



LED VISION

ОТЧЕТ 27/072017

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно

**Заказчик:
Арбитражный управляющий
ООО «ВИКОМ»
Орешин Ю.Б.**

**Оценочная компания:
ООО «ЛЕД-Вижн»**

**Дата оценки:
12 июля 2017 года**

**Основание проведения оценки:
Договор №13 от 04 июля 2017 г.**

**Дата составления отчета об оценке:
13 июля 2017 года**

Москва-2017



13 июля 2017 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №13 от 04 июля 2017 г. оценщик ООО «ЛЕД-Вижн» произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно.

Оценка произведена на основании проведенного осмотра, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для целей принятия управленческих решений.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «ЛЕД-Вижн» о рыночной стоимости объектов оценки.

2 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



Рыночная стоимость Объекта оценки – нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно по состоянию на 12 июля 2017 года, составила:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	179,5	6 694 600	5 673 390
2	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	116,7	4 352 600	3 688 644

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

Оценку выполнил и подготовил оценщик _____ Копылова Мария Викторовна

Отчет утвердил руководитель _____ Алексеенко Татьяна Александровна

Содержание

1. Задание на оценку	6
2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	9
2.1. Сведения о Заказчике	9
2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)	9
3. Допущения и ограничительные условия	10
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	10
3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
4. Основные понятия и методология процесса оценки	14
4.1. Основные определения и понятия	14
4.2. Определение рыночной стоимости	17
4.3. Процесс оценки	18
4.4. Подходы к оценке	18
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	21
6. Описание объекта оценки	23
6.1. Анализ оцениваемых прав	23
6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	23
6.3. Описание объектов недвижимости	24
6.4. Анализ местоположения Объекта оценки	25
6.5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка	27
6.5.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	27
6.5.2. Описание г. Москвы. Анализ социально-экономического положения в г. Москве на 1 апреля 2017 года	35
6.5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.	37
6.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого объекта.	45
7. Описание процесса оценки объекта оценки	48
7.1.1. Основные этапы проекта	48
7.1.2. Затратный подход	49
7.1.3. Доходный подход	50
7.1.4. Согласование полученных результатов	53
8. Оценка рыночной стоимости объекта оценки	54
8.1.1. Анализ наиболее эффективного использования	54
8.1.2. Выбор методов оценки	55
9. Определение рыночной стоимости объекта оценки	57
9.1.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода	57
9.1.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода	65
9.1.2.1. Определение потенциального валового дохода	67
9.1.2.2. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) объекта оценки и недосбора платежей	75
9.1.2.3. Определение операционных расходов	76

9.1.2.4	Определение чистого операционного дохода	77
9.1.2.5	Расчет коэффициента капитализации	77
9.1.2.6	Расчет коэффициента капитализации	78
10.	Согласование результатов	79
11.	Итоговое заключение о стоимости	82
12.	Заявление Оценщика	83
13.	Список используемой литературы	84
14.	ПРИЛОЖЕНИЯ	85

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта оценки	Объектом оценки является рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Нежилое помещение №1003, общей площадью 179,5 кв.м.		
Затратный подход, руб.	Не применялся	
Доходный подход, руб.	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
	6 089 000 (Шесть миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей	5 160 000 (Пять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей
Сравнительный подход, руб.	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
	6 846 000 (Шесть миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей	5 802 000 (Пять миллионов восемьсот две тысячи) рублей
Нежилое помещение №1004, общей площадью 116,7 кв.м.		
Доходный подход, руб.	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
	3 959 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей	3 355 000 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей
Сравнительный подход, руб.	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
	4 451 000 (Четыре миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей	3 772 000 (Три миллиона семьсот семьдесят две тысячи) рублей
Итоговая согласованная величина стоимости Объекта оценки		
Нежилое помещение №1003, общей площадью 179,5 кв.м.		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
	6 694 600 (Шесть миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей	5 673 390 (Пять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи триста девяносто) рублей
Нежилое помещение №1004, общей площадью 116,7 кв.м.		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
	4 352 600 (Четыре миллиона триста пятьдесят две тысячи шестьсот) рублей	3 688 644 (Три миллиона шестьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот сорок четыре) рубля

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №13 от 04 июля 2017 г.
Объект оценки	Объектом оценки является рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно
Имущественные права на Объект оценки	Собственность ¹ - ООО «Виком»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС, без учета НДС: на «12» июля 2017 года
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	Для целей принятия управленческих решений

6

Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



ограничения	
Виды стоимостей	Рыночная ² стоимость
Дата оценки	12 июля 2017 года ³
Дата составления отчета	13 июля 2017 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет №27/072017
Допущения и ограничения	См. п. 3 настоящего Отчета
курс доллара США на дату оценки, руб./долл.	60,7397

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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 образом. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «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 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 в форме публичной оферты;
- 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».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	ООО «ВИКОМ» в лице конкурсного управляющего Орешина Ю.Б.
Реквизиты	ИНН 5052014437 КПП 505201001 р/с 40702810440480101717 ПАО «Сбербанк России» Щелковское ОСБ №2575 СБ РФ г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Имя	Должность (специальность)	Образование, сведения о членстве в саморегулируемой организации, стаж работы в оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика, иная информация
Копылова Мария Викторовна	оценщик-эксперт	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400725452 от 14.11.2014 г. рег. №065-214, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0996R/776/30011/7 от «12» мая 2017г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб. Страховщик – САО «ВСК».

Реквизит	Значение
Полное и сокращенное наименования организации	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕД-Вижн» (ООО «ЛЕД-Вижн»)
Юридический адрес	125475, Москва, ул. Зеленоградская, 35к1/89
Почтовый адрес	125475, Москва, ул. Зеленоградская, 35к1/89
ИНН/КПП	5260225615 / 774301001
ОГРН / Дата регистрации	1085260007095 от 12 мая 2008 года.
ОКПО	82690680
ОКАТО	45277595000
Контактный телефон	+ 7 (499) 685 19 90
Адрес электронной почты	info@ledvision.ru
Официальный сайт	www.ledvision.ru.
Банковские реквизиты	
Наименование обслуживающего банка	АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» г. Москва
Расчетный счет	40702810100001491575
Корреспондентский счет	30101810200000000700
БИК	044525700
Директор	Алексеенко Татьяна Александровна
Главный бухгалтер	Алексеенко Татьяна Александровна

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиками при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в Отчете, получены из открытых источников, отвечающим критериям надежности. Нами были проанализированы достаточность и достоверность полученной информации с использованием доступных нам для этого средств и методов. Оценщики не несут ответственности за полученную информацию в результате реализации п.9 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

2. Во исполнение п.9 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» представители заказчика заверили оценщика, что переданная ему информация была точной. Не доверять полученной информации у оценщика оснований не имеется.

3. Владение этим Отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего Отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме клиента без предварительного согласия клиента или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.

4. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки.

5. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.

6. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации из источников открытого доступа. Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были нам доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных нам средств и методов не может гарантировать абсолютную верификацию полученной нами информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

8. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных

факторов, а так же изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта, т.к. согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», п. 5. «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» и п.8 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».

9. В данном Отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная независимым оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки, согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», п. 5. «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».

10. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;

11. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

13. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных

факторов.

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.

2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;

3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение рыночной стоимости после даты определения рыночной стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная рыночная стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.

5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несут ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуются не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

8. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», п. 26 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об

оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

13 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



4. Основные понятия и методология процесса оценки

4.1. Основные определения и понятия

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - 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.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Установление затрат – определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, схожий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания

различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

4.2. Определение рыночной стоимости

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме 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.

4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

4.4. Подходы к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7, 9), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, нежилого помещения в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одно помещение в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход использовался при оценке объекта недвижимости.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется с учетом обременений ипотекой. Поскольку рынок продажи объектов с обременениями слабо развит, информация об объектах часто закрыта, а сами обременения имеют выраженный индивидуальный характер, сравнительный подход не может быть использован при определении величины обременений.

Сравнительный подход использовался при оценке объекта недвижимости.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Стандарты СРО, в которой состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.

6. Описание объекта оценки

6.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правовом статусе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Документов и данных, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объекта оценки – помещения

Наименование	Показатель
Объект оценки	Объектом оценки является рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно
Нежилое помещение №1003, общей площадью 179,5 кв.м.	
Общая площадь, кв.м	179,5
Назначение	Нежилое
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не используется
Вид права	Право собственности
Правообладатель	ООО «Виком»
Ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона
Документ-основание	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-ABN №347818 от 04 апреля 2012 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Нежилое помещение №1004, общей площадью 116,7 кв.м.	
Общая площадь, кв.м	116,7
Назначение	Нежилое
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не используется
Вид права	Право собственности
Правообладатель	ООО «Виком»
Ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона
Документ-основание	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-ABN №347819 от 04 апреля 2012 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-ABN №347818 от 04 апреля 2012 г.;
2. Технический паспорт помещения № 1003 от 24.05.212 г. по состоянию на 26.08.2011 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-ABN №347819 от 04 апреля 2012 г.;
4. Технический паспорт помещения № 1004 от 24.05.212 г. по состоянию на 26.08.2011 г..

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

6.3. Описание объектов недвижимости

Был проведен осмотр объекта оценки. Целью осмотра являлось определение соответствия данных, представленных в документации по объектам оценки фактическим, выявление особенностей.

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Таблица 2. Описание объекта оценки

Наименование	Показатель	
Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 179,5 кв.м., этаж 1, номер на поэтажном плане 1003	
Местоположение	Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, пом. 1003	
Тип сооружения	Жилой дом	
Год постройки сооружения	2011	
Материал стен	Стены – из крупны трёхслойных панелей, утепленных минеральной ватой	
Архитектурно-историческая ценность	Не является памятником архитектуры	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	179,5	
Техническое состояние помещений	Полы	Цементная стяжка
	Отделка потолка	Без отделки
	Проемы оконные	Стеклопакеты ПВХ
	Проемы дверные	Входная - металлическая
	Отделка стен	Без отделки
Коммуникации	Отопление от ИТП, водоснабжение центральное, канализация (сброс в гор. сеть), электроосвещение, радио, телевидение	
Транспортная доступность	В городе имеется 2 ж/д станции «Фрязино-Товарная» и «Фрязино-Пассажирская». Объект оценки расположен в 480 м от ж/д станции «Фрязино-Товарная» в 1 100 м от станции «Фрязино-Пассажирская». Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 90 м от объекта оценки. От Москвы до г. Фрязино можно добраться на электропоезде с Ярославского вокзала примерно за 1 час 9 мин. (Фрязинское направление), на маршрутном такси или автобусе с автовокзала на м. Щёлковская за 45 минут. К объекту оценки подходит асфальтированная дорога. Дорога находится в хорошем состоянии.	
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не используется	

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 8.

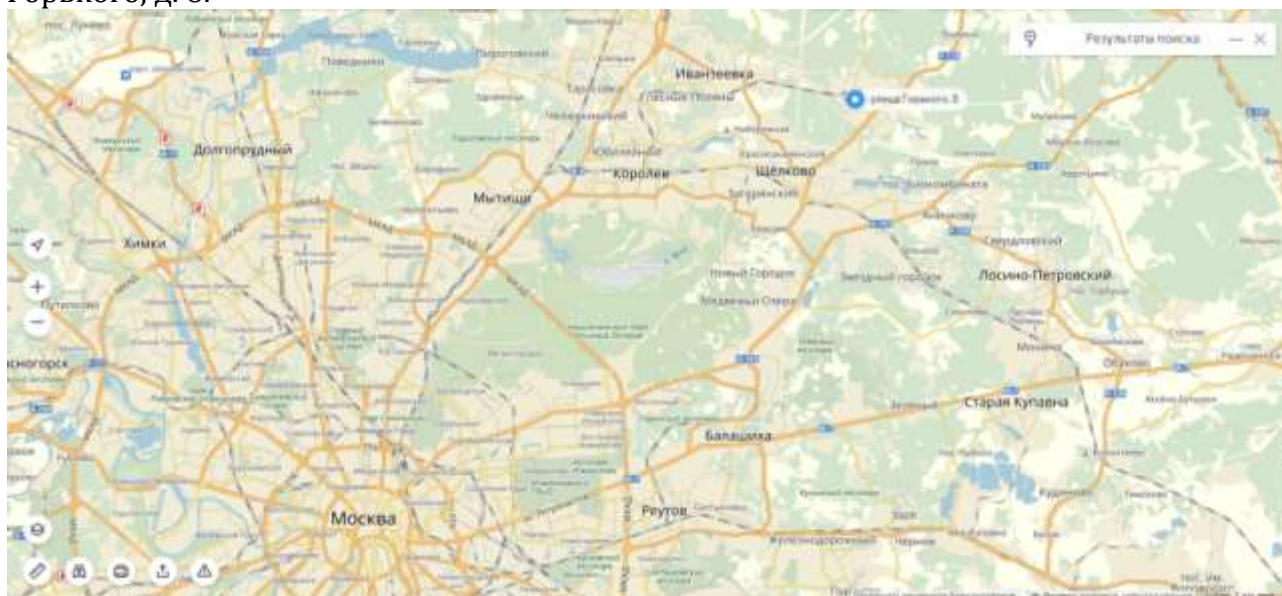


Рис. 1. Расположение объекта оценки относительно Москвы



Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Показатель	Значение
Ближайшая станция метро/ж/д станция	ж/д станция «Фрязино-Товарная», ж/д станция «Фрязино-Пассажирская»
Удаленность от ближайшей станции метро	в 480 м от ж/д станции «Фрязино-Товарная» в 1 100 м от станции «Фрязино-Пассажирская»
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Объект оценки расположен в 12 км от Щелковского шоссе, 25 км от МКАД, до Фряновского шоссе не более 1 км. Выезд на ближайшую крупную магистраль города - пр-т Мира- занимает менее 1 мин.
Окружение оцениваемого объекта	Объект оценки расположен в зоне жилой застройки

Вывод: объект оценки имеет выгодное для объектов административного назначения расположение, обеспечен всей необходимой инфраструктурой, подъездными путями, близостью основных магистралей и станции метро.

6.5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

6.5.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «Мониторинг Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» (www.economy.gov.ru).

Таблица 3. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год		2016 год			
	Декабрь	Янв.-дек.	Ноябрь	Декабрь	Дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Промышленное производство ^{3)-*}	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,2 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*С устранением сезонности.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период.

7) Оценка.

8) По методологии платёжного баланса.

9) Оценка Банка России.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и

распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной

продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения

чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

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

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление

инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после - 0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7% г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5% м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

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

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2%, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7% относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6% м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1% соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1% м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2% м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.¹

¹ По материалам сайта Министерство экономического развития и торговли <http://www.economy.gov.ru>

6.5.2. Описание г. Москвы. Анализ социально-экономического положения в г. Москве на 1 апреля 2017 года

Фрязино — город (с 1951) в Московской области России. Население — 60 408 чел. (2017). Город расположен в пределах Мещёрской низменности, на реке Любосеевке, впадающей в реку Воря (бассейн Клязьмы), в 20 км к северо-востоку от Москвы на Фряновском шоссе Р110. Центр российской (советской) СВЧ электроники. Вместе с деревней Чижово образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Фрязино.

На 1 января 2016 года по численности населения город находился на 276 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Город расположен на 7-м километре Фряновского шоссе. Город имеет автовокзал, расположенный на ул. Полевой.

Также в городе имеется железнодорожная станция и пассажирские платформы (Фрязино-Товарная и Фрязино-Пассажирская, являющаяся конечной).

От Москвы до Фрязино можно добраться на двух видах общественного транспорта:

- на электричке с Ярославского вокзала (Ярославское направление)
- на маршрутке или автобусе (№ 361, № 335) с автовокзала у ст. м. "Щёлковская"

В городе насчитывается 47 улиц, проездов и площадей и единственный проспект Мира, проходящий по трассе Р110, а также 23 гаражно-строительных кооператива (ГСК).

СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ - НОЯБРЬ 2016 ГОДА

Таблица 4. Основные экономические и социальные показатели Московской области

Источник . http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства²</i>		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	112,7	x
январь-ноябрь 2016 года в % к январю-ноябрю 2015 года	113,6	x
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	7480645,0	111,5 ³
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:</i>		
добыча полезных ископаемых	8390,8	99,72

² Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

³ Темп роста в фактических ценах

<i>обрабатывающие производства</i>	1870433,7	113,42
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	250862,0	109,7 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	267,4	111,5
молоко	571,9	98,9
яйца, миллионов штук	173,1	91,3
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	100,5	x
ноябрь 2016 года в % к ноябрю 2015 года	106,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за октябрь 2016 года, рублей	43275,0	106,9
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,4	x
за январь-октябрь 2016 года	42353,4	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2016 года, рублей	48029,0	106,7
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,7	x
за январь-октябрь 2016 года	46854,4	106,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2016 года, рублей	3742,3	101,21
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2016 года, человек	26720	99,99 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2016 года, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за сентябрь - ноябрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	5612,8	92,5
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за ноябрь 2016 года, миллионов пассажиро-километров	564,0	104,1
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	92,7	x
за январь-ноябрь 2016 года	6229,4	104,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	288106,1	98,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2016 года, тысяч рублей	61859,0	58,91
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	1715778,3	101,3
за ноябрь 2016 года	161790,9	98,71
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - ноябрь 2016 года	3521586,0	109,7
за ноябрь 2016 года	342517,4	101,41
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 декабря 2016 года		
миллионов рублей	97185,6	106,21
уровень запасов, дней торговли	39	108,31
Оборот общественного питания, миллионов рублей	78643,8	98,5

¹ К предыдущему месяцу



Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	401463,8	96,5
за ноябрь 2016 года	38688,9	102,11
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6732,9	106,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	379842,2	175,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1802622,0	101,81
кредиторская	2543574,5	101,71
в том числе просроченная	83913,1	109,21
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	69540,6	93,51
в том числе просроченная	1680,0	106,21

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта,

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

6.5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Объект оценки относится к помещениям офисного и свободного назначения, в связи с этим далее приводится обзор рынка офисной недвижимости.

¹ К предыдущему месяцу



Обзор рынка офисной недвижимости за IV квартал 2016 года.

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2016 г., GLA	15 898 тыс. кв. м Из них: 14 671 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 550 тыс. кв. м	7 387 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2016 г., GLA	44,5 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2016 г., GLA	0 тыс. кв. м	44,5 тыс. кв. м	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2016 г.	-100% ↓	-71% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2016 г.	22,6	16,3	10,0	9,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2016 г.	-10,9% ↓ (-2,8 п.п.)	-2,6% ↓ (-0,4 п.п.)	-7,7% ↓ (-0,8 п.п.)	-2,9% ↓ (-0,3 п.п.)
Арендные ставки на конец 4Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес.)	1 890	1 330	1 060	910
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2016 г. - в RUB	-6,0% ↓	-6,3% ↓	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 327 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	380 кв. м	617 кв. м	228 кв. м	102 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2016 г.	0%	0,6% ↑	0%	0%

Общая ситуация на рынке

Официальный уровень инфляции в России на конец ноября 2016 г. составил 4,96% - с начала года. Для сравнения – в 2015 г. показатель за аналогичный период достигал 12,05%. В годовом исчислении инфляция в ноябре 2016 г. замедлилась до 5,76% после 6,1% в октябре 2016 г. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 5,5-5,6%.

16 декабря 2016 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых. Совет директоров отмечает, что динамика инфляции и экономической активности в целом соответствует прогнозу, инфляционные риски несколько снизились. При этом замедление темпа роста потребительских цен отчасти обусловлено влиянием временных факторов, а снижение инфляционных ожиданий остается неустойчивым. По мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен Банк России рассмотрит возможность снижения ключевой ставки в первом полугодии 2017 г.

Курс доллара на конец 4 кв. 2016 г. составил 61,7931 руб., снизившись на 2,2% или 1,36 руб. в сравнении с концом 3 кв. 2016 г.

В 4 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос всего на 0,3% относительно 3 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,67 млн. кв. м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн. кв. м – с учетом класса С.

Основные события рынка

В 4 кв. 2016 г. в сегменте офисной недвижимости было введено только 2 объекта, общая площадь каждого из которых не превышает 25 тыс. кв. м. Ожидаемые «гиганты» в ММДЦ «Москва-Сити» на момент написания отчета не введены, сроки реализации ряда проектов официально перенесены на 2017 г.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

Компания «Галс-Девелопмент» завершила сделку по продаже около 60 тыс.кв.м офисных площадей в башне «IQ- Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити». Инвестор пока пожелал остаться неизвестным.

ЗАО «УК «Динамо» закрыло сделку по продаже одного из своих офисных корпусов в рамках реализации проекта «ВТБ Арена парк». Предметом сделки стали здание общей площадью свыше 9 тыс.кв.м., а также 145 машиномест подземной парковки. Покупатель - «ТН-Капитал».

Среди других интересных событий 4 кв. 2016 г. можно выделить:

В декабре 2016 г. на крыше башни «ОКО» (на 86 этаже) в ММДЦ «Москва-Сити» открылся самый высокий в Европе каток – каток «BMW каток 354». Его площадь составляет 450 кв.м.

Была закрыта сделка по покупке агрохолдингом «Мираторг» 8,5 тыс.кв.м офисных помещений в БЦ «Лотус» у девелоперской компании MR Group

Анонсированы планы по новому строительству:

ГК «Гео Девелопмент» приступила к реализации проекта «Большое Покровское» в 18 км от МКАД по Киевскому ш., рядом с аэропортом Внуково. По проекту на 38 га появится бизнес-кластер, объединяющий компании в сферах торговли, медицины, бытового обслуживания, культуры и сервиса. Строительство инфраструктуры для 10 Га, входящих в первую очередь проекта, начнется в марте 2017 г.

Москомэкспертиза согласовала проект БЦ площадью 18,6 тыс.кв.м в Костомаровском пер. (ЦАО).

В новом проекте ФСК «Лидер» - ир-квартале «Скандинавский» в Мытищинском р-не планируется построить общественно-деловой центр.

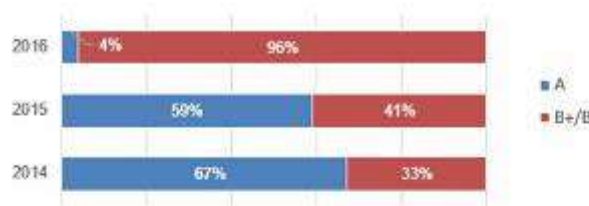
Предложение

Объем ввода в 4 кв. 2016 г. составил 44,5 тыс.кв.м (GLA) или порядка 63 тыс.кв.м (GBA), что более чем в 3 раза ниже показателей предыдущего квартала и почти в 5 раз ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Весь введенный объем относится к сегменту В+.

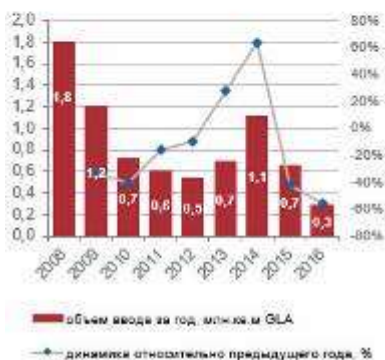
За 2016 год в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости Москвы составил около 300 тыс.кв.м (GLA). Это в 2,2 раза меньше, чем в 2015 г., а также рекордно низкий показатель за все время мониторинга (за последние 10 лет).

Почти все введенные площади относятся к классу В+ (96%). 75% площадей пришлось на объекты, расположенные за пределами ТТК. Лидерами по объемам ввода стали ЮАО и САО (28% и 21% от общего объема ввода соответственно).

Структура ввода по классам в 2014-2016 гг.
(% от общего объема ввода в GLA)



Объем ввода БЦ
(классы А, В+, В), млн.кв.м



Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс.кв.м



Примеры объектов, введенных в 4 кв. 2016 г.

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	ГВА тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Гостинично-деловой комплекс Б. Пионерская ул. *	Б. Пионерская ул., вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	ЦАО	В+	23,9	18,8
One Zhukov **	Маршала Жукова пр., д. 1	СЗАО	В+	22,6	19,5

На момент написания отчета - Мосгосстройнадзор провел итоговую проверку объекта. До конца декабря 2016 г. ожидается выдача официального разрешения на ввод в эксплуатацию.

**На момент написания отчета – ожидается выдача разрешения на ввод в эксплуатацию до конца декабря 2016 г.

Спрос

На конец 4 кв. 2016 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 17,9%, снизившись относительно предыдущего отчетного периода на 7,5% или 1,5 п.п.

Снижение отмечено по всем классам – как внутри ТТК, так и за его пределами. Исключение – небольшой рост вакансии в классе В+ за пределами ТТК.

Вакансия в классе А снизилась до 22,6%; в классе В+ - до 16,3%; в классе В – до 10,0%; в классе С - до 9,2%.

Средний показатель для классов В+/В составляет 14,5% (-3,9% или 0,6 п.п. к 3 кв. 2016 г.).

В классах А, В+ и В наиболее востребованными на конец 2016 г. являются объекты, расположенные внутри ТТК. В большей степени разница по заполняемости по параметру расположения «ТТК / вне ТТК» заметна в высококлассном сегменте (А и В+). Средний уровень внутри ТТК в 1,6 раз ниже, чем за его пределами.

Средние значения уровня вакансии в разрезе расположения ЦДР / ТТК / вне ТТК - без учета классов, составляют: в пределах ЦДР – 15,6%; вне ЦДР, но внутри ТТК – 14,7%; за пределами ТТК – 20,6% (для сегментов А, В+, В).

Среди крупных сделок отчетного периода:

Фармритейлер ГК «36,6» арендовал 4,4 тыс.кв.м в БЦ «Парк Победы» (класс В+), где разместятся все подразделения сети.

Производитель ватной продукции «Cotton Club» стал арендатором 3-х этажей общей площадью 1,2 тыс.кв.м в БЦ «Голден Гейт» (класс А).



Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2016 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Парк Победы	4 400	В+	ЗАО	ГК 36,6
Голден Гейт	1 200	А	ЦАО	Cotton Club
Riverdale	1 000	В+	ЮАО	ВМК

Коммерческие условия

В 4 кв. 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококлассном сегменте (А и В+) на 6% относительно 3 кв. 2016 г. Динамика обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ЦДР, но в границах ТТК.

В классах В и С, несмотря на изменения границ ценового диапазона, средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.

На конец отчетного периода средние ставки в рублях (без учета НДС и эксплуатационных расходов) составляют: для класса А – 1890 руб./кв.м/мес.; для

класса В+ - 1330 руб./кв.м/мес.; для класса В – 1060 руб./кв.м/мес. и для класса С – 910 руб./кв.м/мес.

Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1230 руб./кв.м/мес.

Средний размер долларовой ставки 740 долл./кв.м./год; диапазоны 600-1000 долл./кв.м./год. В результате ценовой динамики в 4 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А вернулась на уровень 30% (с 29%); между В и В+ сократилась до 20%; между С и В – осталась примерно на прежнем уровне.

Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв. м/мес. на 4 кв. 2016 г.



Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2016 г.

	руб./кв. м/год	руб./кв. м/мес. ¹	\$/кв. м/год
Класс А			
в среднем	1 890	22 680	367
ЦДР	2 020	24 240	392
вне ЦДР, внутри ТТК	1 900	22 800	369
вне ТТК	1 480	17 760	287
Класс В+			
в среднем	1 330	15 960	258
ЦДР	1 630	19 560	317
вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360	249
вне ТТК	1 140	13 680	221
Класс В			
в среднем	1 060	12 720	206
ЦДР	1 520	18 240	295
вне ЦДР, внутри ТТК	1 140	13 680	221
вне ТТК	890	10 680	173
Класс С			
в среднем	910	10 920	177
ТТК	1 080	12 960	210
вне ТТК	820	9 840	159

Выводы и прогнозы

Вопреки ожиданиям, итоги 4 кв. 2016 г. оказались достаточно скромными по объемам ввода, который составил всего около 45 тыс.кв.м (GLA).

В 4 кв. 2016 г. активность арендаторов сохранялась на высоком уровне, что привело к сокращению уровня вакансии по всем сегментам. В среднем он опустился до 17,9% (классы А, В+, В), что является наиболее низким значением с середины 2014 г.

2016 год установил антирекорд по объемам ввода за все время анализа (с 2007 г.). За год рынок вырос всего на 1,9%; было введено порядка 300 тыс.кв.м. Причем, на класс А пришлось только 4%, что тоже является уникальной для последних лет ситуацией.

Низкие объемы ввода вкупе с существенным снижением арендных ставок обусловили то, что класс А на протяжении всего 2016 г. демонстрировал позитивные изменения ситуации с заполняемостью. За год уровень вакансии в сегменте сократился на 22,4% (6,5 п.п.).

По оценкам NAIВeaг в 2016 г. в высококлассном сегменте было закрыто не менее 10 сделок по аренде помещений свыше 4000 кв.м и более 20 сделок по аренде помещений площадью 1000-4000 кв.м.

В классах В и С ситуация с заполняемостью менялась медленнее. Рост доли свободных площадей приостановился только во II полугодии 2016 г. На конец 2016 г. сегменту не удалось выйти на уровень 4 кв. 2015 г. (класс В – +1,7%; класс С - +2,3%).

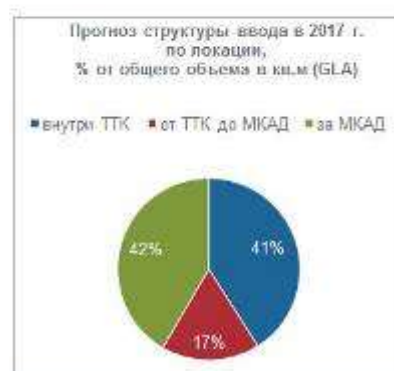
Несмотря на позитивные изменения уровня вакансии, говорить о восстановлении рынка в 2016 г. – пока преждевременно. Одним из основных драйверов, активизировавших спрос, стало снижение арендных ставок, носившее глобальный характер. Относительно ситуации на конец 2015 г. снижение отмечается по всем сегментам. Исключение составляет класс С, где в начале года отмечалось небольшое повышение - за счет вымывания ликвидного предложения.

Наиболее существенным снижением было в высококлассном сегменте: класс А потерял за год 28%, класс В+ - 16%, в то время как класс В – 9%. Наиболее выраженная отрицательная динамика наблюдалась в I полугодии 2016 г., далее произошло замедление темпов снижения.

В 2017 г. по заявленным планам объем ввода ожидается на уровне 450-500 тыс.кв.м, из них порядка 60% – в пределах МКАД. Основной объем придется на II полугодие 2017 г. Наиболее интересным с точки зрения динамики останется высококлассный сегмент (А и В+). В начале года вакансия здесь, вероятно, продолжит снижение; есть предпосылки для корректировки средних арендных ставок в сторону повышения. Динамика вакансии и ставок во второй половине 2017 г. будет во многом зависеть от объемов ввода и уровня заполняемости новых крупных объектов.

Примеры объектов, планируемых ко вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название БЦ	Класс	Округ	Площадь, (тыс.кв.м)
IQ-квартал	A	ЦАО	98,9
Федерация Восток	A	ЦАО	83,0
ВТБ-Арена парк	A	САО	38,7
Оазис	A	ЦАО	29,0
Новион	A	ЦАО	21,0
Sky House	A	ЦАО	15,0



Движение рынка за 2015-2016 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.мес. ¹			
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C
2015	1Q факт	15076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	9,9	619	366	278	202
	1Q динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	-8,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-6%
	2Q факт	15206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
	2Q динамика	0,8%	80%	-69%	0%	0%	0,3%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q факт	15387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
	3Q динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17%	-20%	-23%	-21%
	4Q факт	15606	76	141	0	0	29,2	16,9	9,6	9,0	2930 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
	4Q динамика	1,4%	-44%	200%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-6%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q факт	15659	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300 (406)	1490 (264)	1090 (193)	940 (167)
	1Q динамика	0,3%	-100%	-63%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	-5%
	2Q факт	15690	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2030 (360)	1420 (252)	1090 (193)	930 (165)
	2Q динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	-12%	-6%	0%	-1%
	3Q факт	15853	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2010 (362)	1420 (270)	1060 (201)	910 (173)
	3Q динамика	1,0%	100%	366%	0%	0%	-3%	5%	-0,6%	-2,5%	-1%	0%	-3%	-2%
	4Q факт	15898	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1890 (367)	1330 (258)	1060 (206)	910 (177)
	4Q динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-6%	-3%	-6%	-6%	0%	0%

Источник: http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

6.5.4. Анализ ликвидности оцениваемого объекта.

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.⁴

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.⁵

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.⁶

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

⁴ Источник: http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapoo.

⁵ Пример. Найти покупателя на небольшое складское помещение можно гораздо быстрее, чем на торгово-офисное. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу торгово-офисного помещения может потребоваться от 6 месяцев и более.

⁶ Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие «ликвидности» с понятием «ликвидационной стоимости» — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

2. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. Соответствие современным используемым технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

4. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Таким образом, анализ объекта оценки по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании. В ряде случаев явно неликвидные активы, например, вспомогательные производственные помещения, могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать «условно ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.⁷

Таким образом, практическая значимость градации предмета залога по степени ликвидности заключается в необходимости формирования залоговой массы таким образом, чтобы в целом предмет залога обладал ликвидностью, например, автономный

⁷ Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной.

технологический узел, обособленный производственный цех с возможностью перепрофилирования и т. п.

Рекомендации по анализу принадлежности имущества к группам ликвидности

В качестве показателей ликвидности для имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 8. Показатели ликвидности.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Также на ликвидность объекта влияет активность или, напротив, неактивность рынка, к которому он принадлежит.

Активный рынок - это рынок, которому присущи следующие условия: предметы, которые продаются и покупаются на этом рынке, являются однородными; на активном рынке в любое время можно найти заинтересованных продавцов и покупателей; информация о рыночных ценах на активном рынке является общедоступной.

Неактивный рынок представляет собой рынок, характерными особенностями которого являются совершение операций на нерегулярной основе, т.е. существенное по сравнению с периодом, когда рынок признавался активным, снижение объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах.

Заключение о ликвидности Объекта оценки

Проанализировав основные ценообразующие характеристики Объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу о том, что у Объекта оценки низкая ликвидность и примерный срок реализации составляет более 12 мес.

7. Описание процесса оценки объекта оценки

7.1.1. Основные этапы проекта

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (получение перечня оцениваемых объектов, заключение договора на проведение оценки).
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (осмотр оцениваемых объектов, установление количественных и качественных характеристик Объектов, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объектах оценки, интервью с руководителями, техническими работниками и другими представителями предприятия, анализ локального рынка, к которому относятся оцениваемые объекты).
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки
5. Составление отчета об оценке.

Осмотр оцениваемых объектов и сбор информации

В процессе работы по оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных. В целях сбора информации Оценщиком был проведен визуальный осмотр оцениваемого объекта. На данном этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта. Кроме того, была собрана информация, а также документы, подтверждающие полученные данные, касающиеся имущественных прав предприятий на оцениваемые объекты, эксплуатационных характеристик объектов, их текущего физического состояния. По мнению Оценщика, полученная информация является достаточно достоверной, что позволяет на ее основании определить стоимость оцениваемых объектов.

Кроме того, для целей проведения анализа инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта, Оценщиками был осуществлен анализ рынка, к которому относятся оцениваемый объект.

Методика и общие подходы к оценке

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также наиболее эффективного использования.

Классическими подходами в оценке стоимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

7.1.2. Затратный подход

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом МЭРТ №297 от 20.05.2015 г.) дает следующее определение.

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности

оцениваемому объекту. Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

7.1.3. Доходный подход

«Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» (ФСО-1, п. 15). Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса. Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из наиболее эффективного использования. Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных. В рамках доходного подхода могут быть применены следующие методы:

Метод прямой капитализации применяется в случаях, когда оцениваемый объект недвижимости приносит постоянный, стабильный доход, путем капитализации чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта;

Метод дисконтированных денежных потоков, который учитывает первоначальный отрицательный денежный поток, неравновеликие доходы и возврат вложенного капитала в форме реверсии – продажи объекта по истечении периода владения.

При применении методов доходного подхода необходимы достоверность и полнота информации, поскольку получение показателя дохода является тем базисом, на котором строится каждый из методов и его определение требует особой аккуратности. Небольшая погрешность в расчете дохода будет математически увеличиваться по мере проведения расчетов и приведет к существенной погрешности в итоговой оценке стоимости. Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между ценой продажи объекта оценки и ожидаемым доходом от его эксплуатации. Решающим шагом в расчетах доходным подходом является выбор соответствующих норм дисконтирования (ставок дохода). Этот выбор проводится на основе интерпретации действий и ожиданий участников рынка (продавцов, покупателей, кредиторов, брокеров, консультантов и т.п.) по объектам недвижимости аналогичного назначения.

Коэффициент дисконтирования с математической точки зрения представляет собой коэффициент пересчета будущих поступлений в текущие на основе понятия сложных процентов, с экономической – это уровень альтернативной доходности по проектам, сходным с оцениваемым по показателям риска.

Коэффициент капитализации - ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации либо непосредственно выводится по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация), либо рассчитывается исходя из ожидаемой ставки периодического дохода на капитал и задаваемых условий возмещения инвестиций (капитализация отдачей).

Метод прямой капитализации дохода основан на определении чистого операционного дохода (или других показателей доходности) за один год владения и умножении этого дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор),

называемый коэффициентом капитализации. Дисконтирование строится на определении всех потоков денежных средств за весь период владения и приведения этих потоков к сегодняшней стоимости. Методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход по заемным средствам, доход от земли или доход от зданий. Выбор конкретного уровня дохода зависит от целей анализа, наличия доступной информации и традиций местного рынка.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где

V – рыночная стоимость;

I – чистый операционный доход (ЧОД);

R - коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, когда можно с достаточной степенью обоснованности определить будущие денежные потоки, а значения прогнозируемых денежных потоков являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, в том числе ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1 + k_d)^t} + \frac{C_{T+1} \div k_T}{(1 + k_d)^T},$$

где:

PV – рыночная стоимость,

C_t – денежный поток в прогнозный период,

C_{T+1} – денежный поток в постпрогнозный период,

k_d – ставка дисконтирования,

k_T – ставка капитализации.

7.1.4. Согласование полученных результатов

В результате применения разных подходов Оценщики получают несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

8. Оценка рыночной стоимости объекта оценки

8.1.1. Анализ наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями. Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района. Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция.

Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений. Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости. Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования оцениваемых объектов их разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование.

Объектом оценки является нежилое помещение свободного назначения, расположенное в г. Фрязино Московской области с возможностью размещения офиса, либо другого помещения свободного назначения под любой вид деятельности, кроме производственной, так как помещение расположено в жилом доме, техническое состояние помещения без отделки.

Таким образом, учитывая планировку, местоположение и юридически разрешенный вид использования объекта, оценщик пришел к выводу о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта как офисного, либо свободного назначения.

8.1.2. Выбор методов оценки

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость оцениваемых объектов тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для оцениваемых объектов, так и общего характера. Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

Затратный подход

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является

точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных объектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Ввиду того, что объектом оценки являются встроенные помещения, выделить затраты на строительство помещений из общих затрат строительства многоквартирного дома не представляется возможным. В рамках данного отчета затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: информационно-аналитические сайты по недвижимости: www.realty.dmir.ru, www.irr.ru, www.cian.ru, www.slando.ru, www.avito.ru. Анализ вышеуказанных источников показал, что имеется достаточное количество предложений аналогичных объекту оценки объектов. Таким образом, собранная информация позволяет применить для определения рыночной стоимости объекта оценки метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход

Метод прямой капитализации. Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. Оцениваемый объект соответствует требованиям данного метода, поэтому в настоящей оценке применяется именно этот метод.

Согласно п. 16 ФСО-1 Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласование результатов

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

9.1.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Для оценки величины рыночной стоимости использованы данные по продаже объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже.

Наименование показателя/элемента сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип здания	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в административном здании	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в жилом доме
Тип помещения	Офис	Офис	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Совершенная сделка или предложение	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Площадь, кв. м	179,5	116,7	260	80	123,7
Местоположение	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	Московская обл., г. Фрязино, Спортивный проезд, 3	Московская обл., г. Фрязино, ул. Полевая, д.23а	Московская обл., г. Фрязино, проезд Павла Блинова, 8
Техническое состояние помещений	Без отделки	Без отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	цоколь
Рыночная стоимость объекта, руб.	-	-	12000000	3950000	5800000
Источник информации	-	-	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/154047063/	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/149757535/	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/153011509/

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в ниже следующей таблице:

Нежилое помещение №1003, общей площадью 179,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.	-	46 154	49 375	46 888
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах собственности, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Условия продажи являются типичными для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Время продажи	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Описание корректировки	Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД-2017 № 20 в Московской области при продаже офисных помещений скидка при торге составляет в среднем 12%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере - 12%.			
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 616	43 450	41 261
Местоположение	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	Московская обл., г. Фрязино, Спортивный проезд, 3	Московская обл., г. Фрязино, ул. Полевая, д.23а	Московская обл., г. Фрязино, проезд Павла Блинова, 8
Описание корректировки	Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в городе Фрязино. Корректировка отсутствует			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 616	43 450	41 261
Тип помещения	Офис	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения под офис и свободного назначения. Корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 616	43 450	41 261
Площадь объекта, кв. м	179,5	260,0	80,0	123,7
Описание корректировки	Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у			

58 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



	<i>площадей больших размеров. Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133.</i>			
Корректировка, %	-	10%	-2%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44 678	42 581	41 261
Техническое состояние помещений	Без отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
<i>Описание корректировки</i>	<i>Корректировка на техническое состояние помещений вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.183.</i>			
Корректировка, %	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	35 296	33 639	32 596
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	цоколь	цоколь
<i>Описание корректировки</i>	<i>Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Корректировка на этаж расположения вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.162.</i>			
Корректировка, %	-	0,0%	20,0%	20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	35 296	40 367	39 115
Коэффициент вариации	6,9%			
Среднеарифметическое значение, руб.	38 259	43%	55%	53%
Промежуточный показатель		0,715	0,636	0,649
Весовые коэффициенты		36%	32%	32%
Цена с учетом удельного веса, руб.		12 707	12 917	12 517
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв. м	38 141,00			
Итоговая стоимость за всю оцениваемую площадь с учетом НДС, руб.	6 846 000,00			
Рыночная стоимость без учета НДС, руб./кв. м	32 322,88			
Итоговая стоимость за всю оцениваемую площадь без учета НДС, руб.	5 802 000,00			

59 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



Нежилое помещение №1004, общей площадью 116,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.	-	46 154	49 375	46 888
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах собственности, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Условия продажи являются типичными для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Время продажи	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Описание корректировки	Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	46 154	49 375	46 888
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД-2017 № 20 в Московской области при продаже офисных помещений скидка при торге составляет в среднем 12%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере -12%.			
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 616	43 450	41 261
Местоположение	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	Московская обл., г. Фрязино, Спортивный проезд, 3	Московская обл., г. Фрязино, ул. Полевая, д.23а	Московская обл., г. Фрязино, проезд Павла Блинова, 8
Описание корректировки	Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в городе Фрязино. Корректировка отсутствует			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 616	43 450	41 261
Тип помещения	Офис	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения под офис и свободного назначения. Корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 616	43 450	41 261
Площадь объекта, кв. м	116,7	260,0	80,0	123,7
Описание корректировки	Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных			

60 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



	<i>типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133.</i>			
Корректировка, %	-	10%	-2%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44 678	42 581	41 261
Техническое состояние помещений	<i>Без отделки</i>	<i>Типовой ремонт</i>	<i>Типовой ремонт</i>	<i>Типовой ремонт</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Корректировка на техническое состояние помещений вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.183.</i>			
Корректировка, %	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	35 296	33 639	32 596
Этаж расположения	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>цоколь</i>	<i>цоколь</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Корректировка на этаж расположения вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.162.</i>			
Корректировка, %	-	0,0%	20,0%	20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	35 296	40 367	39 115
Коэффициент вариации			6,9%	
Среднеарифметическое значение, руб.	38 259	43%	55%	53%
Промежуточный показатель		0,715	0,636	0,649
Весовые коэффициенты		36%	32%	32%
Цена с учетом удельного веса, руб.		12 707	12 917	12 517
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв. м			38 141,00	
Итоговая стоимость за всю оцениваемую площадь с учетом НДС, руб.			4 451 000,00	
Рыночная стоимость без учета НДС, руб./кв. м			32 322,88	
Итоговая стоимость за всю оцениваемую площадь без учета НДС, руб.			3 772 000,00	

61 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



Обоснование вносимых корректировок

В процессе анализа объектов-аналогов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом недвижимости. Оценщик считает, что в цены аналогов, участвующих в расчете рыночной стоимости необходимо внести следующие поправки:

Объем передаваемых прав

Объекты - аналоги так же, как и объект оценки передаются в собственность, учитывая передачу идентичных прав, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия предложения

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Дата предложения (дата проведения оценки)

Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цена объектов-аналогов представлена по состоянию на дату оценки, таким образом, поправка не требуется.

Корректировка на торг

По мнению Оценщика, цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены предложения во время торгов. Корректировка на торг сделана с учетом того, что реальная цена несколько отличается от стартовой цены (цена в результате переговоров продавца и покупателя). Корректировка на уторговывание вводилась на основании данных, опубликованных в справочнике «СРД-2017 № 20» под ред. Е.Е.Яскевича, Москва, 2017 г., стр.17:

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12- ¹⁴ (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

По данным справочника СРД-2017 № 20 в Московской области при продаже офисных помещений скидка при торге составляет в среднем 12%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере -12%.

Корректировка на площадь

Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133.

Таблица 38

Площадь, кв. м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,35	1,39	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,25	1,28	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,03	1,11	1,15	1,19	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,05	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Расчет данной поправки:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
=1,10	=0,98	=1

Для объектов–аналогов корректировка составила:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
10%	-2%	0%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на техническое состояние помещений вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.183.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Расчет данной поправки:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
=0,79	=0,79	=0,79

Для объектов–аналогов корректировка составила:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
-21,0%	-21,0%	-21,0%

Корректировка на этаж

Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Корректировка на этаж расположения вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.162.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Расчет данной поправки:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
=1/1	=1/0,83	=1/0,83

Таким образом, корректировки были применены в размерах:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
0,0%	20,0%	20,0%

9.1.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает⁸:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
 - риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.
- В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:
- прямой капитализации доходов;
 - дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании *метода капитализации доходов* в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании *метода дисконтированных денежных потоков* – доход от её предполагаемого использования за

⁸ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.

ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

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

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

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

Основные проблемы данного метода.

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершённого строительства, т.е. в ближайшем будущем не предполагается возможный выход на уровень стабильных доходов.

2. В российских условиях основной проблемой, с которой сталкиваются оценщики, по-прежнему остаётся «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего недостаток информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате этого расчёт ЧОД и ставки капитализации усложняется.

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный комплекс или объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

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

В настоящем Отчете при использовании доходного подхода было принято решение использовать *метод капитализации дохода* по следующим основным причинам:

- Оценщик считает, что денежные потоки в ближайшем будущем будут сопоставимы с текущими, т.е. потоки доходов будут стабильны;
- в отношении Объекта оценки можно с большой уверенностью прогнозировать возрастание потоков доходов пусть и небольшими темпами;
- Объект оценки давно введен в эксплуатацию, осуществляется его нормальная эксплуатация.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) зданий (помещений) и потерь при сборе арендной платы;
- определение действительного валового дохода;
- определение эксплуатационных расходов;
- определение чистого операционного дохода от объекта;
- расчет коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости объекта.

9.1.2.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, при 100-% загрузке площадей.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} * S, \text{ где}$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – площадь объекта недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода осуществлялся на основе анализа рыночных ставок арендной платы аналогичных объектов на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet (<https://www.avito.ru>)

Определение величины арендной ставки

Для оценки величины рыночной стоимости арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже.

Наименование показателя/элемента сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип здания	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Нежилое помещение расположенное в жилом доме
Тип помещения	Офис	Офис	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Совершенная сделка или предложение	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17	июл.17
Площадь, кв. м	179,5	116,7	115	88	217,6
Местоположение	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 3	Московская обл., г. Фрязино, ул. Нахимова д. 14 а	Московская обл., г. Фрязино, ул. Полевая, д. 23а
Техническое состояние помещений	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Типовой ремонт
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина ставки годовой арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м в год	-		7440	6000	7200
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м в год			6305	5085	6102
Источник информации	-		https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/159347446/	https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/149007983/	https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/153540372/

Расчет рыночной стоимости величины арендной ставки Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в ниже следующей таблице:

Нежилое помещение №1003, общей площадью 179,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Объем передаваемых прав</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах аренды, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Финансовые условия</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Условия аренды</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Условия аренды являются типичными для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Время аренды</i>	<i>Июль 2017</i>	<i>Июль 2017</i>	<i>Июль 2017</i>	<i>Июль 2017</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Совершенная сделка или предложение</i>	-	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД-2017 № 20 в Московской области при сдаче в аренду офисных помещений скидка при торге составляет в среднем 8%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере -8%.</i>			
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 678	5 614
<i>Местоположение</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 3</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Нахимова д. 14 а</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Полевая, д. 23а</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в городе Фрязино. Корректировка отсутствует</i>			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 678	5 614
<i>Тип помещения</i>	<i>Офис</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения под офис и свободного назначения. Корректировка не вводится.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 678	5 614

69 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



Площадь объекта, кв. м	179,5	115,0	88,0	217,6
Описание корректировки	Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133.			
Корректировка, %	-	0%	-6%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 397	5 614
Техническое состояние помещений	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Типовой ремонт
Описание корректировки	Корректировка на техническое состояние помещений вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.183.			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-22,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 397	4 379
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Описание корректировки	Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1 этаже. Корректировка не требуется.			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 397	4 379
Коэффициент вариации	16,8%			
Среднеарифметическое значение, руб.	4 859	8%	14%	30%
Промежуточный показатель		0,846	0,731	0,423
Весовые коэффициенты		42%	37%	21%
Цена с учетом удельного веса, руб.		2 436	1 627	920
Рыночная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	4 983,00			

Нежилое помещение №1004, общей площадью 116,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Описание корректировки	Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах аренды, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Условия аренды являются типичными для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

70 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Время аренды</i>	<i>Июль 2017</i>	<i>Июль 2017</i>	<i>Июль 2017</i>	<i>Июль 2017</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 305	5 085	6 102
<i>Совершенная сделка или предложение</i>	<i>-</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД-2017 № 20 в Московской области при сдаче в аренду офисных помещений скидка при торге составляет в среднем 8%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере -8%.</i>			
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 678	5 614
<i>Местоположение</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 3</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Нахимова д. 14 а</i>	<i>Московская обл., г. Фрязино, ул. Полевая, д. 23а</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в городе Фрязино. Корректировка отсутствует</i>			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 678	5 614
<i>Тип помещения</i>	<i>Офис</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения под офис и свободного назначения. Корректировка не вводится.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 678	5 614
<i>Площадь объекта, кв. м</i>	<i>116,7</i>	<i>115,0</i>	<i>88,0</i>	<i>217,6</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133.</i>			
Корректировка, %	-	0%	-6%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 397	5 614
<i>Техническое состояние помещений</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Типовой ремонт</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Корректировка на техническое состояние помещений вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.183.</i>			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-22,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 397	4 379
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1 этаже. Корректировка не требуется.</i>			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 801	4 397	4 379
Коэффициент вариации	16,8%			

71 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



Среднеарифметическое значение, руб.	4 859	8%	14%	30%
Промежуточный показатель		0,846	0,731	0,423
Весовые коэффициенты		42%	37%	21%
Цена с учетом удельного веса, руб.		2 436	1 627	920
Рыночная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	4 983,00			



Обоснование вносимых корректировок

В процессе анализа объектов-аналогов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом недвижимости. Оценщик считает, что в цены аналогов, участвующих в расчете рыночной стоимости необходимо внести следующие поправки:

Объем передаваемых прав

Объекты - аналоги так же, как и объект оценки передаются в аренду, учитывая передачу идентичных прав, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия предложения

В ходе телефонного разговора с представителями продавцов / арендодателей объектов аналогов выяснено, что все объекты-аналоги представлены на рынке продажи без учета эксплуатационных расходов, что сопоставимо с объектом оценки. Следовательно, поправка по данному параметру не вводится.

Дата предложения (дата проведения оценки)

Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цена объектов-аналогов представлена по состоянию на дату оценки, таким образом, поправка не требуется.

Корректировка на торг

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки аренды во время торгов. Корректировка на торг сделана с учетом того, что реальная арендная ставка несколько отличается от стартовой арендной ставки (арендная ставка в результате переговоров арендодателя и арендатора). Корректировка на уторговывание вводилась на основании данных, опубликованных в справочнике «СРД-2017 № 20» под ред. Е.Е.Яскевича, Москва, 2017 г., стр.17:

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

По данным справочника СРД-2017 № 20 в Московской области при продаже офисных помещений скидка при торге составляет в среднем 8%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере -8%.

Корректировка на площадь

Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133.

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		кв.м/год							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,31	1,39	1,42
	100-250	0,84	1,00	1,09	1,16	1,21	1,23	1,31	1,33
	250-500	0,68	0,92	1,00	1,05	1,10	1,13	1,20	1,21
	500-750	0,61	0,86	0,94	1,00	1,04	1,07	1,13	1,14
	750-1000	0,58	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,55	0,80	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04	1,05
	1500-2000	0,52	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,51	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Расчет данной поправки:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
=1	=0,94	=1

Для объектов–аналогов корректировка составила:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
0%	-6%	0%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на техническое состояние помещений вводилась на основании данных исследования рынка офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, опубликованного «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.183.

Таблица 59

рендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
Объект ценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Расчет данной поправки:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
=1	=1	=0,78

Для объектов–аналогов корректировка составила:

Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
0%	0%	-22,0%

Корректировка на этаж

Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1 этаже. Корректировка не требуется.

9.1.2.2 Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) объекта оценки и недосбора платежей

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по причине постепенной смены арендаторов (по окончании срока

действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов).

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида объектов в рассматриваемом районе и выражается в % от потенциального валового дохода.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.215.: процент недозагрузки при сдаче в аренду для активного рынка офисно-торговой недвижимости составляет 12,3% от потенциального валового дохода.

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

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

9.1.2.3 Определение операционных расходов

Операционные расходы (ОР) – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные (или эксплуатационные) расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичны эксплуатационные расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.229.: процент операционных расходов для активного рынка офисно-торговой недвижимости составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высокотрассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

9.1.2.4 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов и расходов на замещение) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

9.1.2.5 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Для определения ставки капитализации были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.243.: ставка

капитализации для активного рынка офисно-торговой недвижимости составляет 12,1%.

7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

9.1.2.6 Расчет коэффициента капитализации

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_0$$

Определение рыночной стоимости объектов оценки при использовании доходного подхода представлены в следующих таблицах.

Определение рыночной стоимости нежилого помещения №1003, общей площадью 179,5 кв.м.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	179,5
Ставка арендной платы без НДС, руб./кв.м/год	4 983
Потенциальный валовый доход, руб./год	894 449
Коэффициент потерь от недозагрузки и недосбора платежей	0,123
Коэффициент загрузки	0,877
Действительный валовый доход, руб./год	784 432
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год	160 106
Чистый операционный доход, руб./год	624 326
Коэффициент капитализации (R_0)	12,1%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	5 160 000
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	6 089 000

Определение рыночной стоимости нежилого помещения №1004, общей площадью 116,7 кв.м.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	116,7
Ставка арендной платы без НДС, руб./кв.м/год	4 983
Потенциальный валовый доход, руб./год	581 516
Коэффициент потерь от недозагрузки и недосбора платежей	0,123
Коэффициент загрузки	0,877
Действительный валовый доход, руб./год	509 990
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год	104 091
Чистый операционный доход, руб./год	405 899
Коэффициент капитализации (R_0)	12,1%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	3 355 000
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	3 959 000

10. Согласование результатов

Использование нескольких подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{з.п.} * Q1 + C_{с.п.} * Q2 + C_{д.п.} * Q3,$$

где **С з.п.**, **С с.п.**, **С д.п.** – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

Рыночная стоимость объектов оценки в рамках настоящего Отчета были определены сравнительным и доходным подходами; затратный подход не использовали. Данные результаты должны быть скорректированы и выведена итоговая стоимость объекта.

В ходе выполнения задания на оценку были применены сравнительный и доходный подходы. Отказ от применения затратного подхода обоснован в разделе 8.1.2 данного отчета. В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. В данной оценке не использовался.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Оценщик счёл возможным определить весовые коэффициенты из расчета: сравнительный подход 0,8, доходный подход 0,2.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость полученная затратным подходом, руб. (с учетом НДС)	Уд. вес	Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	Уд. вес	Рыночная стоимость полученная доходным подходом, руб. (с учетом НДС)	Уд. вес	Согласованная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Согласованная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	179,5	Не применялся	0	6 846 000	0,8	6 089 000	0,3	6 694 600	5 673 390
2	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	116,7	Не применялся	0	4 451 000	0,8	3 959 000	0,3	4 352 600	3 688 644

81 Номер отчета: 27/072017

Заказчик: Арбитражный управляющий ООО «ВИКОМ» Орешин Ю.Б.

Исполнитель: ООО «ЛЕД-Вижн»



11.Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость Объекта оценки: нежилых помещений, общей площадью 179,5 кв.м. и 116,7 кв.м., расположенных на первом этаже жилого дома по адресу: Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8, помещения №1003, 1004 соответственно по состоянию на 12 июля 2017 года составила:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	179,5	6 694 600	5 673 390
2	Нежилое помещение расположенное в жилом доме	Московская обл., г. Фрязино, ул. Горького, д. 8	116,7	4 352 600	3 688 644

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7,9), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Оценку выполнил и подготовил оценщик _____ Копылова Мария Викторовна

Отчет утвердил руководитель _____ Алексеенко Татьяна Александровна

12.Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

13. Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Книги и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №17 2015 г.», Научно Практический Центр Профессиональной оценки
9. «Справочник рыночных коэффициентов СРК-2016» под ред. Е.Е.Яскевича 2016 г., Научно Практический Центр Профессиональной оценки

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





КОПИИ (ПРИНТ-СКРИНЫ) ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СТРАНИЦ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

Сравнительный подход

Аналог №1

<https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/154047063/>

Продажа площади свободного назначения Спортивный проезд д. 3, г. Фрязино Фрязино городской округ - база ЦИАН, объявление №154047063

своб. назн.
Московская область, Фрязино городской округ, Фрязино, Спортивный проезд, 3 Показать на карте
 Картографические сервисы: 30 мин. на машине
 Промышленная зона: 25,8 км. до МКАД
 Шоссейная зона: 23,8 км. до МКАД

12 000 000 руб.
 40 134 руб. за м², продажа

Следить за изменениями цены



+7 968 528-11-71
 Показать фото, видео, описание объявления на сайте

Об объекте:
 Площадь: 280 м²
 Этаж: 1 из 3
 Высота потолков: 2,55 м
 Планировка: свободная
 Специализация помещений: Вызовная услуга, кафе/ресторан, коммерция, магазин, медицинский центр, салон, спортзал, фитнес, детский
 Система: тыловой район

О здании:
 Тип здания: административное здание
 Условие: в собственности
 Категория: действующий
 Вентилиция: приточная
 Кондиционирование: местное
 Отопление: центральное

Помещение свободного назначения Трехэтажного Административного здания в центре города Фрязино. Помещение 280 м² с коридором, лифтом. Два СУ, два отдельных входа. Мощность электро нагрузки 220-330 Вт. Однособственность, более 7 лет собственности. Свободная продажа. Подробности по телефону.

Вослд
 +7 968 528-11-71
 Показать фото, видео, описание объявления на сайте

Экземпляр в ТЦ у метро:
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственность. ТЦ Большой И. Вульфов. Ст. 7,3 километра рублей. Тел.: +995 432-37-40

Торговая Помещение - лучший доход:
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в открытом ТЦ. Ст. 7,3 км руб. Собственность. Стоимость аренды 9 тысяч. Ст. 299 000 руб. НДС. Тел.: +995 432-37-40

Торговая Помещение - лучший доход:
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в открытом ТЦ. Ст. 7 км руб. Собственность. Стоимость аренды 9 тысяч. Ст. 299 000 руб. НДС. Тел.: +995 432-37-40

Аналог №2

<https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/149757535/>

Продается торговая площадь Полевая ул. д. 23а, г. Фрязино - база ЦИАН, объявление №149757535

торговая площадь
Московская область, Фрязино городской округ, Фрязино, Полевая ул., 23а Показать на карте
 Картографические сервисы: 25,8 км. до МКАД

3 950 000 руб.
 49 373 руб. за м², продажа



Следить за изменениями цены

+7 926 917-02-27, +7 903 176-79-84
 Показать фото, видео, описание объявления на сайте

Об объекте:
 Тип помещения: street retail
 Площадь: 80 м²
 Этаж: залуговая
 Высота потолков: 4 м
 Планировка: свободная
 Специализация помещений: аптека, банк, бытовые услуги, магазин, салон красоты
 Система: тыловой район

О здании:
 Тип здания: жилой дом
 Витые здания: европан
 Общая площадь: 80 м²
 Этаж: 3 этаж
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Отопление: центральное
 Система кондиционирования: сплит-система
 Дно работы: кирпично
 Тип работы: круглосуточно

Идеями помещения под торговый зал, банк, аптека, салон красоты. Отдельный вход, индивидуальный этаж с маленькими окнами, высокая потолки, отдельный сан узел. Рядом торговый банк и магазин одежды

СТРЕТ на входе у метро:
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственность. Аренд! Только в новом ТЦ площадь на часть помещений. Тел.: +995 325-19-82

Продажи зданий/помещений:
 Площадь от 20 до 1000 м² (прямая аренда, офис, магазин). 300 м от метро. Ст. от 80 тысяч. Любые площади. Тел.: +995 325-19-89

Экземпляр в ТЦ у метро:



Аналог №3

<https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/153011509/>

фрис Московская область, Фрязино городской округ, Фрязино, проезд Павла Блинова, 8 [Показать на карте](#)

5 800 000 руб.
46 333 руб. за м², аренда

[Смотреть все комментарии к цене](#)

+7 926 449-71-36
Помогите советом, это объявление не опубликовано

Об объекте

Площадь:	123,7 м²
Этаж:	подземный
Помещение:	свободно
Пол:	плиточный
Состояние:	хорошее состояние
Напольное покрытие:	камень
Доступ:	свободный
Парковка:	возможна

Об здании

Тип здания:	многоквартирный дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий


Отличное предложение - торговое помещение расположено по адресу Московская область, г. Фрязино, пр. Павла Блинова, 8

Предлагается торговое помещение, общей площадью 123,7 м², расположенное на подземном этаже многоквартирного многоэтажного дома, что обеспечивает отличное предложение. Для клиентов в торговом центре г. Фрязино, всегда выдает на работу, что позволяет развивать различные ниши.

Помещение в отличном состоянии. Планировка и вид использования открыты, но возможны и другие варианты.

Для собственников, документация в полном порядке.

Оформить заявку: [+7 926 449-71-36](#)



Городские услуги:
Площадь от 20 до 2000 м², торговый центр, торговый центр, 500 м от МКАД, Фрязино, проезд Павла Блинова, 8
Тел: +7 926 320 28 69

Земельный участок:
Помещение площадью от 20 до 2000 м², торговый центр, 500 м от МКАД, Фрязино, проезд Павла Блинова, 8
Тел: +7 926 320 28 69

СРБСБТ по вводу в эксплуатацию

Доходный подход

Аналог №1

<https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/154047063/>

своб. назнач. Московская область, Фрязино городской округ, Фрязино, ул. Горького, 3 [Показать на карте](#)

71 300 руб. в месяц
7 140 руб. за м² в год, комиссия 30%, для аренды 30%

[Смотреть все комментарии к цене](#)

+7 925 833-49-53
Помогите советом, это объявление не опубликовано

Об объекте

Продуманно:	1 мес
Тип аренды:	проем
Срок аренды:	длительный
Максимальный срок аренды:	12 мес
Архитектурная категория:	д/з

Об объекте

Площадь:	113 м²
Этаж:	1 из 18
Высота потолка:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	детский клуб, детский садик, мини-маркет, кафе, рестораны
Состояние:	под чистовую отделку
Вид:	отдельный с улицей

Об здании

Под застройку:	1936
Тип здания:	многоквартирный дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий


Сдается в аренду торговое свободное назначение (магазин, аптека, салон красоты, офис и многое другое) по адресу г. Фрязино, ул. Горького, д. 3, первый этаж многоэтажного дома. Два отдельных входа с улицей и со двора.

Общая площадь помещения 113 кв. м., совмещенный санузел.

Помещение подготовлено под чистовую отделку: выровнены стены, сделана стяжка пола, электрика проведена по помещению мощностью 15 кВт, имеется санузел. Отопление по улице, выведенный телевизионный кабель.

Помещение расположено в новом районе многоквартирного дома. Просторное, удобное место, есть возможность парковки, развитая инфраструктура.

Арендная плата 620 рублей за кв. м/месяц, дополнительно оплата коммунальных платежей. Специальный проект!



ЖК «СРБ» Бизнес-центр:
Сдается до 5% на торговлю недвижимости! Предложение ограничено! Идентичный центральный!
Тел: +7 925 940 25 25

ЖК «Премьер Сити»: Сдается 20%
Земельный участок 1000 кв. м. от МКАД 2000 м. от МКАД, Фрязино, проезд Павла Блинова, 8
Тел: +7 926 320 28 69



Аренда площади свободного назначения ул. Нахимова д. 14А, г. Фрязино Фрязино городской округ - база ЦИАН, объявление №149007983

своб. назнач.

Московская область, Фрязино городской округ, Фрязино, ул. Нахимова, 14А [Показать на карте](#)

Общая площадь: 88 кв. м. до 19 кв.м.

44 000 руб. в месяц
 500 руб. за кв. м в год

[Создать заголовок объявления](#)

+7 968 380-01-04

Пожалуйста, выберите тип недвижимости объявления на ЦИАН

Предметная:	1 этаж
Тип здания:	привок
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	88 кв. м
Этаж:	1 из 17
Специализация помещения:	офис, аптека, склад, банк, выставочный зал, выставочный зал, кафе, ресторан, кондитерский, кондитерский, кондитерский, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, продуктовый магазин, салон красоты, стоматология, стоматология, аптека, магазин
Состояние:	новый ремонт


Об здании

Тип здания:	новый дом
Общая площадь:	88 кв. м
Назначение:	в собственности
Состояние:	строится

Прямая аренда от собственника, без комиссии.
 Дается помещение свободного назначения в аренду (магазин, аптека, салон красоты, кондитерский, туристическое, офис и др.) на ул. Нахимова д. 14 А, первый этаж жилого дома, отдельный вход с улицы.

Помещение выводит на первую линию дома Золотой этаж, в окружении жилой массы, хороший автомобильный и пешеходный трафик.

Одна входная группа выводит на улицу что делает пребывание в нем более комфортным.



ЦИАН ID: 6972418

ИЖИ-СИТИ Солнечногорский район:
 Склады до 75 кв. метров и недвижимости. Предоставление услуг агентством.
 Ресурсный центр:
 Тел: +7(495) 940-20-22

Аренда площади свободного назначения ул. Нахимова д. 14А, г. Фрязино Фрязино городской округ - база ЦИАН, объявление №149007983

своб. назнач.

44 000 руб. в месяц

ID: 6972418

[Показать описание](#)

Об объекте: На карте: Показать предложения

Общая площадь:	88 кв. м
Назначение:	в собственности
Состояние:	строится

Прямая аренда от собственника, без комиссии.
 Дается помещение свободного назначения в аренду (магазин, аптека, салон красоты, кондитерский, туристическое, офис и др.) на ул. Нахимова д. 14 А, первый этаж жилого дома, отдельный вход с улицы.

Помещение выводит на первую линию дома Золотой этаж, в окружении жилой массы, хороший автомобильный и пешеходный трафик.

Одна входная группа выводит на улицу что делает пребывание в нем более комфортным.

Дорогие проходы для покупателей и клиентов.

Общая площадь 88 кв. м., есть возможность увеличения площади до 210 кв. м., аренда 5 кв. м. в год.

Парковка рядом с объектом.

Выделенная мощность по электричеству: 15 кВт.

Возможность подсобного помещения-склада, отдельные помещения для сотрудников.

Возможность размещения наружной рекламы.

Окружение

Объект расположен в густонаселенном жилом районе с Фрязино.

В 5-ти минутной пешеходной доступности проживает около 15 000 человек, в 10-ти минутной пешеходной доступности проживает около 40 000 человек.

От станции Фрязино Пассажирский, 7 минут пешком.

Арендная ставка от 500 рублей за кв. м в месяц.

Конструктивные работы по смете.

Арендные скидки на время проведения подготовительных работ помещения.

ЦИАН ID: 6972418
 +7 968 380-01-04

Пожалуйста, выберите тип недвижимости объявления на ЦИАН



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"04" апреля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 21.03.2012, заключили Агекян Григор
Валерий и Общество с ограниченной ответственностью "Виком"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Виком", ИНН:
5052014437, ОГРН: 1035010554622, дата гос.регистрации: 29.12.2003, наименование
регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г.Фрязино Московской области, КПП:
505201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Фрязино, ул.Станционная, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 179,5 кв.м, этаж 1,
номер на поэтажном плане 1003, адрес объекта: Московская область, г.Фрязино, ул.Горького,
д.8, пом.1003

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-44/003/2012-062

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-44/006/2012-103

Регистратор



Дрожжин Ю.А.



50-ABN 347818

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"04" апреля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 21.03.2012, заключили Агекян Григор-
Валерий и Общество с ограниченной ответственностью "Виком"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Виком", ИНН:
5052014437, ОГРН: 1035010554622, дата гос.регистрации: 29.12.2003, наименование
регистрационного органа: Инспекция МНС России по г.Фрязино Московской области, КПП:
505201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Фрязино, ул.Станционная, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 116,7 кв.м, этаж 1,
номер на поэтажном плане 1004, адрес объекта: Московская область, г.Фрязино, ул.Горького,
д.8, пом.1004

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-44/003/2012-061

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-44/006/2012-110



Регистратор

Дроздина Н. А.



(подпись)

50-ABN 347819

III. Техническое описание помещения

Постройки здания 2011

Этажность здания 16

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	железобетонные плиты монолитные
2	Стены, перегородки	стены-из крупных трехслойных панелей, утепленных минеральной ватой, перегородки-гипсобетонные
3	Перекрытие	плоские железобетонные панели
4	Крыша	рулонная по железобетонным плитам с внутренним водостоком из 2-х слоев флизиола
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	стеклопакеты 2-х камерные с тройным остеклением с профилем из ПВХ
7	Отделочные работы	заводская отделка под покраску
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление от ИТП, водоснабжение центральное, канализация (сброс в гор. сеть), электроосвещение, мусоропровод, радио, телевидение, лифт
9	Прочие работы	крыльца, пандусы, приямки

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 24 мая 2012 г.

Исполнил _____
подпись

Проверил _____
подпись

_____ Бегунова А.Н.
Фамилия, имя, отчество

_____ Скрипник С.И.
Фамилия, имя, отчество

_____ Скрипник С.И.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной
производственной группы №5
Фрязинского отдела Щелковского
филиала ГУП МО «МОБИТ»

Дата выдачи _____ г.

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО «Виком»	(Учет в БТИ 24.05.2012 г.) СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА №50-50-44/006/2012-103 ОТ 04.04.2012г. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТ 21.03.2012г.	1

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1003	1	тамбур	4,5	2,65	
А			2	лест.клетка	13,1		
А			3	нежилое помещение	23,4		
А			4	нежилое помещение	16,3		
А			5	нежилое помещение	23,3		
А			6	нежилое помещение	20,0		
А			7	тамбур	3,5		
А			8	нежилое помещение	14,7		
А			9	коридор	23,2		
А			10	нежилое помещение	16,2		
А			11	нежилое помещение	19,7		
А			12	подсобное помещение	1,6		
Итого по пом. гражданское (нежилое) № 1003					179,5		

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

Щелковский филиал ГУП МО 'МОБТИ'

Фрязинский отдел

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Фрязино
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Фрязино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Горького
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (бокса)	1004	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	310:089-1382 / 1004
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

26 августа 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, либра)
1	2	3	4
1	ООО 'Виком'	(Учет в БТИ 24.05.2012 г.) СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА №50-50-44/006/2012-110 ОТ 04.04.2012г. ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ОТ 21.03.2012г.	1

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и либра на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1004	1	тамбур	4,5	2,65	
А			2	лест.клетка	13,0		
А			3	нежилое помещение	19,8		
А			4	нежилое помещение	23,3		
А			5	нежилое помещение	16,4		
А			6	нежилое помещение	16,4		
А			7	нежилое помещение	23,3		
Итого по ном. гражданское (нежилое) № 1004					116,7		

III. Техническое описание помещения

Этажность здания 16

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	
2	Стены, перегородки	железобетонные плиты монолитные
3	Перекрытие	стены из крупных трехслойных панелей, утепленных минеральной ватой, перегородки-гипсобеитонные
4	Крыша	плоские железобетонные панели
5	Полы	рулонная по железобетонным плитам с внутренним водостоком из 2-х слоев флизелина
6	Проемы	цементная стяжка
7	Отделочные работы	стеклопакеты 2-х камерные с тройным остеклением с профилем из ПВХ
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	заводская отделка под покраску
9	Прочие работы	отопление от ИТП, водоснабжение центральное, канализация (сбор в гор. сеть), электроосвещение, мусоропровод, радио, телевидение, лифт
		крыльца, пандусы, привязки

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 24 мая 2012 г.

Исполнил _____
 Проверил _____

Руководитель комплексной производственной группы №5
 Фрязинского отдела Щелковского филиала ГУГМО «МОБИЛ»

Дата выдачи _____ г.

Бегунова А.Н.
 Фамилия, имя, отчество

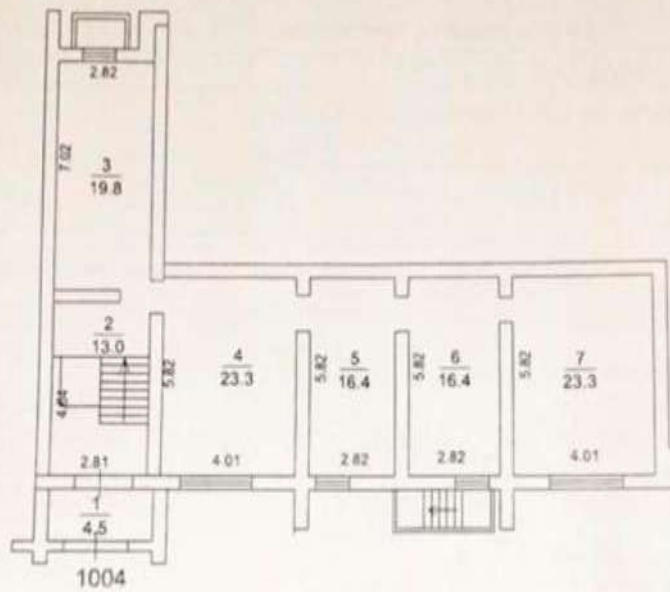
Скрипник С.И.
 Фамилия, имя, отчество

Скрипник С.И.
 Фамилия, имя, отчество



План этажа 1

Масштаб 1:200



Экспликация

Общая площадь: 116.7 кв.м

Изготовлено 24.05.2012 г.

По состоянию на 26.08.2011 г.

Изготовил Бегунова А.Н.

Проверил Скрипник С.И.

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕД-ВИЖН"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	8	5	2	6	0	0	0	7	0	9	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 31.08.2015
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 43 по г. Москве**

7	7	4	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

5	2	6	0	2	2	5	6	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	4	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Инспекции Федеральной
налоговой службы по Нижегородскому району
г. Нижнего Новгорода



Тимофеева С. А.



серия 52 №005372469



Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0996R/776/30011/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «ЛЕД-Вижн»**Юридический адрес: 125475, г.Москва, ул. Зеленоградская, д.35, к. 1/89****ИНН 5260225615****Резидент ✓****Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) руб.**Лимит ответственности на один страховой случай:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) руб.**Франшиза:** не установлена.**Территория страхового покрытия:** РФ.**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «12» мая 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «11» мая 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «12» мая 2017 г. по «11» мая 2018 г.

Страховщик:

Ф.И.О. Схачков А.С. «АльфаСтрахование»
На основании доверенности № 9358/16 от 13.12.16

**Страхователь:** _____**Место и дата выдачи полиса:** г. Москва «12» мая 2017г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи: 04.07.2016г.

№ 83

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЛЕД-Вижн»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Копылова Мария Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0103 № 207838, выдан 08.07.2002г.

Территориальным отделом милиции Ленинского района гор. Барнаула

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 24 » мая 2016г., регистрационный № 009883

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020993 *



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0996R/776/30014/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Копылова Мария Викторовна

Адрес регистрации: Алтайский край, г.Барнаул, ул.В.Кащеевой, д.3, кв.75

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: *300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) руб. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) руб.*

Франшиза: *Не установлена.*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «18» мая 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «17» мая 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие/бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;*
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием/бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;*
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.*



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса: г. Москва «17» мая 2017 г.

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования "Московский
государственный университет геодезии и картографии"

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772400725452

Документ о квалификации

Регистрационный номер

065-2014

Город

Москва

Дата выдачи

14.11.2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Копылова

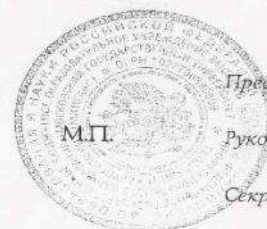
Мария Викторовна

с 21 мая 2014 г. по 31 октября 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего профессионального образования "Московский
государственный университет геодезии и картографии"
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от
31.10.2014, протокол № 68-о заседания
Итоговой аттестационной комиссии,
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь