла на 40% по сравнению с 2011 годом и составила 17 562,6 млн.руб., по крупным и средним организациям – на 43,4% и составила 15 778,2 млн.руб. Рост значений показателя объясняется увеличением поступлений налога на прибыль по таким предприятиям как: ООО «Эко-про» (выручка от сдачи внаем и продажи квартир увеличилась в 12 раз); ЗАО «Матвеевское» (рост доходов обусловлен увеличением спроса покупателей на выпускаемую продукцию собственного производства, а так же реализацией в 2012 году земельных участков), ОАО «Московский конный завод № 1» (доходы от продажи принадлежащей данной организации доли в уставном капитале крупных компаний).

Наибольший рост прибыли за 2012 год наблюдается в городских поселениях Большие Вяземы и Лесной городок и сельских поселениях Жаворонковское, Назарьевское и Успенское.

В 2012 году прибыль по малым предприятиям (включая микропредприятия) выросла на 16% по сравнению с 2011 годом и составила 1 784,5 млн.руб. В 2014-2016 годах прогнозируется увеличение прибыли по малым предприятиям на 0,9-5,8%.



В 2013 году за счет реализации инвестиционных проектов (ЗАО «Аэропорт Кубинка» - строительство аэропортового комплекса в районе пос. Новый городок, ООО «Медицинское предприятие «Икармедсервис-3В» - создание медико-социального реабилитационного центра в д. Марьино), увеличения рентабельности предприятий, а также сокращения убыточных предприятий рост прибыли ожидается на 6,3%, данная положительная динамика показателя позволяет спрогнозировать рост прибыли на период 2014-2016 годы от 2% до 7%.

Начальник Управления комплексного социально-экономического развития

Л.В. Матвеева

## 2.4. Анализ рынка недвижимости Московской области

Источник информации:

<http://www.blackwood.ru/services/consulting/materials/details.php?ID=1067>,

<http://www.blackwood.ru/upload/iblock/010/ipzsrqtlznubxervecx-rgyjpmmwrlfz2014.pdf>

(см. приложение)

## 2.5. Краткая характеристика объектов оценки<sup>26</sup>

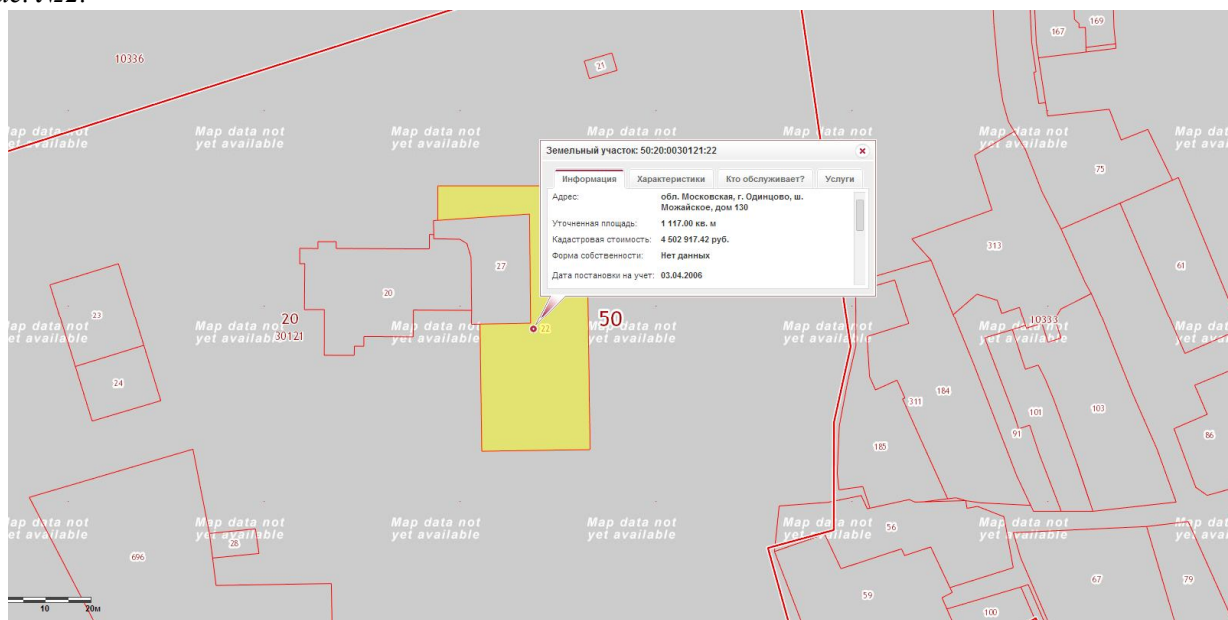
Общая информация	
Наименование объекта оценки	<b>№1. Нежилое помещение</b>
Права на объект оценки	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации права от 15 августа 2012г., серия 50-АД, №035502)
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Ипотечная корпорация Московской области"
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлена
Функциональное назначение (фактическое использование)	Нежилое / офисное
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Местоположение	
Точный адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Физические характеристики	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	<b>1838,2</b>
Основная площадь, м <sup>2</sup>	906,8
Вспомогательная площадь, м <sup>2</sup>	931,4
Объем, м <sup>3</sup>	7 411,0
Этаж расположения	Подвальный, 1,2,3,4,5
Номера на поэтажном плане	III, IV, V
Год постройки	1989, 2007
Год ввода в эксплуатацию	2012
Группа капитальности	I
Описание конструкций здания	
Фундаменты	Ж/бетонный
Стены	Кирпичные, пеноблоки
Перекрытия	Из ж/бетонных плит
Внутренняя отделка	Стандартная офисная
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые коммуникации
Общее физическое состояние	Отличное

<sup>26</sup> Характеристика объектов принята на основании визуального осмотра и документов, предоставленных Заказчиком

Земельный участок <sup>27</sup>	
Местоположение	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Удаленность от областного центра (г. Москва)	4-5 км от МКАД
Окружение объекта	Жилые многоэтажные дома, административные и торговые здания
Транспортная доступность	Отличная, доступ автотранспортом по дорогам с твердым покрытием, в непосредственной близости от основных автотранспортных магистралей
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Под строительство пристройки к офису
Фактическое использование	По назначению
Площадь земельного участка, кв.м.	<b>1 117,0</b>
Кадастровый (условный) номер	50:20:0030121:22
Кадастровая стоимость участка, руб. <sup>28</sup>	4 502 917,42
Форма участка	Многоугольная
Рельеф участка	Ровный
Подъезд	Авто
Наличие улучшений	Административное 5-ти этажное здание
Коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации
Юридический статус	
Вид права	Собственность у комитета по управлению муниципальным имуществом Одинцовского района
Сервитуты (обременения)	Аренда на основании договора аренды №4680 от 28.02.2012г. до 27.02.2015г. у Открытого акционерного общества "Ипотечная корпорация Московской области"

### Публичная кадастровая карта<sup>29</sup>

Рис. №2.

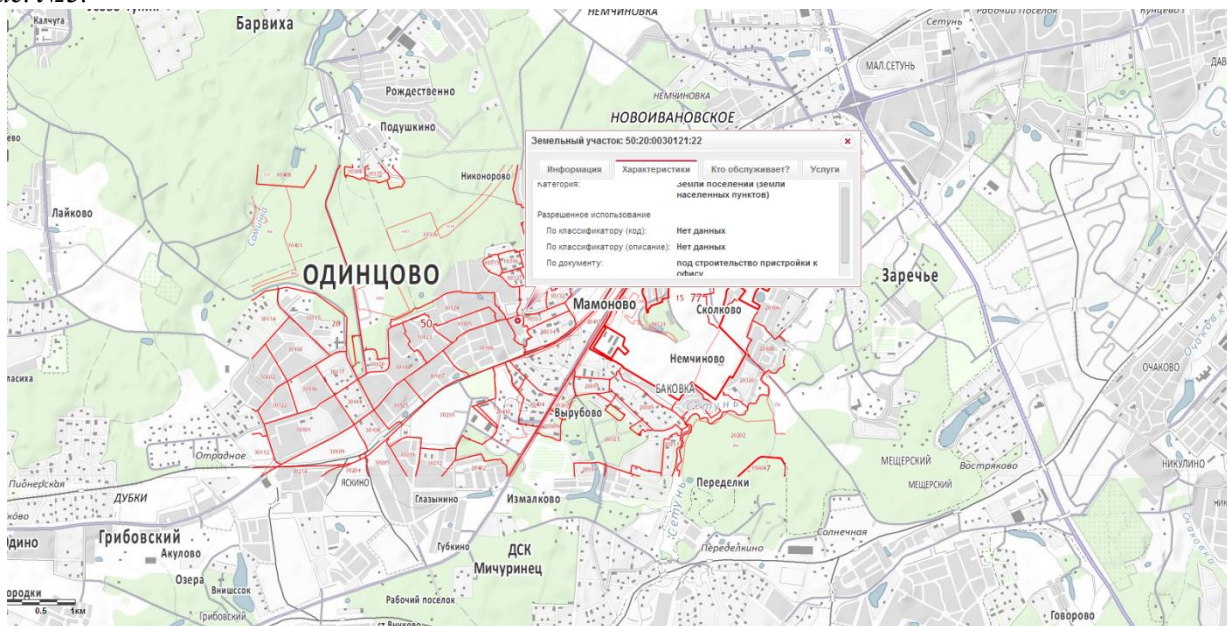


<sup>27</sup> Характеристика объекта принята на основании данных предоставленных заказчиком (см. в приложении)

<sup>28</sup> <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

<sup>29</sup> <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

Рис. №3.

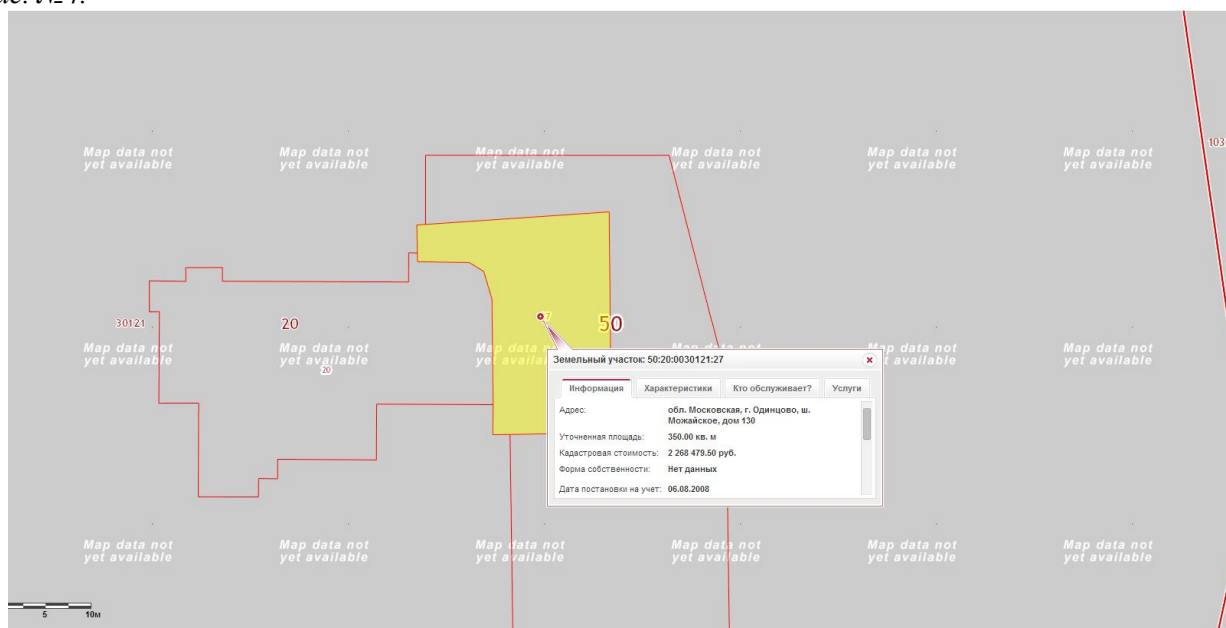


Общая информация	
Наименование объекта оценки	<b>№2. Часть жилого дома: встроено – пристроенные помещения</b>
Права на объект оценки	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации права от 20 января 2003г., серия 50-АД, №284619)
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Ипотечная корпорация Московской области"
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлена
Функциональное назначение (фактическое использование)	Нежилое / офисное
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Местоположение	
Точный адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Физические характеристики	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	<b>455,4</b>
Высота наружная экспертная, м	3,9
Объем, расчетный, м <sup>3</sup>	1 775,0
Этаж расположения	1
Номера на поэтажном плане	1-33
Год ввода в эксплуатацию	2012
Группа капитальности	I
Описание конструкций здания	
Стены	Кирпичные
Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные
Перекрытия	Из ж/бетонных плит
Полы	Ламинат, плитка
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Филенчатые
Отделка стен	Обои, плитка
Отделка потолков	Потолочная плитка
Наличие коммуникаций	Отопление –центральное, водоснабжение, канализация, гор. водоснабжение, электроснабжение, телевидение, телефон, мусоропровод
Общее физическое состояние	Отличное

<b>Земельный участок<sup>30</sup></b>	
Местоположение	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Удаленность от областного центра (г. Москва)	4-5 км от МКАД
Окружение объекта	Жилые многоэтажные дома, административные и торговые здания
Транспортная доступность	Отличная, доступ автотранспортом по дорогам с твердым покрытием, в непосредственной близости от основных автотранспортных магистралей
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Для пристройки к офису
Фактическое использование	По назначению
Площадь земельного участка, кв.м.	<b>350,0</b>
Кадастровый (условный) номер	50:20:0030121:27
Кадастровая стоимость участка, руб. <sup>31</sup>	2 268 479,50
Форма участка	Многоугольная
Рельеф участка	Ровный
Подъезд	Авто
Наличие улучшений	Административное 1 этажное здание
Коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации
<b>Юридический статус</b>	
Вид права	Собственность у комитета по управлению муниципальным имуществом Одинцовского района
Сервитуты (обременения)	Аренда на основании договора аренды №1075 от 28.05.2002г. у Открытого акционерного общества "Ипотечная корпорация Московской области" с 01.06.08г. срок договора аренды продлен на неопределенный срок

### Публичная кадастровая карта<sup>32</sup>

Рис. №4.



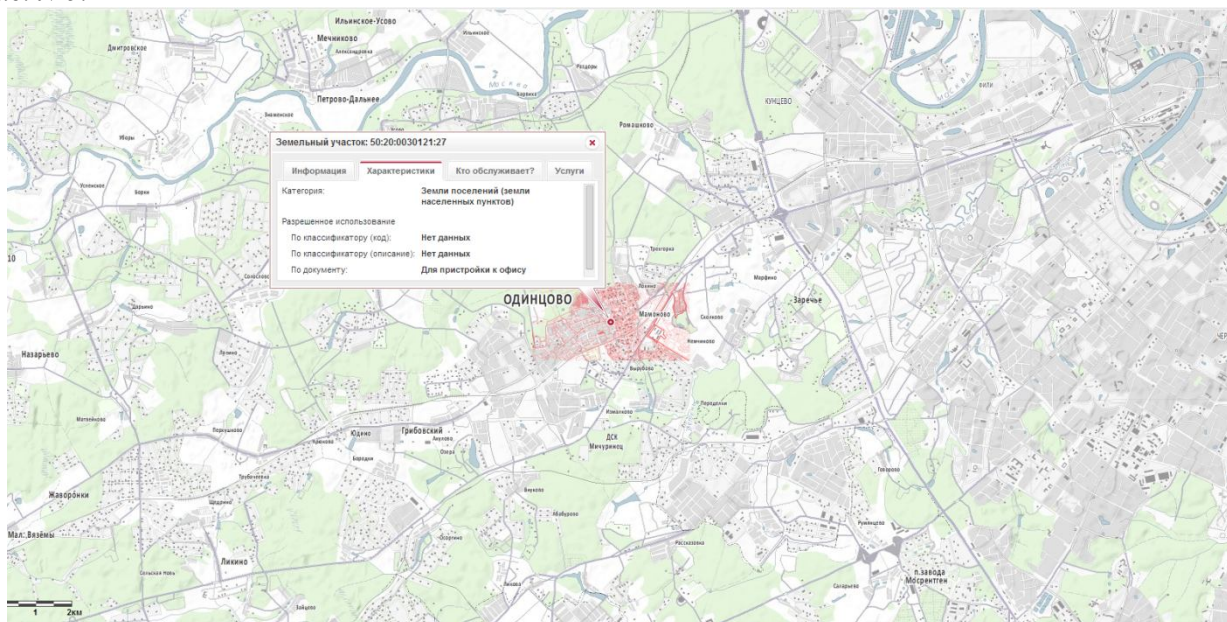
<sup>30</sup> Характеристика объекта принята на основании данных предоставленных заказчиком (см. в приложении)

<sup>31</sup> <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

<sup>32</sup> <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. №5.



<b>Земельный участок<sup>33</sup></b>	
Местоположение	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Удаленность от областного центра (г. Москва)	4-5 км от МКАД
Окружение объекта	Жилые многоэтажные дома, административные и торговые здания
Транспортная доступность	Отличная, доступ автотранспортом по дорогам с твердым покрытием, в непосредственной близости от основных автотранспортных магистралей
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Для обслуживания административного здания
Фактическое использование	По назначению
Площадь земельного участка, кв.м.	<b>675,0</b>
Кадастровый (условный) номер	50:20:0030121:20
Кадастровая стоимость участка, руб. <sup>34</sup>	2 721 100,50
Форма участка	Многоугольная
Рельеф участка	Ровный
Подъезд	Авто
Наличие улучшений	Административное 1 этажное здание
Коммуникации	Доступны все необходимые коммуникации
<b>Юридический статус</b>	
Вид права	Собственность у комитета по управлению муниципальным имуществом Одинцовского района
Сервитуты (обременения)	Аренда на основании договора аренды №1224 от 21.05.2002г. у Открытого акционерного общества "Ипотечная корпорация Московской области" с 31.05.2009г. срок договора аренды продлен на неопределенный срок

<sup>33</sup> Характеристика объекта принята на основании данных предоставленных заказчиком (см. в приложении)

<sup>34</sup> <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

<sup>34</sup> <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

Публичная кадастровая карта<sup>35</sup>

Рис. №6.

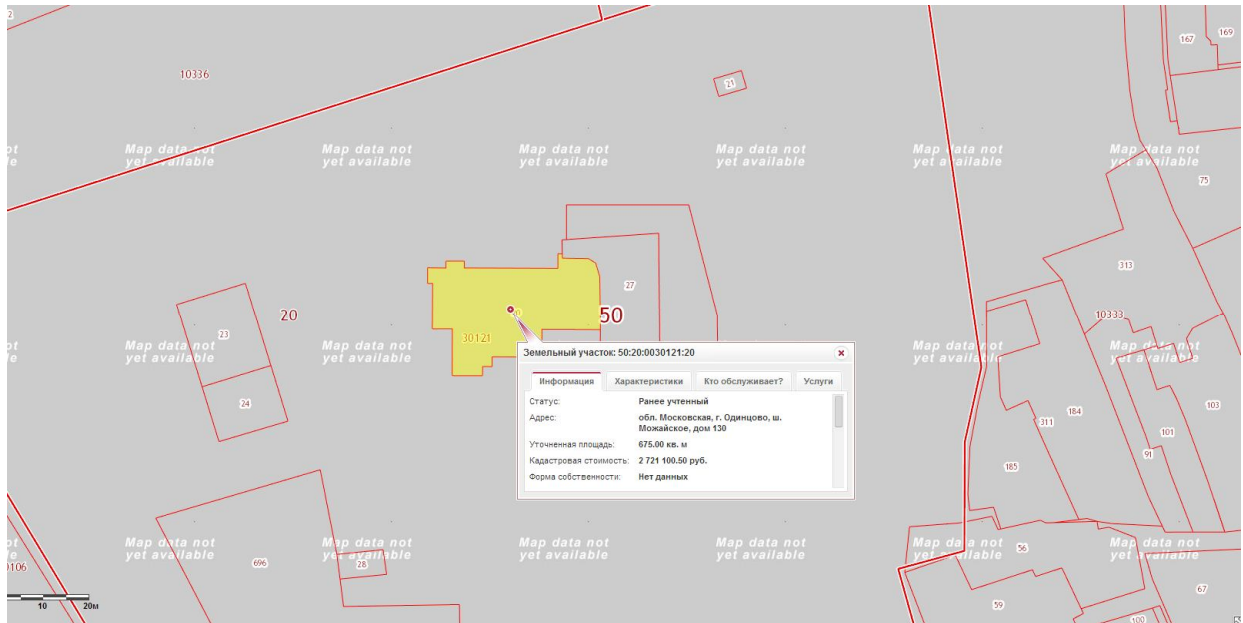
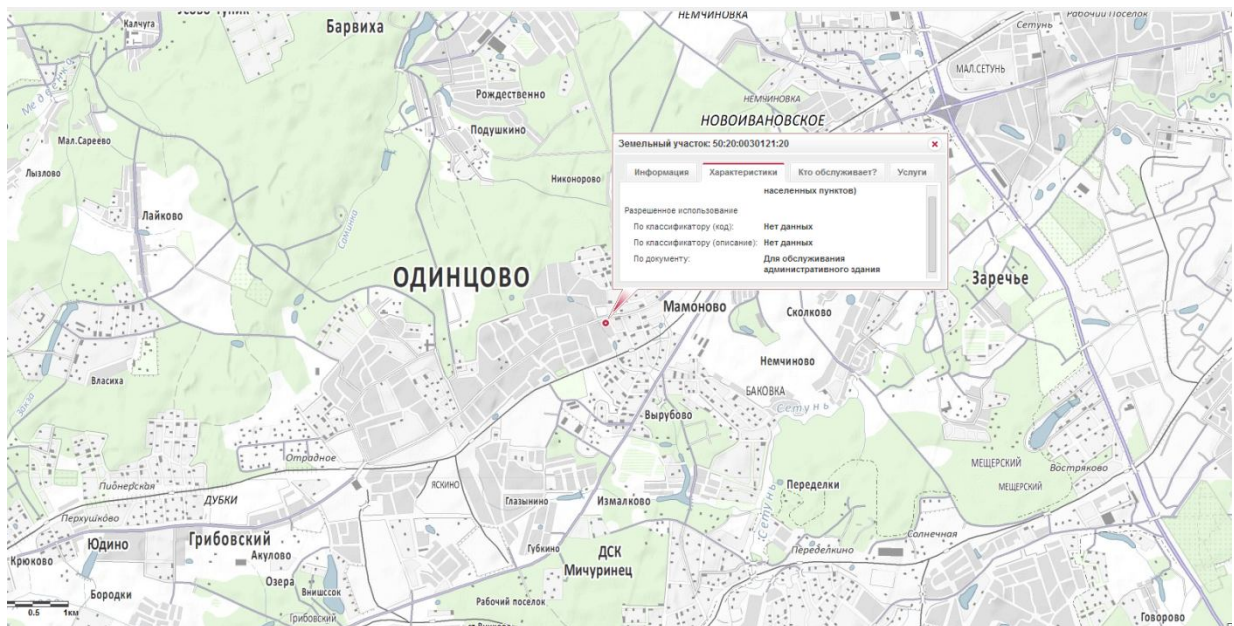


Рис. №7.





### Схема расположения объектов оценки

Рис. №8.

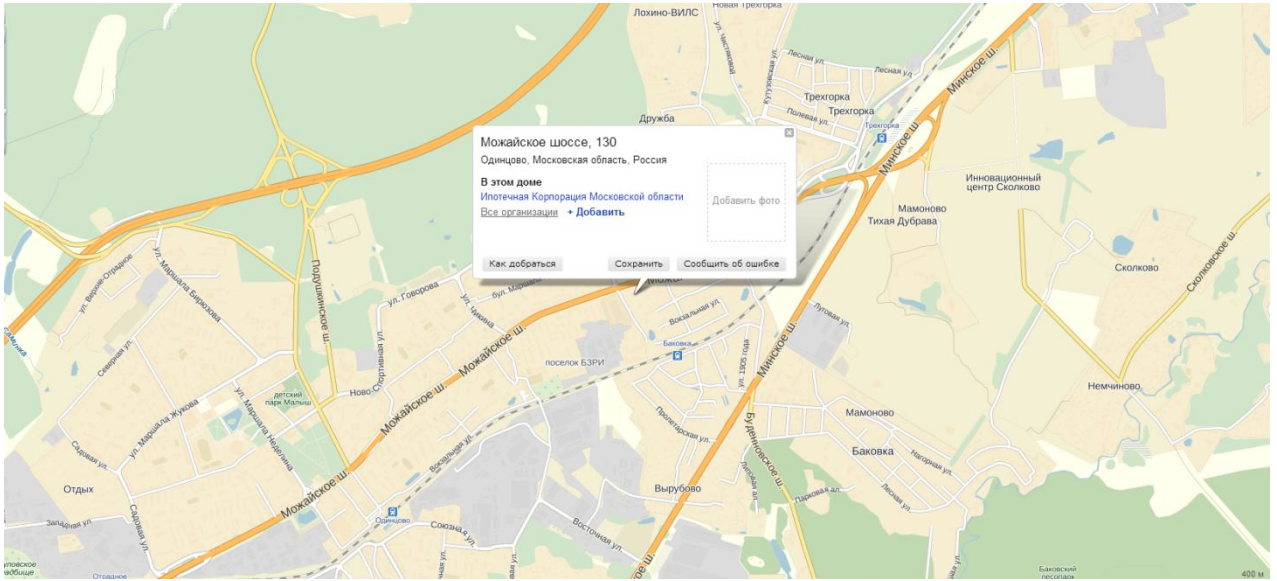


Рис. №9.

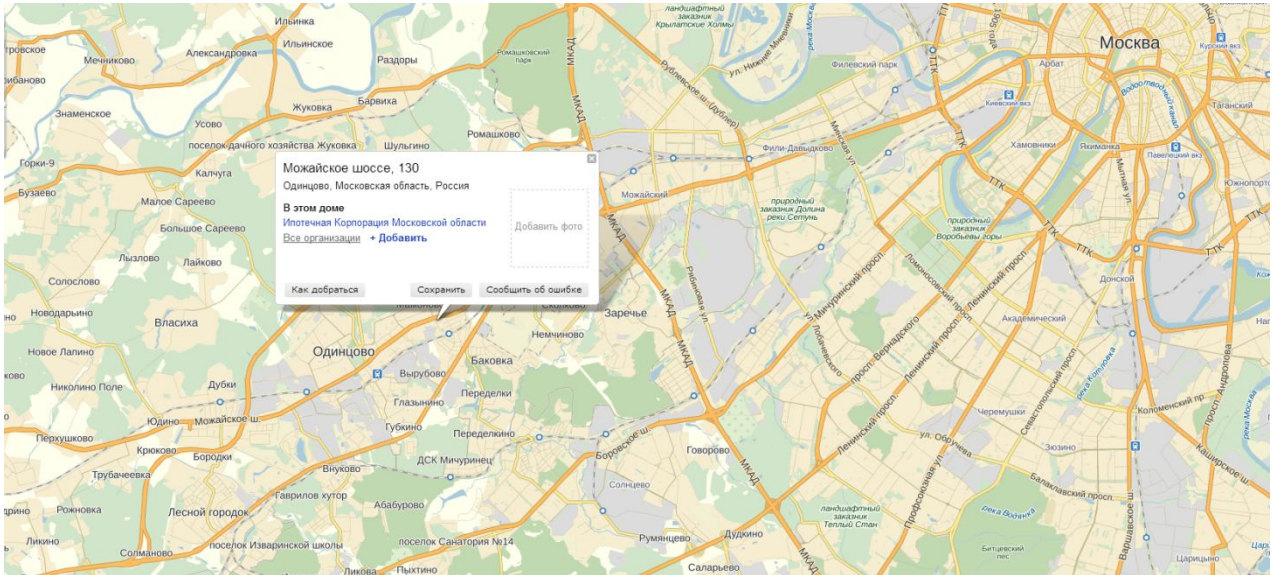


Фото объектов см. приложение.

### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. За собственником имущества в Российской Федерации закрепляется право владения, пользования и распоряжения как единолично, так и совместно с другими лицами.<sup>36</sup> Но помимо прав имеются и ограничения: осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свободы других лиц.<sup>37</sup>

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта оценки определено в Российских стандартах оценки только применительно к оценке земельных участков<sup>38</sup>. Международные стандарты оценки<sup>39</sup> и Европейские стандарты оценки недвижимости<sup>40</sup>, идентично определяют ННЭИ как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания здания, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки

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

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

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

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

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

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объектов, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- \* жилое;
- \* офисное;
- \* торговое;
- \* производственное;
- \* складское.

<sup>36</sup> Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.35

<sup>37</sup> Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст. 17

<sup>38</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

<sup>39</sup> Международные стандарты оценки (п.6)/ Пер. с англ. Г.И.Микерина, М.: РОО, 2000

<sup>40</sup> Европейские стандарты оценки недвижимости (п.4.03.27), утвержденные TEGoVA (Европейская группа профессиональных оценщиков)



При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

### **ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Объекты оценки относятся к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объектов оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

### **ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения при использовании их под производственные и складские, значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объектов оценки в качестве торговых и офисных помещений. Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объектов не соответствует критерию максимальной эффективности.

### **ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве офисных помещений:

- 1) Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения;
- 2) Объекты расположены в районе жилой застройки;
- 3) Хороший подъезд для транспорта к зданию;
- 4) Наличие парковки;
- 5) Кабинетная планировка.

### **ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов под торговые помещения:

- 1) Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения;
- 2) Объекты расположены в районе жилой застройки;
- 3) Хороший подъезд для транспорта к зданию;
- 4) Наличие парковки.

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов под торговые помещения:

- 1) Отсутствие витрин;
- 2) Кабинетная планировка.

**Таблица определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования**

<b>Факторы</b>	<b>Жилое</b>	<b>Производственное и складское</b>	<b>Офисное</b>	<b>Торговое</b>
Потенциал местоположения	+	+	+	+
Рыночный спрос	+	+	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+	+
Физическая возможность	-	-	+	+
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
<b>Итого</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве **офисных помещений**.

## 4. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.1. Принципиальная схема оценки

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объектов недвижимости.

Рыночной стоимостью объекта оценки<sup>41</sup> является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации и состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

В соответствии с российскими стандартами оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы:

- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки;
- затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

После получения результатов оценки по каждому из оценочных подходов осуществляется согласование результатов и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

### 4.2. Затратный подход

Стоимость объектов недвижимости по затратному подходу определяется на основе их восстановительной стоимости за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего) и стоимости земельного участка.

Под восстановительной стоимостью объекта недвижимости понимается полная стоимость затрат, которые понес бы собственник, если бы он должен был полностью «заменить» данный объект недвижимости на аналогичный новый объект по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату проведения оценки.

<sup>41</sup> Источник: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) объектов недвижимости являются, пожалуй, наиболее часто используемым источником информации для оценки затратным подходом. Издание данных сборников в начале 1970-х годов было необходимо для проведения переоценки основных фондов СССР<sup>42</sup>. Отдельные части сборников неоднократно переиздавались. Несмотря на то, что цены в СССР целесообразно рассматривать не как рыночные, но как трансфертные, данные сборников отражают соотношения между затратами на возведение различных объектов и при помощи переводных коэффициентов их можно привести в текущий уровень цен.

В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический;
- функциональный;
- внешний (экономический)

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств<sup>43</sup>.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений<sup>44</sup>.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов<sup>45</sup>.

Необходимость расчета стоимости земли (прав на земельные участки) при определении стоимости объектов недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

### **4.3. Сравнительный подход**

Сравнительный подход заключается в анализе цен, спроса и предложения на соответствующие оцениваемому объекту недвижимости аналоги. Важным этапом при использовании данного подхода является выбор сопоставимых аналогов и использование в расчетах поправок на разницу в технических показателях аналогов и оцениваемого объекта. После проверки произведенных расчетов и анализа скорректированных цен делается вывод о стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Данный оценочный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» объекта в текущем состоянии. Основной используемый принцип

- сопоставление, которое должно проводиться:
  - с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
  - приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
  - с новым аналогом с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Важным этапом при использовании сравнительного подхода является выбор сопоставимых аналогов и использование в расчетах поправок на разницу в технических показателях аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

<sup>42</sup> О переоценке основных фондов и об уточнении норм амортизационных отчислений, постановление Совета министров СССР №252 от 07.04.1969г.

<sup>43</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (п.IV.2), утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

<sup>44</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (п.IV.2), утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

<sup>45</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (п.IV.2), утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

#### 4.4. Доходный подход

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя, ориентирующегося на будущие доходы от коммерческого использования объекта.

Другим основополагающим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный покупатель не заплатит больше, чем затраты на приобретение другого объекта недвижимости, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату проведения оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода капитализации прибыли, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода за определенный прогнозируемый период времени (метод дисконтированных денежных потоков). В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта оценки, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

### 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Метод **сравнительной единицы на основе Справочников** оценщика **КО-ИНВЕСТ**

При определении затрат на воспроизводство (замещение) данным методом используются Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ: «Жилые дома», «Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт».

Для определения затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов Оценщикам необходимо привести стоимость строительства, определенную в базисном уровне, к ценам на дату оценки.

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки имеет вид:

$$C_{в(з)} = \left( C_0 + \sum_{i=1}^n K_i^{abc} \right) * \prod_{j=1}^m K_j^{omn} * O * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{клим} * K_{рег.эк.} * K_{гот} * K_{пр} * K_{нос}, \text{ где}$$

$C_{в(з)}$  - затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

$C_0$  - стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т. д.) в соответствующих ценах;

$\sum_{i=1}^n K_i^{abc}$  - сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта

$\prod_{j=1}^m K_j^{omn}$  - произведение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

$O$  - количество единиц измерения (строительный объем здания, общая площадь здания, протяженность сооружения и др.)

$K_{сейсм}$  - поправка на различие в сейсмичности. Вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, характерной для Московской области (6 баллов).  $K_{сейсм}$  рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

$\alpha_c, \alpha_j$  - коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в справочниках оценщика КО-ИНВЕСТ (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

$K_{инфл}$  - поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону - Московская область.

Расчет  $K_{инфл}$  при использовании Справочников оценщика осуществляется по формуле:



$$K_{инфл} = K_{д.спр.-д.оц.}, \text{ где}$$

$K_{д.спр.-д.оц.}$  - индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. Определяется на основе раздела 2.2/ Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве». В случае если дата оценки отлична от даты, по состоянию на которую приведены индексы в разделе 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», используется диаграмма прогноза месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы (Раздел 2.6 бюллетеня).

$K_{клим}$  - поправка на различие в климате (регионально-климатический коэффициент). Данный коэффициент учитывает различия в стоимости строительства в регионах с разными климатическими условиями по сравнению с базовым регионом. Принимается для региона оцениваемых объектов. Регионально-климатический коэффициент не изменяется, так как климат в различных регионах имеет относительную стабильность. Для определения данного коэффициента были использованы Справочники оценщика 2011г., поскольку они содержат более детальную информацию в разрезе отраслей промышленности.

$K_{рег.-э.}$  - регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства. Данный коэффициент изменяется с течением времени. Значения данного коэффициента приводятся в Ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве».

$K_{гот}$  - коэффициент строительной готовности (применяется для объектов незавершенного строительства).

$K_{пр}$  - коэффициент прибыли предпринимателя. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

$K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (равен 18%).

Список возможных поправок, применяемых при расчете стоимости в рамках затратного подхода, приведен в Табл. 1.

**Табл.1. Список возможных поправок**

№ п/п	Наименование поправки	Условное обозначение
<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта</b>		
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	$\Delta C_{ст}$
2	На различие в высоте этажа	$\Delta C_h$
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta C_{пер}$
4	На наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
5	На учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос}$
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
7	На различие в конструктивных решениях	$\Delta C_{кр}$
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
1	На различие в объеме здания	$K_o$
2	На сейсмичность	$K_c$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пр.з}$
4	На региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-э.к}$
5	На зональное различие в уровне цен	$K_{клим}$
6	На изменение цен после издания справочника	$K_{инфл}$

Источник: Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ

#### **Порядок расчета поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта**

Перечень возможных поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта, представлены в Разделе 1 «Рекомендаций по использованию» Справочников оценщика.

Наиболее часто используемыми и оказывающими значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта являются следующие поправки:

1. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания  $\Delta C_{ст}$  применяется тогда, когда оцениваемое здание - пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -a_{ст} * C_{ст}, \text{ где:}$$

$a_{ст}$  - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

$C_{ст}$  - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

2. Поправка на различие в высоте этажа  $\Delta C_h$  определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (P_{пер} + P_{пол} + 0,6 * P_{карк}) * (h_a - h_o) / h_o, \text{ где:}$$

$P_{пер}$ ,  $P_{пол}$ ,  $P_{карк}$  - удельные справочные показатели стоимости перекрытий, пола, каркаса, соответственно, руб.;

$h_a$ ,  $h_o$  - средняя высота этажа здания-аналога и оцениваемого здания, соответственно, м.

3. Поправка на различие в конструктивных решениях ( $\Delta C_{кр}$ ) рассчитывается с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика». «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», путем вычитания (добавления) разности стоимостей отличающихся конструктивных элементов (в расчете на единицу удельного показателя) по формуле:

$$\Delta C_{кр} = C_{эл} * \left( \frac{C_{кэ}^o}{C_{кэ}^{ан}} - 1 \right)$$

$C_{эл}$  - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.

$C_{кэ}^o$  - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.

$C_{кэ}^{ан}$  - сметная стоимость конструктивного элемента объекта-аналога, руб.

При необходимости проведения корректировки на отсутствующие элементы оцениваемого объекта по сравнению с объектом-аналогом, поправка определяется по Справочникам оценщика путем вычитания стоимости конструктивного элемента, приведенной в описании объекта-аналога.

4. Одной из наиболее часто используемых поправок на различие в конструктивных решениях является поправка на наличие/отсутствие подвалов  $\Delta C_{под}$

В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{но}}{V} * (C_n^1 - C^1), \text{ где}$$

$\Delta C_{под}$  - поправка на наличие/отсутствие подвалов, руб.;

$V_{но}$  - строительный объем подвала объекта, куб. м;

$V$  - полный строительный объем объекта, куб. м;

$C^1$  - стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

$C_n^1$  - стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.

В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{на}}{V_x} * (C^1 - C_n^1), \text{ где}$$

$V_{на}$  - строительный объем подвала аналога, куб. м;

$V_x$  - полный строительный объем аналога (если в справочнике указан объем аналога) или полный строительный объем объекта оценки (если в справочнике не указан строительный объем аналога), куб. м.

### Порядок расчета поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

Перечень возможных поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов, представлен в Разделе 1 «Рекомендаций по использованию» Справочников оценщика.

Наиболее часто используемой и оказывающей значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) является поправка на различие в объеме/площади оцениваемого объекта и объекта-аналога:

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0 / V_{спр}$	$K_0$	$S_0 / S_{спр}$	$K_0$
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

### Метод индексации первоначальной стоимости

Данный метод применяется для оценки тех объектов, по которым отсутствует информация, необходимая для расчета затрат на воспроизводство (замещение) другими методами.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) в данном случае проводится по следующей формуле:

$$C_{в(з)} = C_{пс} K_{пс}, \text{ где}$$

$C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение);

$C_{пс}$  – первоначальная стоимость;

$K_{пс}$  – коэффициент индексации первоначальной стоимости к дате оценки

Для индексации первоначальной стоимости используются индексы удорожания строительно-монтажных работ, публикуемые в разделе 2.1 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» (Ко-Инвест)»

### Расчет накопленного износа улучшений

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

### Физический износ

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. Как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, строительной организацией или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы.

В первой группе относится экспертный метод определения физического износа.

Физический износ в данном случае может определяться на основании таблицы экспертных оценок для определения износа).

**Табл. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости**

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

Ко второй и третьей группе относится метод срока жизни.

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{\phi} = T_{\text{эф}} / T_{\text{э}}, \text{ где:}$$

$D_{\phi}$  - физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;

$T_{\text{эф}}$  - эффективный возраст оцениваемого объекта, лет;

$T_{\text{э}}$  - экономический срок службы оцениваемого объекта, лет.

Для определения экономического срока службы могут использоваться следующие источники:

- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/Boeckh, LLC and its licensors;
- Постановлений Совета Министров СССР №1071 от 22.10.90 г. о «Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»;
- Постановлений Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств»;
- технические паспорта на объекты;
- консультации технических специалистов.

### **Функциональное устаревание**

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

«Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат» (МСО 2007, МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 5.4.2).

### **Внешнее устаревание**

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

«Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические



условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса» (МСО 2007, МР8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 5.4.5.).

**Накопленный износ** - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

- \* метод экономического возраста;
- \* модифицированный метод экономического возраста;
- \* метод сравнения продаж;
- \* метод разбивки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости - износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

#### Формула расчета накопленного износа

$$И_{\text{нак}} = И_{\text{физ}} + (1 - И_{\text{физ}})И_{\text{функ.}} + (1 - И_{\text{физ}})(1 - И_{\text{функ.}})И_{\text{вн}}$$

И<sub>нак.</sub> - накопленный износ;  
И<sub>физ.</sub> - физический износ;  
И<sub>функ.</sub> - функциональное устаревание;  
И<sub>вн.</sub> - внешнее устаревание.

#### Расчет рыночной стоимости улучшений

Расчет рыночной стоимости улучшений производится по формуле:

$$C_{\text{зат}} = C_{\text{в(з)}} * (1 - D_{\text{н}}), \text{ где:}$$

$C_{\text{зат}}$  - рыночная стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;  
 $C_{\text{в(з)}}$  - затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;  
 $D_{\text{н}}$  - накопленный износ.

### **5.1. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода**

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{\text{зат}} = C_{\text{ул}} + C_{\text{зем}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{зат}}$  - рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, ден. ед.;  
 $C_{\text{ул}}$  - рыночная стоимость улучшений оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, ден. ед.;  
 $C_{\text{зем}}$  - рыночная стоимость права на земельный участок, ден. ед.

#### **5.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка**

Для оценки стоимости земельного участка необходимо рассмотреть правовой режим земельного участка, который включает в себя:

- Целевое назначение земельного участка;
- Форму собственности земельного участка;
- Разрешенное использование земельного участка. Разрешенное использование земель представляет собой эксплуатацию земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов.

В данном случае 3 земельных участка находится в аренде у Открытого акционерного общества "Ипотечная корпорация Московской области", определяем выкупную стоимость земельных участков.

### 5.1.2. Определение выкупной стоимости земельных участков

#### Ставки выкупной цены земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением<sup>46</sup>

С 01.07.2012г. истек установленный федеральным законодательством срок на выкуп по льготным ценам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий, строений сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В настоящее время действуют следующие общие правила определения цены вышеуказанных земельных участков:

1) Цена выкупа определяется:

- в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности - федеральным органом исполнительной власти;
- в отношении земельных участков, которые находятся в собственности субъектов РФ или государственная собственность на которые не разграничена, - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
- земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.

При этом необходимо отметить, что в подавляющем большинстве случаев объекты недвижимости, принадлежащие коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, находятся на землях, государственная собственность на которые не разграничена.

2) До установления вышеуказанными органами публичной власти выкупной цены земельного участка, эта цена определяется в размере его кадастровой стоимости.

3) В случае установления цены земельного участка федеральным органом исполнительной власти, субъектом РФ или муниципальным образованием, такая цена в любом случае не может превышать 100% от кадастровой стоимости.

4) Цена выкупа земельных участков определяется в льготном порядке, действовавшем до 01.07.2012г, при одновременном соблюдении следующих условий

- земельный участок должен принадлежать лицу, претендующему на его льготный выкуп, на основании договора аренды, заключенного в период с 29 октября 2001г. до 1 июля 2012 года;
- на момент заключения указанного договора аренды, собственник объекта недвижимости должен был обладать испрашиваемым земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования (является достаточно распространенным случаем).

#### Определение цены выкупа земельных участков в г. Москве и Московской области<sup>47</sup>

После 01.07.2012г. в г. Москве и Московской области для земель из неразграниченной государственной собственности, собственности субъекта РФ и муниципальной собственности, органами государственной власти и местного самоуправления, выкупная цена земельных участков занятых зданиями, строениями, сооружениями, может определяться в размере до 100% от кадастровой стоимости.

Цена приобретения права собственности на земельные участки в г. Москве.

С 1 июля 2012г. все земельные участки в г. Москве, на которых расположены объекты капитального строительства, отчуждаются по следующим ставкам выкупной цены.

1) Для лиц, осуществляющих землепользование на основании договора аренды земельного участка, заключенного в период с 29 октября 2001г. по 01 июля 2012г.:

- 20% от кадастровой стоимости земельного участка, если указанные лица приобрели, расположенные на таком участке объекты капитального строительства в порядке приватизации государственного или муниципального имущества;

• **45% от кадастровой стоимости земельного участка для иных лиц - собственников объектов капитального строительства, расположенных на участке.**

2) Во всех случаях, не перечисленных выше, земельные участки занятые объектами капитального строительства отчуждаются собственникам данных объектов по цене 100 % от кадастровой стоимости участка.

<sup>46</sup> <http://www.2m.ru/content/service/redemption/decision.php>

<sup>47</sup> <http://www.2m.ru/content/service/redemption/opredelenie-ceny.php>



Вместе с тем, учитывая вышеизложенное в отдельных случаях выкуп земельного участка в г. Москве за полную стоимость может быть более экономически целесообразен, чем выкуп данного участка по льготной цене в размере 20% от его кадастровой стоимости.

Правила расчёта выкупной цены земельных участков, расположенных под объектами капитального строительства в Московской области.

Законодательством Московской области установлено, что после 01.07.2012г. выкупная цена Земельных участков определяется в размере:

1) трех процентов от кадастровой стоимости земельного участка

- для земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства;

- для земель вне зависимости от их категории, с разрешенным использованием для жилищного строительства (включая индивидуальное жилищное строительство), ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (индивидуального гаражного строительства).

2) пятнадцати процентов от кадастровой стоимости земельного участка

- для всех земельных участков, которые не перечислены выше.

Указанные выше правила не распространяются на специальные случаи сохранения права на льготный выкуп земельных участков.

**Таблица расчета выкупной стоимости земельных участков**

Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость руб.	% от кадастровой стоимости земельного участка	Выкупная стоимость земельного участка, руб. без учета НДС
50:20:0030121:22	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Под строительство пристройки к офису	1117,0	4 502 917,42	45	<b>2 026 312,84</b>
50:20:0030121:27	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Для пристройки к офису	350,0	2 268 479,50	45	<b>1 020 815,78</b>
50:20:0030121:20	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Для обслуживания административного здания	675,0	2 721 100,50	45	<b>1 224 495,23</b>
<b>Итого:</b>						<b>4 271 623,84</b>

**4 271 623,84**

**Четыре миллиона двести семьдесят одна тысяча шестьсот двадцать три рубля, 84 коп. без учета НДС**

### 5.1.3. Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка

#### Расчет затрат на воспроизводство (замещение)

При определении затрат на воспроизводство (замещение) Оценщики использовали метод сравнительной единицы на основе Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2011». Описание объектов-аналогов из Справочников КО-ИНВЕСТ приведено в таблице.

Таблица. Описание объектов-аналогов из Справочника КО-ИНВЕСТ

#### Для объекта оценки №1.

3.03 БАНКИ И ОФИСЫ		ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА	НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
	03.03.052				КС-1	premium	1 м3
	03.03.053				КС-1	standard	1 м3
	03.03.054				КС-1	econom	1 м3

Банки и офисы - Показатели стоимости зданий

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

ОФИСЫ

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ						
	подземная часть включая фундаменты	каркас	стены наружные с отделкой	внутренние стены и перегородки	перекрытия и подоконники	кровля	окна и балконы	двери	полы	отделка потолков, внутренних стен и перегородки	прочие конструкции	специальные конструкции	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электроосвещение и электротехника	слаботочные системы	прочие системы и специальное оборудование
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
03.03.053	10243	522	347	1213	472	973	184	374	676	541	649	901	1588	225	1419	76	82
	100.00%	5.10%	3.39%	11.84%	4.61%	9.50%	1.80%	3.65%	6.60%	5.28%	6.34%	8.80%	15.50%	2.20%	13.85%	0.74%	0.80%

#### Для объекта оценки №2.

3.03 БАНКИ И ОФИСЫ		ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА	НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ

Банки и офисы - Показатели стоимости зданий



Банки и офисы -  
Показатели стоимости зданий

 АДМИНИСТРАТИВНЫЕ  
ЗДАНИЯ

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

ОБЪЕКТ в ЦЕЛОМ	СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																
	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ						
	подзем- ная часть включая фунда- менты	каркас	стены наруж- ные с отдел- кой	внутрен- ние стены и перего- родки	перекры- тия плиты	кровля	окаж- балкон- ные доски	полы	отделка внутрен- них стен и перего- родки	прочие конст- рукции	специ- альные конст- рукции	отопле- ние, вен- тиляция и конди- циониро- вание	водо- снабжение и канализ- ация	электро- снабжение и освеще- ние	слабо- точные системы	прочие системы и специ- альные обору- дование	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
03.03.001	7583	302	-	1669	379	910	531	759	910	608	302	379	311	68	249	204	-
	100,00%	3,99%	-	22,01%	5,00%	12,00%	7,00%	10,01%	12,00%	8,02%	3,99%	5,00%	4,10%	0,90%	3,28%	2,70%	-

При определении затрат на воспроизводство {замещение} Оценщиками были учтены описанные ниже поправки.

### Поправка на сейсмичность

В соответствии с общим сейсмическим районированием район расположения оцениваемых объектов характеризуется сейсмичностью в 6 баллов. Соответственно, коэффициент корректировки составит **1,00**

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

### Регионально-климатический коэффициент

Экономические районы, края, области	регионально-климатический коэффициент
1	2
Центральный район	
г.Москва	1,00
Московская область	1,00

(Справочник Ко- Инвест)

**Индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки**

Источник - Индексы цен в строительстве Ко- Инвест №84, таблица 2.2.3, стр. 43.

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

 2.2.3 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
 ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
 (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

43

на 01.07.2013 г. по сравнению с 01.01.2011 г.

Рекомендуются при использовании справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2011 г.: показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для регионов севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ								
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:								
	кирпича	мелкие стенные геммелье и слоистые блоки	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:								
железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	древесины		
		в бескарк. системах		в каркас. системах					
Класс конструктивных систем									
КС-1		КС-1А		КС-2		КС-3		КС-4	
КС-5		КС-6		КС-7					
<b>Северный район</b>									
Республика Карелия *	1,004	0,775	0,878	1,140	0,921	0,940	0,812	0,989	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,298	0,986	1,201	1,248	1,148	1,153	1,001	1,171	
Республика Коми (севернее Полярного круга) *	1,582	1,202	1,464	1,521	1,399	1,405	1,220	1,427	
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,253	0,915	1,128	1,388	1,083	1,094	0,946	1,242	
Архангельская область (севернее Полярного кр.) *	1,525	1,113	1,373	1,689	1,318	1,331	1,151	1,511	
Вологодская область	1,025	0,761	0,909	1,149	0,910	0,928	0,804	0,928	
Мурманская область *	1,338	1,027	1,259	1,381	1,199	1,224	1,057	1,238	
<b>Северо-Западный район</b>									
г.Санкт-Петербург	1,099	0,878	1,046	1,141	1,022	1,035	0,889	1,008	
Ленинградская область	1,170	0,952	1,172	1,175	1,111	1,135	0,977	1,085	
Новгородская область	1,022	0,808	0,932	1,101	0,920	0,962	0,814	0,960	
Псковская область	0,883	0,690	0,734	1,046	0,770	0,796	0,672	0,820	
<b>Центральный район</b>									
Брянская область	0,926	0,756	0,809	1,039	0,840	0,860	0,744	0,835	
Владимирская область	0,889	0,733	0,763	0,976	0,798	0,856	0,709	0,868	
Ивановская область	0,968	0,769	0,833	1,122	0,859	0,879	0,744	0,903	
Калужская область	1,042	0,781	0,922	1,062	0,905	0,915	0,788	0,940	
Костромская область	0,955	0,729	0,843	1,014	0,852	0,871	0,735	0,888	
г.Москва	1,514	1,308	1,670	1,561	1,532	1,494	1,330	1,419	
Московская область	1,094	0,920	1,024	1,284	1,028	1,012	0,885	1,023	
Орловская область	0,923	0,789	0,835	0,991	0,853	0,879	0,740	0,867	
Рязанская область	0,879	0,663	0,730	1,061	0,774	0,810	0,670	0,784	
Смоленская область	0,912	0,727	0,808	1,145	0,855	0,865	0,751	0,861	
Тверская область	0,990	0,795	0,916	1,113	0,923	0,946	0,813	0,935	
Тульская область	0,940	0,732	0,825	1,157	0,856	0,891	0,765	0,849	
Ярославская область	0,944	0,729	0,818	1,001	0,838	0,873	0,746	0,874	
<b>Волго-Вятский район</b>									
Республика Марий Эл	0,949	0,682	0,776	1,055	0,799	0,839	0,706	0,817	
Республика Мордовия	0,824	0,630	0,668	1,036	0,725	0,774	0,659	0,775	
Чувашская Республика	1,067	0,803	0,954	1,166	0,958	0,950	0,837	0,996	
Кировская область	1,042	0,733	0,875	1,091	0,886	0,902	0,775	0,919	
Нижегородская область	0,943	0,739	0,791	1,033	0,800	0,856	0,728	0,859	
<b>Центрально-Черноземный район</b>									
Белгородская область	0,941	0,716	0,832	1,118	0,847	0,853	0,736	0,893	
Воронежская область	0,962	0,783	0,883	1,215	0,920	0,923	0,803	0,918	
Курская область	0,999	0,787	0,918	0,989	0,893	0,909	0,790	0,934	
Липецкая область	0,859	0,699	0,733	1,045	0,765	0,799	0,675	0,829	
Тамбовская область	0,914	0,725	0,804	1,099	0,827	0,857	0,736	0,879	
<b>Поволжский район</b>									
Республика Калмыкия	0,881	0,638	0,704	1,150	0,714	0,751	0,643	0,815	
Республика Татарстан	1,105	0,898	1,089	1,114	1,044	1,053	0,920	1,060	
Астраханская область	0,943	0,762	0,835	1,104	0,861	0,913	0,771	0,900	
Волгоградская область	0,982	0,754	0,898	1,128	0,887	0,910	0,781	0,897	
Пензенская область	1,035	0,829	0,958	1,104	0,938	0,962	0,815	0,931	
Самарская область	0,981	0,770	0,830	1,285	0,880	0,900	0,774	0,882	
Саратовская область	0,986	0,746	0,903	1,200	0,863	0,897	0,759	0,890	
Ульяновская область	0,972	0,749	0,800	1,156	0,829	0,854	0,723	0,887	

Выпуск 84 • июль 2013

© КО-ИНВЕСТ 2013

## Прочие удорожания

При расчете полной восстановительной стоимости учитываются не только налоги, относимые на себестоимость строительной продукции, а также предпринимательская прибыль.

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск.

Прибыль предпринимателя для зданий и сооружений отличается, по причине того, что сооружения носят вспомогательных характер и элемент инфраструктуры. Весь основной получаемый доход в будущем будет от зданий, поэтому и прибыль девелопера для зданий выше, чем для сооружений.

Величина прибыли предпринимателя применяется по данным проектных организаций г. Москвы<sup>48</sup>.

№ п/п	Вид проектируемых объектов	Удельный вес от стоимости СМР
1	Инженерные сооружения	До 3 %
2	Здания и сооружения типовой конструкции (привязка на местности)	1...3 %
3	Здания и сооружения индивидуального проектирования	5...7 %
4	Здания специализированные (связи, телевидения, ...)	7...9 %
5	<b>Здания специального назначения повышенной сложности</b>	<b>9...11 %</b>

В данном случае возьмем значение величины прибыли предпринимателя как при инвестировании в строительство зданий **специального назначения повышенной сложности** **максимальное значение 11%**.

#### 5.1.4. Расчет восстановительной стоимости

Таблица расчета восстановительной стоимости

Наименование	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроено – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Объем куб.м.	7 411,0	1 775,0
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1
Источник	«Общественные здания 2011», Ко-Инвест	«Общественные здания 2011», Ко-Инвест
Аналог	ОЗ.03.053, банки и офисы, класс качества - стандарт	ОЗ.03.001, банки и офисы, класс качества - эконом
Стоимость строительства в уровне цен Московской области на 01.01.2011, руб./куб.м.	10 243,0	7 583,0
Поправка на различие в климате (регионально-климатический коэффициент)	1	1
Поправка на сейсмичность	1	1
Коэффициент перехода 01.01.2011 - 01.01.2014	1,094	1,094
Коэффициент прибыли предпринимателя	1,11	1,11
Коэффициент учитывающий НДС	1,18	1,18
<b>Полная восстановительная стоимость готового объекта, руб. с НДС</b>	<b>108 774 299</b>	<b>19 286 869</b>

<sup>48</sup> Источник информации: <http://срса.ru/Publications/004/>

### 5.1.5. Расчет накопленного износа

#### Физический износ

Физический износ определялся экспертным методом на основе шкалы экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости (см. Табл.) и составляет 5%, т.к. состояние объектов отличное.

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

#### Функциональное устаревание

Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемых объектов соответствуют стандартам, предъявляемым к офисным объектам, поэтому функциональное устаревание выявлено не было.

#### Внешнее устаревание

Анализ социально-экономической ситуации и локального местоположения показал, что внешние факторы не оказывают отрицательного влияния на стоимость оцениваемых объектов. Внешнее устаревание выявлено не было.

### 5.1.6. Результаты расчета стоимости объектов затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость нового строительства, руб.с НДС	И				Рыночная стоимость за минусом износа, руб. с НДС	Выкупная стоимость земельного участка, руб. без учета НДС	Итого по затратному подходу, руб. с НДС
			физ. %	фун. кц. %	вн. %	нак. %			
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	108 774 299	5	0	0	5	103 335 584,27	2 026 312,84	105 361 897,11
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	19 286 869	5	0	0	5	18 322 525,16	1 020 815,78 1 224 495,23	20 567 836,16
<b>Итого:</b>									<b>125 929 733,27</b>

125 929 733,27

Сто двадцать пять миллионов девятьсот двадцать девять тысяч семьсот тридцать три рубля, 27 коп. с учетом НДС



## 6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их можно использовать для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При оценке сравнительным подходом учитываются:

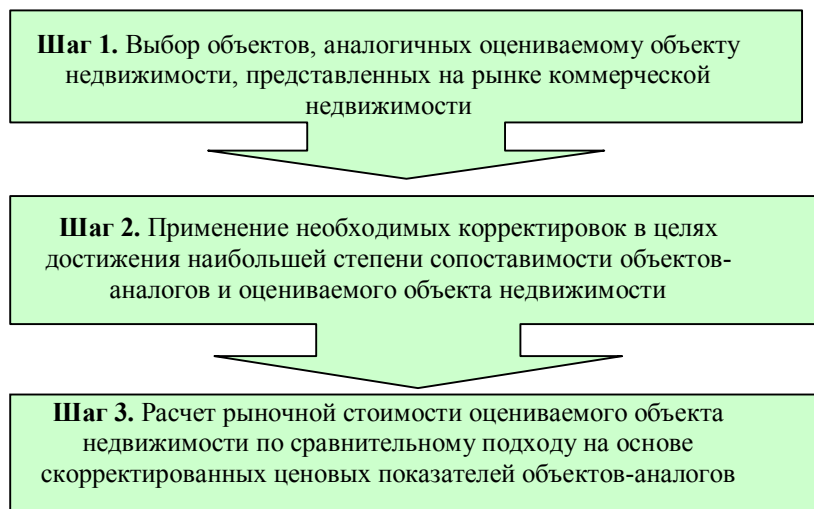
– спрос и предложение (цены на недвижимость устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);

– сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке; однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются; рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется; точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных объектов сделок);

– замещение (замещение означает, что стоимость объекта недвижимости, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

– внешние факторы (внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом включает в себя следующие шаги:



## 6.1. Выбор объектов аналогов<sup>49</sup>

### ОБЪЕКТ №1.

#### Нежилое помещение, продаж

Общая площадь, кв.м.	200,0	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, Северная, 59</b>
Цена:	19 700 000 р за объект	
Дата публикации:	31.01.2014г.	

#### Фотографии:



#### Дополнительные сведения:

Помещение свободного назначения, 2 входа. Охраняемая территория со своей инфраструктурой, видеонаблюдение, беседки, детская площадка, супермаркет. Рядом лесная парковая зона. Состояние очень хорошее. Торг.

#### Контактная информация:

Контактное лицо:	Первый юридический центр (АН), Татьяна
Телефон:	8-917-555-27-37

Источник информации Интернет сайт:

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_200\\_m\\_273539562](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_273539562)

### ОБЪЕКТ №2.

#### Нежилое помещение, продаж

Общая площадь, кв.м.	148.4	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, Новая Трехгорка, ул. Чистяковой, д.66</b>
Цена:	13 500 000 р за объект	
Дата публикации:	31.01.2014г.	

#### Фотографии:



#### Дополнительные сведения:

Продается ПСН. Помещение находится на 1м этаже жилого дома, дом сдан и заселен, без отделки, в собственности. Состояние отличное.

#### Контактная информация:

Контактное лицо:	Магомед
Телефон:	8-963-666-88-28

Источник информации Интернет сайт:

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_odintsovo\\_pos\\_nov\\_258172409](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_odintsovo_pos_nov_258172409)

<sup>49</sup> Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22 (а), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

**ОБЪЕКТ №3.****Нежилое помещение, продам**

Общая площадь, кв.м.	<b>1200,0</b>	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы</b>
Цена:	<b>140 000 000 р за объект</b>	
Дата публикации:	<b>04.02.2014г.</b>	

**Фотографии:****Дополнительные сведения:**

Продаю нежилое помещение, 1 эт. + подвал. 1 эт-пятерочка на долгом договоре, подвал -Бар. Окупаемость-7 лет. Состояние очень хорошее.

**Контактная информация:**

Контактное лицо:	Филипп
Телефон:	8-964-554-51-60

Источник информации Интернет сайт:

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodaetsyaarendnyy\\_biznes\\_odintsovskiy\\_r-n\\_57793963](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsyaarendnyy_biznes_odintsovskiy_r-n_57793963)

**ОБЪЕКТ №4.****Нежилое помещение, продам**

Общая площадь, кв.м.	<b>199,0</b>	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, Трехгорка, ул. Кутузовская</b>
Цена:	<b>19 200 000 р за объект</b>	
Дата публикации:	<b>27.01.2014г.</b>	

**Фотографии:****Дополнительные сведения:**

Продается нежилое помещение площадью 199 кв.м. на 1 этаже жилого дома. 2 отдельных входа, все коммуникации центральные, электроснабжение 23 кВт. Под магазин, услуги, офис. Возможна продажа бизнеса: продовольственный магазин с алкогольной лицензией. Состояние очень хорошее. Стоимость 19,2 млн. рублей с торгом. Без комиссии. Дополнительная информация – 8 (495) 363-08-43. Менеджер проекта Гаврилов Александр Борисович. Департамент коммерческой недвижимости. Отделение «Академическое». Трехгорка, Кутузовская ул № в базе: 58911

**Контактная информация:**

Контактное лицо:	ИНКОМ-Недвижимость (агентство)
Телефон:	Телефон 8-495-363-08-43

Источник информации Интернет сайт:

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_mag\\_199\\_kv\\_m\\_trehgorka\\_kutuzovskaya\\_ul\\_230581969](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_mag_199_kv_m_trehgorka_kutuzovskaya_ul_230581969)

*Все цены без учета НДС*

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на здание;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цен в процесс торгов;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на наличие отдельного входа;
- на площадь;
- на физическое состояние;
- на наличие парковки.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.<sup>50</sup>

### **6.1.1. Обоснование корректировок<sup>51</sup>**

#### Объем передаваемых прав на здание.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

#### Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ при использовании цен предложения требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В связи с этим для расчета данной поправки использован экспертный метод.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлторских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики.

Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ: Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль.

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:

- купля-продажа жилых объектов;

<sup>50</sup> Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Белых Л.П. и др. Учебник «Оценка недвижимости», М., 2004г.

<sup>51</sup> Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22(б), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255



- аренда жилых объектов;
- купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- аренда объектов коммерческой недвижимости;
- купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- аренда промышленной и складской недвижимости;
- купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке.

Вывод: скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10% для жилых объектов и 15-20% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Специалистами ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения, выявили рекомендуемые значения скидок на торг для населенных пунктов с различной численностью населения, %.

Рекомендуемые значения скидки на торг

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
До 250	9%	6%	13%	11%	<b>13%</b>	12%	13%	11%	13%
Свыше 250 до 500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
Свыше 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%

Источник информации: <http://www.belazor.ru/publikacii/skidka-na-torg-pri-padajuschem>

Таким образом, для определения объективной величины скидки на торг для объекта, применяем значение экспертных скидок в размере **(-)13%**.

#### Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.

Корректировки нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на местоположение.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположения. Близость, либо наоборот отдаленность объекта от деловых центров очень существенно влияет на стоимость недвижимости.

В данном случае корректировки нет, т.к. все объекты расположены в одном ценовом поясе.

#### Корректировка на наличие отдельного входа.

Все аналоги, как и объекты оценки, имеют отдельный вход, корректировки не требуется.

#### Корректировка на площадь.

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по величине объекты продаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Корректировки расчетные.

1. Большую площадь делим на меньшую, получается соотношение площадей.
2. Большую стоимость делим на меньшую, получается соотношение цены.
3. Соотношение цены, руб. умножаем на соотношение площадей каждого аналога.
4. Из 100 вычитаем умноженную цену на соотношение площадей и делим на 100, получаем корректировку в процентах.

Таблица расчета корректировок на площадь для объекта оценки №1

№ Объекта аналога	Соотношение оцениваемой площади и площади аналога	Большая стоимость за 1 кв.м.	Меньшая стоимость за 1 кв.м.	Соотношение цены, руб.	Умноженная цена на соотношение площадей	Корректировка в %
1	9,19	116 666,67	90 970,35	1,28	11,8	<b>-11,79</b>
2	12,39	116 666,67	90 970,35	1,28	15,9	<b>-15,89</b>
3	1,53	116 666,67	90 970,35	1,28	2,0	<b>-1,96</b>
4	9,24	116 666,67	90 970,35	1,28	11,8	<b>-11,85</b>

Таблица расчета корректировок на площадь для объекта оценки №2

№ Объекта аналога	Соотношение оцениваемой площади и площади аналога	Большая стоимость за 1 кв.м.	Меньшая стоимость за 1 кв.м.	Соотношение цены, руб.	Умноженная цена на соотношение площадей	Корректировка в %
1	2,28	116 666,67	90 970,35	1,28	2,9	<b>-2,92</b>
2	3,07	116 666,67	90 970,35	1,28	3,9	<b>-3,94</b>
3	2,64	116 666,67	90 970,35	1,28	3,4	<b>+3,38</b>
4	2,29	116 666,67	90 970,35	1,28	2,9	<b>-2,93</b>

#### Корректировка на физическое состояние.

Корректировка на физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, а так же качества строительства и внешний вид объекта.

В данном случае корректировки применяются повышающие к объектам – аналогам №1,3,4 в размере (+)5%, т.к. объекты находятся в очень хорошем состоянии, а объекты оценки в отличном, год ввода в эксплуатацию 2012г.

Физический износ определяем по шкале экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости.

Табл. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

#### Корректировка на наличие парковки.

Все аналоги, как и объекты оценки, имеют парковку, корректировки не требуется.

Веса аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}^{52}$$

Где:

$K_i$  - удельный весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$n$ - общее количество аналогов;

$\sum a_j$  – общая сумма корректировок;

$a_i$  – сумма корректировок  $i$ -го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №1

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма кор.	29,79	28,89	19,96	29,85
Общая сумма	108,48	108,48	108,48	108,48
	78,70	79,60	88,52	78,64
кол-во аналогов	4	4	4	4
	325,45	325,45	325,45	325,45
Вес аналога	<b>0,2418</b>	<b>0,2446</b>	<b>0,2720</b>	<b>0,2416</b>

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №2

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма кор.	20,92	16,94	21,38	20,93
Общая сумма	80,17	80,17	80,17	80,17
	59,25	63,23	58,79	59,24
кол-во аналогов	4	4	4	4
	240,51	240,51	240,51	240,51
Вес аналога	<b>0,2464</b>	<b>0,2629</b>	<b>0,2444</b>	<b>0,2463</b>

Скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равно средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

<sup>52</sup> Источник информации: <http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri>

### 6.1.2. Расчет методом сравнительного анализа

Таблица расчета методом сравнительного анализа для объекта оценки №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты –сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб., без НДС	-	19 700 000	13 500 000	140 000 000	19 200 000
Площадь, м <sup>2</sup>	1 838,2	200,0	148,4	1 200,0	199,0
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	-	<b>98 500,00</b>	<b>90 970,35</b>	<b>116 666,67</b>	<b>96 482,41</b>
<b>Передаваемые права на здание</b>	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		98 500,00	90 970,35	116 666,67	96 482,41
<b>Финансовые условия</b>	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		98 500,00	90 970,35	116 666,67	96 482,41
<b>Условия продажи</b>	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		98 500,00	90 970,35	116 666,67	96 482,41
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-13	-13	-13	-13
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Дата оценки/Дата предложения</b>	<i>07.02.2014г.</i>	31.01.2014г.	31.01.2014г.	04.02.2014г.	27.01.2014г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Местоположение</b>	<i>Московская область, Одинцово</i>	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Наличие отдельного входа</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Площадь, кв.м</b>	<i>1 838,2</i>	200,0	148,4	1 200,0	199,0
Корректировка, %		-11,79	-15,89	-1,96	-11,85
Скорректированная цена, руб.		75 593,98	66 571,61	99 506,00	73 995,86
<b>Физическое состояние</b>	<i>Отличное</i>	Очень хорошее	Отличное	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %		+5	0	+5	+5
Скорректированная цена, руб.		79 373,68	66 571,61	104 481,30	77 695,65
<b>Наличие парковки</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		79 373,68	66 571,61	104 481,30	77 695,65
<b>Весовые коэффициенты</b>	<i>1,0</i>	<b>0,2418</b>	<b>0,2446</b>	<b>0,2720</b>	<b>0,2416</b>
Стоимость после весового коэффициента	-	19 193,16	16 281,92	28 417,79	18 773,26
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	<i>82 666,13</i>				
Итоговая стоимость за всю площадь объекта оценки, руб. без НДС	<i>151 956 879,15</i>				
<b>Итоговая стоимость за всю площадь объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>179 309 117,39</b>				





Таблица расчета методом сравнительного анализа для объекта оценки №2

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты –сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб., без НДС	-	19 700 000	13 500 000	140 000 000	19 200 000
Площадь, м <sup>2</sup>	455,4	200,0	148,4	1 200,0	199,0
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	-	<b>98 500,00</b>	<b>90 970,35</b>	<b>116 666,67</b>	<b>96 482,41</b>
<b>Передаваемые права на здание</b>	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		98 500,00	90 970,35	116 666,67	96 482,41
<b>Финансовые условия</b>	<i>Рыночные</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		98 500,00	90 970,35	116 666,67	96 482,41
<b>Условия продажи</b>	<i>Типичные</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		98 500,00	90 970,35	116 666,67	96 482,41
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-13	-13	-13	-13
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Дата оценки/Дата предложения</b>	<i>07.02.2014г.</i>	31.01.2014г.	31.01.2014г.	04.02.2014г.	27.01.2014г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Местоположение</b>	<i>Московская область, Одинцово</i>	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Наличие отдельного входа</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		85 695,00	79 144,20	101 500,00	83 939,70
<b>Площадь, кв.м</b>	455,4	200,0	148,4	1 200,0	199,0
Корректировка, %		-2,92	-3,94	+3,38	-2,93
Скорректированная цена, руб.		83 192,55	76 029,44	104 930,06	81 476,19
<b>Физическое состояние</b>	<i>Отличное</i>	Очень хорошее	Отличное	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %		+5	0	+5	+5
Скорректированная цена, руб.		87 352,18	76 029,44	110 176,56	85 550,00
<b>Наличие парковки</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		87 352,18	76 029,44	110 176,56	85 550,00
<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2464</b>	<b>0,2629</b>	<b>0,2444</b>	<b>0,2463</b>
Стоимость после весового коэффициента	-	21 519,27	19 989,52	26 931,72	21 070,08
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	<i>89 510,59</i>				
Итоговая стоимость за всю площадь объекта оценки, руб. без НДС	<i>40 763 123,82</i>				
<b>Итоговая стоимость за всю площадь объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>48 100 486,11</b>				

### 6.1.3. Результаты расчета стоимости объектов сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Итого по сравнительному подходу, руб. с НДС
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	179 309 117,39
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	48 100 486,11
<b>Итого:</b>		<b>227 409 603,50</b>

**227 409 603,50**

*Двести двадцать семь миллионов четыреста девять тысяч шестьсот три рубля,  
50 коп. с учетом НДС*

## 7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный метод основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном методе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

### 7.1.1. Метод капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.
2. Определение возможных потери от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).
4. Обоснование величины ставки капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости.

Метод прямой капитализации основан на преобразовании типичного чистого операционного дохода оценки первого года эксплуатации объекта, в его стоимость. Для расчета необходимо наличие коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации ( $r$ ) рассчитывается по формуле:<sup>53</sup>

$$r = \text{ЧОД} / \text{РСд}$$

<sup>53</sup> Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости (с.237)/ СПбГТУ, СПб, 1997; Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости (с.156) –СПб: Питер, 2001; Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.677). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997

Из формулы расчета коэффициента капитализации можно получить формулу расчета стоимости объекта оценки:

$$PC_d = ЧОД/r^{54}$$

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется на основании арендных ставок в год.

### 7.1.2. Объекты – аналоги арендных ставок для объекта оценки

#### ОБЪЕКТ №1.

##### Аренда нежилого помещения

Общая площадь, кв.м.	120,0	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, Союзная, Старый мост</b>
Цена:	1 550,0 руб./мес. за м <sup>2</sup>	
Дата объявления:	03.02.2014г.	

##### Дополнительные сведения:

Сдаю помещение 120м в тц ВЗОИ. Под офис или торговлю. Все кроме продуктов, салон красоты, кафе. Физическое состояние очень хорошее.

##### Контактная информация:

Контактное лицо: [www.odintown.ru](http://www.odintown.ru) (агентство), Антон  
Телефон: 8-963-993-77-77

Источник информации Интернет сайт:

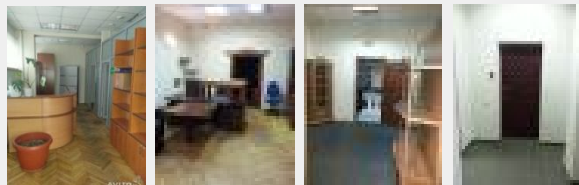
[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_odintsovo\\_soyuznaya\\_146960224](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_kommercheskuyu_nedvizhimost_odintsovo_soyuznaya_146960224)

#### ОБЪЕКТ №2.

##### Аренда нежилого помещения

Общая площадь, кв.м.	116,0	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, ул. Маршала Жукова, 34</b>
Цена:	1 550,0 руб./мес. за м <sup>2</sup>	
Дата объявления:	28.01.2014г.	

##### Фотографии:



##### Дополнительные сведения:

Сдается в аренду нежилое помещение общей площадью 116 кв. м, расположенное в центре г. Одинцово, в непосредственной близости от регистрационной палаты, БТИ и администрации Одинцовского район, кабинет директора и кабинеты для персонала, санузел, подсобные помещения, с мебелью и телефонными номерами. Помещение находится в месте с высокой проходимостью. Физическое состояние очень хорошее. По соседству располагается Банк. Стоимость 1 кв. м – 1550 рублей в месяц + оплата телефонных переговоров. Прямая аренда от собственника.

##### Контактная информация:

Контактное лицо: Ekaterina  
Телефон: 8-916-678-96-47

Источник информации Интернет сайт:

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofis\\_ul\\_marshala\\_zhukova\\_34\\_233874758](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ul_marshala_zhukova_34_233874758)

<sup>54</sup> Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.-Ростов-на-Дону, 2006г.

**ОБЪЕКТ №3.****Аренда нежилого помещения**

Общая площадь, кв.м.	<b>150,0</b>	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, Привокзальная площадь, ул.Вокзальная, д.3 «Б»</b>
Цена:	<b>1 500,0 руб./мес. за м<sup>2</sup></b>	
Дата объявления:	<b>28.08.2013г.</b>	

**Дополнительные сведения:**

Торгово-офисный центр «Алена» сдает в аренду помещения 150 м<sup>2</sup> – 2 этаж, 17м<sup>2</sup> и 13м<sup>2</sup> на 3-этаже, свободного назначения имеется лифт в г.Одинцово, Привокзальная площадь, ул.Вокзальная, д.3 «Б». Охраняемая стоянка. Физическое состояние очень хорошее. Собственник. Предоставляем юридический адрес.

**Контактная информация:**

Контактное лицо:	Александр
Телефон:	543-46-03

Источник информации Интернет сайт:

<http://www.rosrealty.ru/Odincovo/kommercheskaja/96992>

**ОБЪЕКТ №4.****Аренда нежилого помещения**

Общая площадь, кв.м.	<b>100,0</b>	Адрес: <b>Московская область, Одинцово, мкр. Трехгорка, ул.Трехгорная д.4</b>
Цена:	<b>1 200,0 руб./мес. за м<sup>2</sup></b>	
Дата объявления:	<b>07.02.2014г.</b>	

**Фотографии:****Дополнительные сведения:**

Собственник предлагает в аренду торговые и помещения свободного назначения в торгово-офисном центре "Кутузовский Меридиан", расположенный по адресу: Одинцовский р-н, мкр. Трехгорка, ул. Трехгорная д.4 в непосредственной близости от ст. ж/д Трехгорка. Все помещения с отделкой, полностью готовы к въезду. Отличные рекламные возможности, витринные павильоны.

**Контактная информация:**

Контактное лицо:	Кутузовский Меридиан (агентство), Ольга
Телефон:	8-925-868-00-90

Источник информации Интернет сайт:

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_psn\\_ot\\_12\\_do\\_100\\_kv.\\_m\\_276979856](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_psn_ot_12_do_100_kv._m_276979856)

*Все цены без учета НДС*



Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- на снижение цен в процесс торгов;
- на дату продажи;
- на местоположение
- на наличие отдельного входа;
- на площадь;
- на физическое состояние;
- на наличие парковки.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.<sup>55</sup>

### **7.1.3. Обоснование корректировок**

#### Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ при использовании цен предложения требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В связи с этим для расчета данной поправки использован экспертный метод.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлторских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики.

Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ:

Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль.

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:

- купля-продажа жилых объектов;
- аренда жилых объектов;
- купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- аренда объектов коммерческой недвижимости;
- купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- аренда промышленной и складской недвижимости;
- купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке.

**Вывод:** скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10% для жилых объектов и 15-20% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Специалистами ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения, выявили рекомендуемые значения скидок на торг для населенных пунктов с различной численностью населения, %.

<sup>55</sup> Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Белых Л.П. и др. Учебник «Оценка недвижимости», М., 2004г.

## Рекомендуемые значения скидки на торг

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
До 250	9%	6%	13%	11%	13%	<b>12%</b>	13%	11%	13%
Свыше 250 до 500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
Свыше 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%

Источник информации: <http://www.belazor.ru/publikacii/skidka-na-torg-pri-padajuschem>

Таким образом, для определения объективной величины скидки на торг для объекта, применяем значение экспертных скидок в размере (-)12%.

Корректировка на местоположение.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположения. Близость, либо наоборот отдаленность объекта от деловых центров очень существенно влияет на стоимость недвижимости.

В данном случае корректировки нет, т.к. все объекты расположены в одном ценовом поясе.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Все аналоги, как и объекты оценки, имеют отдельный вход, корректировки не требуется.

Корректировка на площадь.

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по величине объекты сдаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Корректировки расчетные.

1. Большую площадь делим на меньшую, получается соотношение площадей.
2. Большую стоимость делим на меньшую, получается соотношение цены.
3. Соотношение цены, руб. умножаем на соотношение площадей каждого аналога.
4. Из 100 вычитаем умноженную цену на соотношение площадей и делим на 100, получаем корректировку в процентах.

Таблица расчета корректировок на площадь для объекта оценки №1

№ Объекта аналога	Соотношение оцениваемой площади и площади аналога	Большая стоимость за 1 кв.м.	Меньшая стоимость за 1 кв.м.	Соотношение цены, руб.	Умноженная цена на соотношение площадей	Корректировка в %
1	15,32	1 550,00	1 200,00	1,29	19,8	<b>-19,79</b>
2	15,85	1 550,00	1 200,00	1,29	20,5	<b>-20,47</b>
3	12,25	1 550,00	1 200,00	1,29	15,8	<b>-15,83</b>
4	18,38	1 550,00	1 200,00	1,29	23,7	<b>-23,74</b>

Таблица расчета корректировок на площадь для объекта оценки №2

№ Объекта аналога	Соотношение оцениваемой площади и площади аналога	Большая стоимость за 1 кв.м.	Меньшая стоимость за 1 кв.м.	Соотношение цены, руб.	Умноженная цена на соотношение площадей	Корректировка в %
1	3,80	1 550,00	1 200,00	1,29	4,9	<b>-4,90</b>
2	3,93	1 550,00	1 200,00	1,29	5,1	<b>-5,07</b>
3	3,04	1 550,00	1 200,00	1,29	3,9	<b>-3,92</b>
4	4,55	1 550,00	1 200,00	1,29	5,9	<b>-5,88</b>

Корректировка на физическое состояние.

Корректировка на физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, а так же качества строительства и внешний вид объекта.

В данном случае корректировки применяются повышающие к объектам – аналогам №1,2,3в размере (+)5%, т.к. объекты находятся в очень хорошем состоянии, а объекты оценки в отличном, год ввода в эксплуатацию 2012г.

Физический износ определяем по шкале экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости.

Табл. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

#### Корректировка на наличие парковки.

Все аналоги, как и объекты оценки, имеют парковку, корректировки не требуется.

#### Веса аналогов.<sup>56</sup>

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^n a_j) - a_i}{(n - 1) \sum_{j=1}^n a_j}$$

Где:

$K_i$  - удельный весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$n$ - общее количество аналогов;

$\sum a_j$  – общая сумма корректировок;

$a_i$  – сумма корректировок  $i$ -го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №1

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Сумма корректировок</b>	36,79	37,47	32,83	35,74
<b>Общая сумма корректировок</b>	142,83	142,83	142,83	142,83
-	106,04	105,36	110,00	107,08
<b>Кол-во аналогов</b>	4	4	4	4
-	428,48	428,48	428,48	428,48
<b>Вес аналога: 1,00</b>	<b>0,2475</b>	<b>0,2459</b>	<b>0,2567</b>	<b>0,2499</b>

Расчетная таблица весовых коэффициентов для объекта оценки №2

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Сумма корректировок</b>	21,90	22,07	20,92	17,88
<b>Общая сумма корректировок</b>	82,78	82,78	82,78	82,78
-	60,87	60,71	61,86	64,89
<b>Кол-во аналогов</b>	4	4	4	4
-	248,33	248,33	248,33	248,33
<b>Вес аналога: 1,00</b>	<b>0,2451</b>	<b>0,2445</b>	<b>0,2491</b>	<b>0,2613</b>

Скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

<sup>56</sup> Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.22 (в), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255



Расчетная таблица поправок по аренде для объекта оценки №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты –сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, м <sup>2</sup>	1838,2	120,0	116,0	150,0	100,0
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup> , без НДС	-	1 550,0	1 550,0	1 500,0	1 200,0
<b>Передаваемые права на помещение</b>	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 550,0	1 550,0	1 500,0	1 200,0
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Дата оценки /Дата выставления на торги</b>	<i>07.02.2014г.</i>	03.02.2014г.	28.01.2014г.	28.08.2013г.	07.02.2014г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Местоположение</b>	<i>Московская область, Одинцово</i>	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Наличие отдельного входа</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Площадь, кв.м.</b>	<i>1838,2</i>	120,0	116,0	150,0	100,0
Корректировка, %		-19,79	-20,47	-15,83	-23,74
Скорректированная цена, руб.		1 094,12	1 084,81	1 111,06	805,27
<b>Физическое состояние</b>	<i>Отличное</i>	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Отличное
Корректировка, %		+5	+5	+5	0
Скорректированная цена, руб.		1 148,82	1 139,05	1 166,61	805,27
<b>Наличие парковки</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 148,82	1 139,05	1 166,61	805,27
<b>Весовые коэффициенты</b>	<i>1,0</i>	<b>0,2475</b>	<b>0,2459</b>	<b>0,2567</b>	<b>0,2499</b>
Скорректированная цена, руб.		284,31	280,08	299,49	201,25
Итоговая стоимость арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки, руб., в мес., без НДС		<b>1 065,13</b>			
<b>Итоговая стоимость арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки, руб., в год, без НДС</b>		<b>12 781,53</b>			





Расчетная таблица поправок по аренде для объекта оценки №2

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты –сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, м <sup>2</sup>	455,4	120,0	116,0	150,0	100,0
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup> , без НДС	-	1 550,0	1 550,0	1 500,0	1 200,0
<b>Передаваемые права на помещение</b>	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 550,0	1 550,0	1 500,0	1 200,0
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	<i>Рыночная стоимость</i>	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Дата оценки /Дата выставления на торги</b>	<i>07.02.2014г.</i>	03.02.2014г.	28.01.2014г.	28.08.2013г.	07.02.2014г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Местоположение</b>	<i>Московская область, Одинцово</i>	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцово
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Наличие отдельного входа</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 364,00	1 364,00	1 320,00	1 056,00
<b>Площадь, кв.м.</b>	455,4	120,0	116,0	150,0	100,0
Корректировка, %		-4,90	-5,07	-3,92	-5,88
Скорректированная цена, руб.		1 297,14	1 294,83	1 268,24	993,88
<b>Физическое состояние</b>	<i>Отличное</i>	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Отличное
Корректировка, %		+5	+5	+5	0
Скорректированная цена, руб.		1 362,00	1 359,57	1 331,65	993,88
<b>Наличие парковки</b>	<i>Есть</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 362,00	1 359,57	1 331,65	993,88
<b>Весовые коэффициенты</b>	<i>1,0</i>	<b>0,2451</b>	<b>0,2445</b>	<b>0,2491</b>	<b>0,2613</b>
Скорректированная цена, руб.		333,87	332,36	331,69	259,72
Итоговая стоимость арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки, руб., в мес., без НДС		<b>1 257,65</b>			
<b>Итоговая стоимость арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки, руб., в год, без НДС</b>		<b>15 091,78</b>			

**Расчет ЧОД**

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}^{57}$$

Где:

ЭВД – эффективный валовой доход, руб.;

ОР – операционные расходы, руб.

Таблица расчета чистого операционного дохода

Наименование объекта оценки	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130
Площадь, сдаваемая в аренду	1838,2	455,4
Ставка арендной платы, руб. в год, без НДС	12 781,53	15 091,78
Показатель	<i>руб.</i>	<i>руб.</i>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	23 495 005,91	6 872 796,59
Рыночная рента, руб.	23 495 005,91	6 872 796,59
Потери из-за вакансий и неплатежей	8,33	8,33
Эффективный валовой доход (ЭВД)	<b>21 537 088,75</b>	<b>6 300 063,54</b>
Операционные расходы (ОР), руб.	4 427 091,73	1 033 101,91
Постоянные расходы, руб.	2 273 382,85	403 095,55
Налог на собственность, руб.	2 273 382,85	403 095,55
Переменные расходы, руб.	2 153 708,88	630 006,35
Расходы на управление, % от ПВД	10	10
<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>17 109 997,02</b>	<b>5 266 961,64</b>

Когда известна ставка арендной платы, можно оценить предполагаемый чистый операционный доход (ЧОД) на ближайший год.

**Вакансии и неплатежи**

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды и потому, по данному признаку могут рассматриваться в т.ч. как вакансии.

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате значительную часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора. С другой стороны арендаторы начинают свой поиск с анализа минимальных ставок аренды и ищут среди подходящих помещений самые недорогие.

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

*В данном случае вакансии и неплатежи определяем расчетным путем.*

Оценка потерь от недогруженности и неуплат производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

<sup>57</sup> Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.-Ростов-на-Дону, 2006г.

Таким образом, величина потерь от незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле<sup>58</sup>:

$$K_{нд} = \frac{Dn * Tc}{Na}$$

$K_{нд}$  – коэффициент недоиспользования;

$Dn$  – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

$Tc$  – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$Na$  – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости.

Для оцениваемого помещения коэффициент недоиспользования составил 8,33%, определяется из расчета того, что арендодатель 1 месяц тратит на поиск арендатора:

$$(1/12 * 100) = 8,33\%$$

### **Операционные расходы**

В состав операционных расходов входят расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, исключая обслуживание долга и подоходные налоги.<sup>59</sup>

Они подразделяются на постоянные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности пользователями (налоги на имущество, страховые взносы), и переменные - зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.).

*Налог на имущество составляет 2,2% (НК РФ) от стоимости определенной в сравнительном подходе.*

### **Расходы на управление<sup>60</sup>**

Расходы для бизнес-центров классов «В» и «С» распределяются следующим образом. На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4-5% от валового дохода, оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода. Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6-8% от валового дохода. При этом стоимость эксплуатации объекта (техническое обслуживание, текущий ремонт, уборка, зарплата персонала, накладные и обеспечивающие расходы и т.д.) такова. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12-14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса «С», его эксплуатация обходится собственнику в 14-16%.

В расчетах применяется **10%** (как для класса А).

### **Ставка капитализации**

Ставка капитализации (СК) представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости (ТС) объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$ТС = ЧОД / СК$$

Здесь будет рассматриваться ставка капитализации для собственного капитала. Наиболее надежный путь нахождения величины ставки капитализации - сравнение данных по продажам.

При отсутствии развитого рынка недвижимости ставку капитализации можно получить суммированием отдельных составляющих:

$$СК = НП + НР + НЛ + СВ$$

<sup>58</sup> Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Белых Л.П. и др. Учебник «Оценка недвижимости», М., 2004г.

<sup>59</sup> Фридман Дж., Ордуй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (с.447). Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

<sup>60</sup> <http://www.lagency.ru/agency/3/3/>



№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	Количество наблюдений	0	2	1	1	2	1	0	2	2	0
14	Взвешенный итог (№ графы * количество наблюдений)	0	4	3	4	10	6	0	16	18	0
15	Сумма взвешенных итогов (итог по строке 14)	61									
16	Количество рисков	12									
17	Средневзвешенное значение риска $\left[ \frac{\text{строка15}}{\text{строка16}} \right]$	5,08									

Разумеется, количественные величины таблицы достаточно условны. Например, не так просто обосновать секторный риск – риск того, что локальное соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на арендную плату.

В целом такая оценка поправки на риски обеспечивает при аккуратном использовании воспроизводимость ставок капитализации с учетом индивидуальных характеристик объекта инвестирования.

### ***Поправка на ликвидность***

Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимые активы, связанные с дополнительными рисками, такими как риск, связанный с низкой ликвидностью объекта и бременем управления.

Первый риск оценивается на основе безрисковой ставки  $rf$  и ориентировочного времени экспозиции  $Exp$  (определяемой в месяцах экспертно) по формуле:

$$r_{\ell} = \frac{Exp * rf}{12}$$

### ***Прогноз срока службы***

Данный прогноз получен на основе нормативного срока службы лет <sup>61</sup>

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150

### ***Норма возврата капитала***

Как известно, двумя основными составляющими ставки капитализации являются доход на вложенный капитал и возврат капитала.

Исходя из установленного нормативного срока (НС) эксплуатации зданий срок оставшейся экономической жизни (СОЭЖ) был рассчитан по формуле:

$$\text{СОЭЖ} = \text{НС} - (\text{Текущая дата} - \text{Год постройки})$$

Для расчета удобно рассчитать средний срок эксплуатации. Реальная продолжительность эксплуатации зависит от состояния строений и условий эксплуатации.

Средняя величина определяет, по сути, не физический средний срок эксплуатации, а экономическую среднюю величину возврата капитала.

<sup>61</sup> Интернет:

[https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=0CD4QFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.virgo-ocenka.ru%2Fdownload%2FSroki\\_i\\_iznos.doc&ei=3o\\_bUcuVH-N4gSHIYC4CA&usg=AFQjCNEtOnEsPkr4LeGGUnLKvAz5LZAJZw&bvm=bv.48705608.d.bGE&cad=rjt](https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=0CD4QFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.virgo-ocenka.ru%2Fdownload%2FSroki_i_iznos.doc&ei=3o_bUcuVH-N4gSHIYC4CA&usg=AFQjCNEtOnEsPkr4LeGGUnLKvAz5LZAJZw&bvm=bv.48705608.d.bGE&cad=rjt)



Расчеты приведены в таблице:

№ п/п	Наименование	НС	Текущая дата	Год ввода в эксплуатацию	СОЭЖ	Отсюда норма возврата капитала составит 1/ СОЭЖ*100
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	150	2014	2012	148	<b>0,68</b>
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроено – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	150	2014	2012	148	<b>0,68</b>

Воспользовавшись приведенной выше формулой расчета ставки капитализации, получим ставку капитализации для объектов оценки.

**Таблица расчета ставки капитализации методом “суммирования”**

Назначение	Офисное
Ликвидность Ехр, мес.	1
Безрисковая ставка, Rf	8,25%
Поправка на риски	5,08%
Поправка на ликвидность	0,69%
Норма возврата капитала	0,68%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>14,69%</b>

### 7.1.4. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет доходного ориентира стоимости объекта РСд на основе Чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧОД = Ставка - Затраты) и ставки капитализации  $r$  производится по классической формуле доходного анализа:

$$PCд = ЧОД/r$$

Таблица расчета рыночной стоимости доходным подходом

№ п/п	Наименование	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Стоимость недвижимости определенная методом капитализации, руб. без НДС	Стоимость недвижимости определенная методом капитализации, руб. с НДС
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	17 109 997,02	14,69%	116 448 597,63	137 409 345,21
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	5 266 961,64	14,69%	35 846 312,28	42 298 648,49
<b>Итого:</b>					<b>179 707 993,70</b>

179 707 993,70

*Сто семьдесят девять миллионов семьсот семь тысяч девятьсот девяносто три рубля, 70 коп. с учетом НДС*

## 8. РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключительным элементом процесса является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. По мнению оценщика, все методы оценки существенно отображают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

### 8.1.Обобщение результатов<sup>62</sup>

Пытаясь применить различные подходы к оценке стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	105 361 897,11	179 309 117,39	137 409 345,21
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	20 567 836,16	48 100 486,11	42 298 648,49

<sup>62</sup> Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) Раздел IV п.24, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

## 8.2. Расчет рыночной стоимости

Согласование весовых коэффициентов			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	4	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	4	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	4	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	4
Итого сумма баллов для данного подхода	12	16	15
Подход применялся?	Да	Да	Да
Сумма баллов	43		
Вес подхода, %	27,91%	37,21%	34,88%
<b>Вес подхода округленно до 1%</b>	<b>28%</b>	<b>37%</b>	<b>35%</b>

**Таблица расчета рыночной стоимости для объекта оценки №1**

Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130			
Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	105 361 897,11	28%	29 501 331,19
Сравнительный подход	179 309 117,39	37%	66 344 373,43
Доходный подход	137 409 345,21	35%	48 093 270,82
Обобщенная величина стоимости, руб., с учетом НДС			143 938 975,45
<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с учетом НДС округленно <sup>63</sup></b>			<b>143 939 000</b>

**Таблица расчета рыночной стоимости для объекта оценки №2**

Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130			
Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода	Взвешенный результат
Затратный подход	20 567 836,16	28%	5 758 994,13
Сравнительный подход	48 100 486,11	37%	17 797 179,86
Доходный подход	42 298 648,49	35%	14 804 526,97
Обобщенная величина стоимости, руб., с учетом НДС			38 360 700,96
<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с учетом НДС округленно <sup>64</sup></b>			<b>38 361 000</b>

<sup>63</sup> В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-1, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки принимается с округлением

<sup>64</sup> В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-1, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки принимается с округлением

## 9. ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, мы пришли к заключению, что наиболее вероятная рыночная стоимость 2-х объектов недвижимого имущества: №1. нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130; №2. часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130, по состоянию на 07.02.2014г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., округленно, с учетом НДС
1	Объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV,V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	<b>143 939 000</b>
2	Объект недвижимости - часть жилого дома: встроенно – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130	<b>38 361 000</b>
<b>Итого:</b>		<b>182 300 000</b>

**182 300 000**

**(Сто восемьдесят два миллиона триста тысяч) рублей с учетом НДС**



## 10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### 10.1. Нормативные документы

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказом минэкономразвития от 20 июля 2007г № 256.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (зарегистрирован в Минюсте России № 10040 от 23 августа 2007 г.);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (зарегистрирован в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (зарегистрирован в Минюсте России № 10009 от 20 августа 2007 г.).

### 10.2. Справочная и методическая литература

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.
4. Черняк А.В. "Оценка городской недвижимости", М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.
8. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
10. Шипова Е.В. Оценка интеллектуальной собственности.- Иркутск: БГУЭП, 2003.
11. Оценка интеллектуальной собственности: Учеб. пособие / Под ред. С.А. Смирнова. М., 2002.
12. Андреев Г.И., Витчинка В.В., Смирнов С.А. Практикум по оценке интеллектуальной собственности: Учеб. пособие. М., 2002.
13. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
14. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2004.

## 11. ПОДПИСИ ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

В подготовке отчета об определении рыночной стоимости 2-х объектов недвижимого имущества: №1. нежилое помещение, общей площадью – 1838,2 кв.м., этаж подвальный, 1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане III, IV, V, по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130; №2. часть жилого дома: встроено – пристроенные помещения (№1-33) 1-го этажа, общей площадью – 455,4 кв.м., по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.130, по состоянию на 07.02.2014г., принимали участие специалисты ООО «Эксперт»:

Оценщик

Луткова Н.А.

10 марта 2014г.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ №0183/4-14**



# Фото









## Скриншоты источников информации использованных в отчете

<http://www.blackwood.ru/services/consulting/materials/details.php?ID=1067>,

<http://www.blackwood.ru/upload/iblock/010/ipzsrqtlznubxernevch-rvyjpmwrlfz2014.pdf>


<http://www.2m.ru/content/service/redemption/opredelenie-ceny.php>



← → 🏠 🌐 [www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_200\\_m\\_273539562](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_273539562)

### Офисное помещение, 200 м<sup>2</sup>

Размещено 31 янв. в 22:02 ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **19 700 000 руб.**

Продавец **Первый юридический центр** (агентство)  
✎ написать сообщение  
Контактное лицо: Татьяна

Телефон 📞 8 917 555-27-37  
📍 Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на АВИТО

Город Московская область, Одинцово  
Адрес Северная, 59 ✎ скрыть карту

Вы владелец объявления?  
Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Просмотров: всего 114, сегодня 1

**Продайте недвижимость быстрее!**

- 1 Премiuм-размещение **высоко**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- 5 Применить пакет услуг **высоко**

**Грузовики в лизинг**

- Минимальный аванс от 10%
- Без налоговой декларации и бухгалтерской отчетности
- Срок лизинга до 60 месяцев

**Расчитать лизинг**

**ЖК «БОЛЬШОЕ КУСКОВО»**


Проектная декларация находится на сайте [www.sty.kit.ru](http://www.sty.kit.ru)

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_200\\_m\\_273539562](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_273539562)

← → 🏠 🌐 [www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_odintsovo\\_pos\\_nov\\_258172409](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_odintsovo_pos_nov_258172409)

### Продам коммерческую недвижимость, Одинцово пос нов

Размещено 31 янв. в 13:27 ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **13 500 000 руб.**

Продавец **Магомед**

Телефон 📞 8 963 666-88-28  
📍 Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на АВИТО

Город Московская область, Одинцово  
Адрес Одинцово пос новая трехгорка ул частичковой д 66 ✎ скрыть карту

И получите кредитную карту «Тинькофф Платинум»

- ✓ Без визита в банк
- ✓ Без справок и поручителей
- ✓ До 300 000 сумма кредита

**Тинькофф**  
Кредитные Системы

**ЖК "АЛЬБАТРОС" В СТРОИТВО**

Проектная декларация находится на сайте [www.sty.kit.ru](http://www.sty.kit.ru)


[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_odintsovo\\_pos\\_nov\\_258172409](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_odintsovo_pos_nov_258172409)

www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\_neadvizhimost/prodaetsya\_arendnyy\_biznes\_odintsovskiy\_r-n\_57793963

Все объявления в Одинцове > Недвижимость > Коммерческая недвижимость

### Продается арендный бизнес, Одинцовский р-н

Размещено 4 фев. в 16:12



Цена: **140 000 000 руб.**

Продавец: **Филипп** (агентство) + написать сообщение  
Телефон: 8 964 554-51-60

Город: Московская область, Одинцово

Продан торговое помещение

Продаю торговое помещение, Одинцовский р-н, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 1200 кв.м., 1 эт+подвал. 1 эт-пятёрочка на долгон договоре, подвал-Бар. Окупаемость-7 лет  
Цена-140 млн р.  
Филипп 8 964 554 51 60

Номер объявления: 57793963

Просмотров: всего 795, сегодня 3

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг

**Тинькофф**  
Кредитные Системы

С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ «Тинькофф Платинум»

Получить карту

Проектная декларация на сайте www.a1.ru

000 "Центрстрой"

АРСЕНАИ


КОМПЛЕКС ЦЕНТР + ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_neadvizhimost/prodaetsya\\_arendnyy\\_biznes\\_odintsovskiy\\_r-n\\_57793963](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_neadvizhimost/prodaetsya_arendnyy_biznes_odintsovskiy_r-n_57793963)

www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\_neadvizhimost/prodam\_mag\_199\_kv\_m\_trehgorka\_kutuzovskaya\_ul\_230581969

### Продам маг. 199 кв. м., Трехгорка, Кутузовская ул

Размещено 27 янв. в 20:33



Цена: **19 200 000 руб.**

Продавец: **ИНКОМ-Недвижимость** (агентство) + написать сообщение  
Телефон: 8 495 363-08-43

Город: Московская область, Одинцово  
Адрес: Трехгорка, Кутузовская ул

Продам маг. 199 кв. м., Трехгорка, Кутузовская ул

Просмотров: всего 188, сегодня 1

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг

**ОФОРМИ ЗАЯВКУ ЗА 5 МИНУТ И УЗНАЙ РЕШЕНИЕ СРАЗУ!**

**Тинькофф**  
Кредитные Системы

Оформить карту

Проектная декларация на сайте www.a1.ru

000 "Центрстрой"

АРСЕНАИ

КОМПЛЕКС ЦЕНТР + ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_neadvizhimost/prodam\\_mag\\_199\\_kv\\_m\\_trehgorka\\_kutuzovskaya\\_ul\\_230581969](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_neadvizhimost/prodam_mag_199_kv_m_trehgorka_kutuzovskaya_ul_230581969)



← → ↻ 🏠 [www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nevzhizhmost/sdam\\_kommercheskuyu\\_nevzhizhmost\\_odintsovo\\_soyuznaya\\_146960224](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nevzhizhmost/sdam_kommercheskuyu_nevzhizhmost_odintsovo_soyuznaya_146960224) ⚙

Все объявления в **Одintsoво** > Недвижимость > Коммерческая недвижимость Назад Следующее →

### Сдам коммерческую недвижимость, Одintsoво, Союзная

Размещено 3 фев. в 12:21. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 206, сегодня 1

Арендная плата: **1 550 руб. в месяц**

Арендодатель: **www.odintown.ru** (агентство)  
 ✎ написать сообщение  
 Контактное лицо: Антон

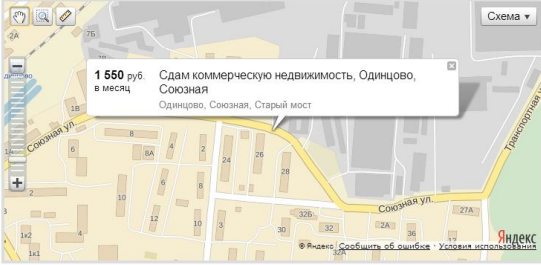
Телефон: **8 963 993-77-77**  
 📍 Пожалуйста, скажите арендодателю, что Вы нашли это объявление на АВИТО

Город: Московская область, Одintsoво  
 Адрес: Одintsoво, Союзная, Старый мост  
 ✎ скрыть карту

**Вы владелец объявления?**  
 Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

**Сдайте недвижимость быстрее!**  
 1. Премиум-размещение **вчера**  
 2. Сделать VIP-объявлением  
 3. Выделить объявление  
 4. Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**  
 Применить пакет услуг **вчера**



1 550 руб. Сдам коммерческую недвижимость, Одintsoво, Союзная, Старый мост

Сдам помещение свободного назначения  
 Сдаю помещение 120м в тц ВЗОН. Под офис или торговлю. Все кроме продуктов, салон красоты, кафе.

Номер объявления: 146960224

✉ Написать арендодателю | ↶ Отправить другу | 🚩 Пожаловаться | ★ Добавить в избранное | 📱 📧 📞

**европлан**

Минимальный аванс от 10% - от цены автомобиля по договору купли-продажи с НДС. Срок лизинга 1 год. Без налоговой декларации и бухгалтерской отчетности - Заключение договора лизинга с ЗАО «Европлан» возможно без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справки от банка об оборотах по расчетному счету. Предложение действительно для грузовых автомобилей - при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору лизинга до 2,5 млн. руб. с НДС. Все расчеты приводятся в рублях и с вычитаемым платежом 2% от цены автомобиля по договору купли-продажи с НДС. Обращаем ваше внимание на то, что данное предложение носит исключительно информационный характер и не при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Ст. 437 (2) ГК РФ. ЗАО «Европлан», ОГРН 1027700085380. ЕВРОПЛАН

**2 ЛЕТ ПИК**

ЖК «БОЛЬШОЕ КУСКОВО»

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nevzhizhmost/sdam\\_kommercheskuyu\\_nevzhizhmost\\_odintsovo\\_soyuznaya\\_146960224](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nevzhizhmost/sdam_kommercheskuyu_nevzhizhmost_odintsovo_soyuznaya_146960224)

← → ↻ 🏠 [www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nevzhizhmost/sdam\\_ofis\\_ul\\_marshala\\_zhukova\\_34\\_233874758](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nevzhizhmost/sdam_ofis_ul_marshala_zhukova_34_233874758) ⚙


### Сдам офис, ул. Маршала Жукова, 34

Размещено 28 янв. в 17:02. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 122, сегодня 1

**Сдайте недвижимость быстрее!**  
 1. Премиум-размещение **вчера**  
 2. Сделать VIP-объявлением  
 3. Выделить объявление  
 4. Поднять объявление в поиске


**Хотите большего?**  
 Применить пакет услуг **вчера**



Арендная плата: **1 550 руб. в месяц**

Арендодатель: **Ekaterina** ✎ написать сообщение  
 Телефон: **8 916 678-96-47**  
 📍 Пожалуйста, скажите арендодателю, что Вы нашли это объявление на АВИТО

Город: Московская область, Одintsoво  
 Адрес: ул. Маршала Жукова, 34 ✎ скрыть карту



1 550 руб. Сдам офис, ул. Маршала Жукова, 34 ул. Маршала Жукова, 34

**европлан**

Минимальный аванс от 10% - от цены автомобиля по договору купли-продажи с НДС. Срок лизинга 1 год. Без налоговой декларации и бухгалтерской отчетности - Заключение договора лизинга с ЗАО «Европлан» возможно без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справки от банка об оборотах по расчетному счету. Предложение действительно для грузовых автомобилей - при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору лизинга до 2,5 млн. руб. с НДС. Все расчеты приводятся в рублях и с вычитаемым платежом 2% от цены автомобиля по договору купли-продажи с НДС. Обращаем ваше внимание на то, что данное предложение носит исключительно информационный характер и не при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Ст. 437 (2) ГК РФ. ЗАО «Европлан», ОГРН 1027700085380. ЕВРОПЛАН

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nevzhizhmost/sdam\\_ofis\\_ul\\_marshala\\_zhukova\\_34\\_233874758](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nevzhizhmost/sdam_ofis_ul_marshala_zhukova_34_233874758)





www.rosreal.ru/Odincovo/kommercheskaja/96992

**Росриэлт НЕДВИЖИМОСТЬ**  
www.rosreal.ru

**Сдам в аренду офис в Одинцовском районе**  
Главная > Московская область > Одинцовский район > Сдам в аренду коммерческую недвижимость > Одинцово > Объявление N 96992

Номер объявления: 96992  
Обновлено: 28.08.2013 14:15:39

**Месторасположение**  
Московская область  
Одинцовский район  
Одинцово

**Параметры**  
Офис  
Общая площадь: 150 кв.м.

**Условия сделки**  
Сдам в аренду  
Цена за кв.м. в месяц:  
1 500 руб.

**Автор объявления**  
Собственник  
Контактная информация:  
Александр  
Отправить сообщение автору этого объявления

Торгово-офисный центр «Алена» сдает в аренду помещения 150 м<sup>2</sup> – 2 этаж, 17м<sup>2</sup> и 13м<sup>2</sup> на 3-этаже, свободного назначения имеется лифт в г.Одинцово, Привокзальная площадь, ул.Вокзальная, д.3 «Б». Охраняемая стоянка. Собственник. Предоставлен юридический адрес.  
т. 543-46-03  
Количество просмотров объявления: 110

**Похожие предложения**

- Сдам в аренду офис в Одинцовском районе, Жуковка (деревня)**  
Общая площадь: 30 кв.м.  
Цена за кв.м. в месяц:  
1 500 руб.
- Сдам в аренду офис в Одинцовском районе, Одинцово**  
Общая площадь: 100000 кв.м.
- Сдам в аренду офис в Одинцовском районе, Одинцово**  
Общая площадь: 89 кв.м.  
Цена за кв.м. в месяц:  
1 000 руб.
- Сдам в аренду офис в Одинцовском районе, Жуковка (деревня)**  
Общая площадь: 743 кв.м.  
Цена за кв.м. в год:  
500 дол.

**Продажа офисов от собственника**  
© bcclotos.ru  
Новый БЦ Лотос, м."Нахимовский пр". Ипотека. Акция. Машинместо в подарок

2007-2014 Росриэлт®  
поиск недвижимости | регистрация | контакты | реклама на сайте

<http://www.rosreal.ru/Odincovo/kommercheskaja/96992>

www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_psn\_ot\_12\_do\_100\_kv\_m\_276979856

Все объявления в Одинцово > Недвижимость > Коммерческая недвижимость

**Сдам ПСН от 12 до 100 кв. м**  
Размещено 7 фев. в 16:07

**Арендная плата**  
1 200 руб. в месяц

**Арендодатель**  
Кутузовский Меридиан (агентство)  
написать сообщение  
Контактное лицо: Ольга

**Телефон**  
8 925 868-00-90

**Город**  
Московская область, Одинцово

**Адрес**  
Одинцовский р-н, мкр. Треггорка, ул.Треггорная д.4

**Вы владелец объявления?**  
Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Просмотров: всего 62, сегодня 2

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**  
Применить пакет услуг

**Грузовики в лизинг**

- Минимальный аванс от 10%
- Без налоговой декларации и бухгалтерской отчетности
- Срок лизинга до 60 месяцев

Рассчитать лизинг

[http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_psn\\_ot\\_12\\_do\\_100\\_kv\\_m\\_276979856](http://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_psn_ot_12_do_100_kv_m_276979856)