

ООО Консалтинговая компания «Агара»

ИНН 6234099331 КПП 623401001 ОГРН 1126234000584
Р/счет 40702810100000005531 в Прио-Внешторгбанк (ОАО) г.Рязань,
к/счет 30101810500000000708, БИК 046126708
Тел/факс (4912) 252-999 моб. 8(910) 905-50-73
e-mail: agara62@mail.ru
Местонахождение: 390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, д.4, пом. №4



"Утверждаю"
Директор
В.В. Шпильков
«06» апреля 2018 г.

ОТЧЕТ № 18/12

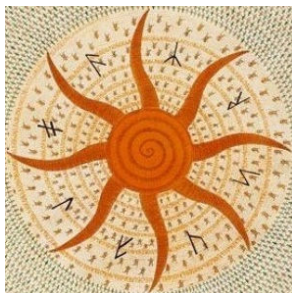
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости
нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью
229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007,
расположенного по адресу: Московская область, городской
округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007.**

**Дата оценки: 02 апреля 2018 г.
Место составления отчета – г. Рязань.**

**ЗАКАЗЧИК: Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова
Московской области «Озеленение и благоустройство».**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью
Консалтинговая компания «Агара».**

г. Рязань, 2018 г.



ООО Консалтинговая компания «Агара»

ИНН 6234099331 КПП 623401001 ОГРН 1126234000584
Р/счет 40702810100000005531 в Трио-Внешторгбанк (ПАО) г.Рязань,
к/счет 3010181050000000708, БИК 046126708
Тел/факс (4912) 252-999 моб. 8(910) 905-50-73
e-mail: agara62@mail.ru
Местонахождение: 390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, д.4, пом. Н4

В соответствии с Договором № 18/12 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 30 марта 2018 г. специалисты ООО Консалтинговая компания «Агара» произвели оценку рыночной и ликвидационной стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Объект оценки:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство», юридический адрес: 143960, Московская область, г. Реутов, Проспект Мира, д. 12, ИНН/КПП 5041023863/504101001, ОГРН 1045008250847, дата присвоения ОГРН – 01.03.2004 г., р/с 40702810502140000105 в банке ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

2. Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

3. Предполагаемое использование результатов оценки – результаты оценки будут использоваться в качестве начальной (стартовой) цены на торгах.

4. Определяемый вид стоимости – рыночная и ликвидационная стоимости.

5. Дата оценки – 02 апреля 2018 года.

6. Фактический срок проведения оценки – с 30 марта 2018 года по 06 апреля 2018 года.

7. Заказчик – Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство», юридический адрес: 143960, Московская область, г. Реутов, Проспект Мира, д. 12, ИНН/КПП 5041023863/504101001, ОГРН 1045008250847, дата присвоения ОГРН – 01.03.2004 г., р/с 40702810502140000105 в банке ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет

16 352 531 (Шестнадцать миллионов триста пятьдесят две тысячи пятьсот тридцать один) рубль, без учета НДС

Ликвидационная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу:

Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по
состоянию на 02 апреля 2018 года составляет

15 475 441 (Пятнадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч четыреста сорок один)
рубль, без учета НДС.

С уважением,
Директор
ООО Консалтинговая компания «Агара»



Шпильков В.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.	Задание на оценку.	7
3.	Сведения о заказчике оценки.	12
4.	Сведения об Оценщике.	13
5.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3.....	14
6.	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	17
7.	Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности.	200
8.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	21
9.	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	222
10.	Описание объекта оценки.....	222
11.	Анализ рынка объекта оценки	25
11.1	Краткая информация о Московской области.	255
11.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановке в стране.....	26
11.3	Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки Московская область.	33
11.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	37
11.5	Анализ фактических данных о ценах сделок на рынке офисной недвижимости Московской области.	38
11.6	Особенности развития рынка недвижимости. Факторы влияющие на цену объекта недвижимости.....	40
11.7	Анализ рынка коммерческой недвижимости.	44
12.	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки (недвижимость).....	57
13.	Основные понятия и методология процесса.	58
13.1	Понятие рыночной стоимости.	58
13.2	Подходы к оценке и методы оценки.	58
13.3	Процедура проведения экспертизы (оценки).	62
14.	Определение рыночной стоимости объекта оценки (недвижимости).	63
14.1	Выбор подходов к оценке объектов (недвижимость).....	63
15.	Определение рыночной стоимости объекта оценки (недвижимости).	64
15.1.1	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (недвижимость).	64
15.1.2	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	74
15.2	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (недвижимость).	74
15.2.1	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.	89
16.	Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (недвижимости).....	90
17.	Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.....	92
	Список использованных источников.	96
	Приложение	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1.

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета).	18/12
Основание для проведения оценки.	Договор № 18/12 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 30 марта 2018 г.
Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации <u>Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333</u>).
Краткое описание имущественных прав.	Хозяйственное ведение. (Источник информации <u>Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333</u>).
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки.	Отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы. (Источник информации <u>Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333</u>).
Наименование собственника Объекта оценки.	Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство» , юридический адрес: 143960, Московская область, г. Реутов, Проспект Мира, д. 12, ИНН/КПП 5041023863/504101001, ОГРН 1045008250847, дата присвоения ОГРН – 01.03.2004 г., р/с 40702810502140000105 в банке ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование	Результаты оценки будут использоваться в качестве начальной (стартовой) цены на торгах.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки).	02 апреля 2018 года
Фактический срок проведения работ	с 30 марта 2018 года по 06 апреля 2018 года.
Дата составления Отчета.	06 апреля 2018 года.
Дата осмотра Объекта оценки.	02 апреля 2018 года
Определение оцениваемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 не величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ○ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ○ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ○ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ○ платеж за объект оценки выражен в денежной форме». <p>(«Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» (ФСО №2), утвержденные Приказом Правительства РФ № 298 от 20 мая 2015 года, п. 6; Ф3 № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями от 05.07.2016 г.).</p> <p>Ликвидационная стоимость.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен отчет	<p>Оценка выполнена в соответствии:</p> <ul style="list-style-type: none"> • с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; • со Стандартом оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509) г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 22 августа 2007г. (рег. № 10040), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) • со Стандартом оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509), г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 23 августа 2007 г. (рег. №10045), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) • со Стандартом оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными

	<p>Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 20 августа 2007г. (рег. № 10009). (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)</p> <ul style="list-style-type: none"> • со Стандартом оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва. (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации) • со Стандартом оценки ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 года № 721. • со Стандартом № 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.). • со Стандартом № 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Цель оценки и виды стоимости» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.). • со Стандартом № 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Требования к отчету об оценке» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.). • со Стандартом № 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 г.). • с Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ. <p>В настоящей работе оценщиками применялись федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 4, ФСО № 7, т.к. данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому, где это необходимо, указывается источник; 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговорённых в отчёте, в т.ч. предусмотренных договорами аренды и различными дополнительными соглашениями; 3. Оценка производится в предположении о том, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе по состоянию на дату проведения оценки; 4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и представляет собой аргументированное, подтверждённое соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения. 5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчёту, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; 6. Отчёт или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования; 7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; 8. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; 9. Настоящий отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки. 10. Основные физические характеристики имущества приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщики не производили. 11. Все расчёты, выполненные для целей создания Отчёта, произведены в программе MO Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в т.ч. округлённом, сами расчёты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой MO Excel. 12. В настоящем отчёте представлены заверенные Заказчиком копии с представленных им для проведения оценки документов; ответственность за возможную недостоверность документов, а также недостоверность и неполноту информации относительно имеющихся документов, Оценщик не несёт. <p>Обстоятельства, препятствующие, в соответствии с федеральным законодательством, проведению оценки, отсутствуют</p> <p style="text-align: center;">Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. 2. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в

	<p>настоящем отчете цели и назначения.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены. 4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 5. Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются. 6. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не производилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете. 7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. 8. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 10. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. 14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика (ков) относительно стоимости объектов для указанной в отчете цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы или переданы в аренду на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости. 16. 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 17. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. <p>Положения об ответственности.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.</p> <p>В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального исполнения третьими сторонами данного экспертного заключения, кроме случаев, когда окончательным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного экспертного заключения.</p> <p>Скрытые характеристики и дефекты.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	
	<p><i>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).</i></p>
Сравнительный подход	16 240 986 (Шестнадцать миллионов двести сорок тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей, без учета НДС.
Затратный подход	Не применялся

Доходный подход	16 984 621 (Шестнадцать миллионов девяносто четыре тысячи шестьсот двадцать один) рубль, без учета НДС.
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов.	<p>Рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет</p> <p><u>16 352 531 (Шестнадцать миллионов триста пятьдесят две тысячи пятьсот тридцать один) рубль, без учета НДС</u></p> <p>Ликвидационная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет</p> <p><u>15 475 441 (Пятнадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч четыреста сорок один) рубль, без учета НДС.</u></p>

2. Задание на оценку.

Таблица 2.

Основание проведения оценки	Договор № 18/12 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 30 марта 2018 г. г.			
Объект оценки.	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333). 			
	Таблица 3.			
	1	Адрес объекта	Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
	2	Общая площадь, кв. м.	229,6	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
	3	Назначение	Нежилое	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
4	Кадастровый (или <u>условный</u>) номер	50-50-48/016/2011-203	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.	

			г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
5	Вид права	Хозяйственное ведение	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333
6	Правообладатель	Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство»	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333
7	Правоудостоверяющие и технические документы на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; • Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; • Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г. 	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
8	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333
9	Год постройки здания	1972	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
10	Здание переоборудовано	2009	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
11	Число этажей здания	5	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на

			нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
12	Литер	А	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
13	Этаж помещения	1	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
14	Благоустройство	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция	
15	Полы	Керамическая плитка, линолеум, ламинат	Согласно визуальному осмотру
16	Стены	Обои, окраска	Согласно визуальному осмотру
17	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Согласно визуальному осмотру
18	Состояние объекта оценки	Хорошее	Согласно визуальному осмотру
19	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Имущественные права на объект оценки.	Хозяйственное ведение. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).		
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности без ограничений (обременений), установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, учитываются		
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Копия инвентаризационной описи № 3 от 21.03.2018 г. • Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333. • Копия извлечения из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г. • Копия извлечения из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г. • Копия плана части 1-ого этажа. • Копия договора безвозмездного хранения от 06 марта 2018 г. 		
Цель оценки.	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое	Результаты оценки будут использоваться в качестве начальной (стартовой) цены на торгах.		

использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	
Вид стоимости.	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Состав оцениваемого объекта	<p>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333)</p> <p><u>Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в разделе п. 10 «Описание объекта оценки» настоящего отчета</u></p>
Дата оценки.	02 апреля 2018 года
Фактический срок проведения оценки.	с 30 марта 2018 года по 06 апреля 2018 года.
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии).	Нет
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому, где это необходимо, указывается источник; 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговорённых в отчёте, в т.ч. предусмотренных договорами аренды и различными дополнительными соглашениями; 3. Оценка производится в предположении о том, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе по состоянию на дату проведения оценки; 4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и представляет собой аргументированное, подтверждённое соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения. 5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчёту, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; 6. Отчёт или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования; 7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; 8. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; 9. Настоящий отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки. 10. Основные физические характеристики имущества приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщики не производили. 11. Все расчёты, выполненные для целей создания Отчёта, произведены в программе MO Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в т.ч. округлённом, сами расчёты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой MO Excel. 12. В настоящем отчёте представлены заверенные Заказчиком копии с представленных им для проведения оценки документов; ответственность за возможную недостоверность документов, а также недостоверность и неполноту информации относительно имеющихся документов, Оценщик не несёт. <p>Обстоятельства, препятствующие, в соответствии с федеральным законодательством, проведению оценки, отсутствуют</p> <p>Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. 2. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчете цели и назначения. 3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены. 4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 5. Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на

	<p>материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не производилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете. 7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. 8. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 10. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. 14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика (ков) относительно стоимости объектов для указанной в отчете цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы или переданы в аренду на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости. 16. 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 17. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. <p>Положения об ответственности.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.</p> <p>В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального исполнения третьими сторонами данного экспертного заключения, кроме случаев, когда окончательным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления данного экспертного заключения.</p> <p>Скрытые характеристики и дефекты.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.</p>
Месторасположение объект оценки	Московская область, г. Реутов, проспект Мира, дом 12
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта.	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся с указанием возможных границ интервала [13 804 838 - 19 532 314]

3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.

Наименование	Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство»
Реквизиты	юридический адрес: 143960, Московская область, г. Реутов, Проспект Мира, д. 12, ИНН/КПП 5041023863/504101001, ОГРН 1045008250847, дата присвоения ОГРН – 01.03.2004 г., р/с 40702810502140000105 в банке ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

4. Сведения об Оценщике

Таблица 5.

Основание для проведения оценки.	Договор № 18/12 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 30 марта 2018 г..
Ф.И.О.	Терешина Юлия Александровна
Основание для проведения оценки оценщиком	Трудовой договор от 03.02.2014 г.
Информация о членстве в СРОО.	Терешина Юлия Александровна является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (НП СРО «СВОД»), 620089, г. Екатеринбург, а/я 112 (Свидетельство № 803 от 14 июня 2016 г.).
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.	Диплом серии ОКА № 68689, выданный НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права» 07 июня 2013 г.
№, дата документа, подтверждающий сдачу квал. экзамена в области оценочной деятельности.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 004310-1 от 06 марта 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности.	Стаж работы в области оценочной деятельности с 14 июня 2016 года по настоящее время.
Степень участия оценщика	100%
Сведения о страховании гр. Ответственности.	Страховой полис № 17050В4000010, срок страхования с «09» июня 2017 г. по «08» июня 2018 г. выдан Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 300 000 рублей.
Местонахождение юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, 4, пом. Н4
Почтовый адрес (местонахождение) оценщика	390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, 4, пом. Н4
Контактный телефон	(4912) 252-999
Адрес электронной почты оценщика	agara62@mail.ru
Дополнительное обеспечение ответственности оценщиков.	ООО Консалтинговая компания «Агара» принимает на себя обязательство по дополнительному обеспечению ответственности оценщиков по возмещению убытков за счет суммы страхования ответственности ООО Консалтинговая компания «Агара». Полис страхования ответственности ООО Консалтинговая компания «Агара» при осуществлении оценочной деятельности № 17050В4000016 от 21 августа 2017 года, срок страхования с «24» августа 2017 г. по «23» августа 2018 г., страховая сумма по договору страхования 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 17050В4000016 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 21 августа 2017 года. Страховщик Страхование открытое акционерное общество «ВСК».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «Агара» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «Агара» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика: Терешиной Ю.А.	Настоящим оценщик Терешина Юлия Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Терешина Юлия Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Терешина Юлия Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор.	ООО Консалтинговая компания «Агара»
Полное наименование организации.	Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «Агара»
ОГРН.	1126234000584
Дата присвоения ОГРН.	26 января 2012 года
Местонахождение организации (почтовый адрес).	390046, г. Рязань, ул. Фрунзе, 4, пом. Н4
Контактная информация юридического лица.	(4912) 252-999

5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2 И ФСО-3

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

Волатильность — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коммерческая недвижимость - здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Таблица 6. Источник информации сайт в Интернете
https://ru.wikipedia.org/wiki/Коммерческая_недвижимость

Категория	Примеры
Свободное назначение	Отели, рестораны, кафе, спортивные сооружения
Розничная торговля	Магазины, торговые центры
Офисная	Кабинеты, офисные здания
Индустриальная	Производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия
Апартаменты	Многоквартирные дома, аренда на сутки
Социальная	Медицинские центры, бассейны, гольф-клубы, аэропорты

Из представленных категорий только первые 4 (четыре) категории имеют непосредственное отношение к коммерческой недвижимости, последние скорее жилые и социально направленные объекты, использование которых в коммерческих целях может приносить прибыль.

Коммерческая недвижимость - земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикреплённое к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Жилая недвижимость может так же относиться к коммерческой, в том случае, если ее использование предполагает получение прибыли. Например, многоквартирный жилой дом относится к сфере коммерческой недвижимости, но каждая квартира отдельно это частное жилье. Возведение многоквартирного дома это инвестиционный проект в сфере коммерческой недвижимости, где требуется архитектурное планирование, проектирование дома и строительство - инвестиционное вложение финансовых средств с целью получения прибыли. В то же время, квартира является жилой недвижимостью, и после реализации квартир по проекту строительства многоквартирного жилого дома проект перестает быть коммерческим и переходит в сферу частной жилой недвижимости.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость – под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 не величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)»

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.

Я, оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня сведениями:

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому, где это необходимо, указывается источник;
2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговорённых в отчёте, в т.ч. предусмотренных договорами аренды и различными дополнительными соглашениями;
3. Оценка производится в предположении о том, что не существует никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе по состоянию на дату проведения оценки;
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и представляет собой аргументированное, подтверждённое соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчёту, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

6. Отчёт или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования;
7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
8. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
9. Настоящий отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки.
10. Основные физические характеристики имущества приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщика не производили.
11. Все расчёты, выполненные для целей создания Отчёта, произведены в программе МО Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в т.ч. округлённом, сами расчёты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой МО Excel.
12. В настоящем отчёте представлены заверенные Заказчиком копии с представленных им для проведения оценки документов; ответственность за возможную недостоверность документов, а также недостоверность и неполноту информации относительно имеющихся документов, Оценщик не несёт.

Обстоятельства, препятствующие, в соответствии с федеральным законодательством, проведению оценки, отсутствуют

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Результат и содержание отчета достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчете цели и назначения.
3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.
4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
5. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
6. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не производилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете.
7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
8. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих

документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
10. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика (ков) относительно стоимости объектов для указанной в отчете цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы или переданы в аренду на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете стоимости.
16. 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Положения об ответственности.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального исполнения третьими сторонами данного экспертного

заклучения, кроме случаев, когда окончательным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления данного экспертного заключения.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.

7. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности.

Оценка выполнена в соответствии:

- с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- со Стандартом оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509) г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 22 августа 2007г. (рег. № 10040), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509), г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 23 августа 2007 г. (рег. №10045), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 20 августа 2007г. (рег. № 10009). (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва. (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
- со Стандартом оценки ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 года № 721.
- со Стандартом № 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.).
- со Стандартом № 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Цель оценки и виды стоимости» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.).
- со Стандартом № 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Требования к отчету об оценке» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.).

- со Стандартом № 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 г.).
- с Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ.
- В настоящей работе оценщиками применялись федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 4, ФСО № 7, т.к. данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Вывод:

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

9. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для проведения работ оцениваемых объектов Заказчиком предоставлены следующие копии документов:

- Копия инвентаризационной описи № 3 от 21.03.2018 г.
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333.
- Копия извлечения из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.
- Копия извлечения из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
- Копия плана части 1-ого этажа.
- Копия договора безвозмездного хранения от 06 марта 2018 г.

10. Описание объекта оценки.

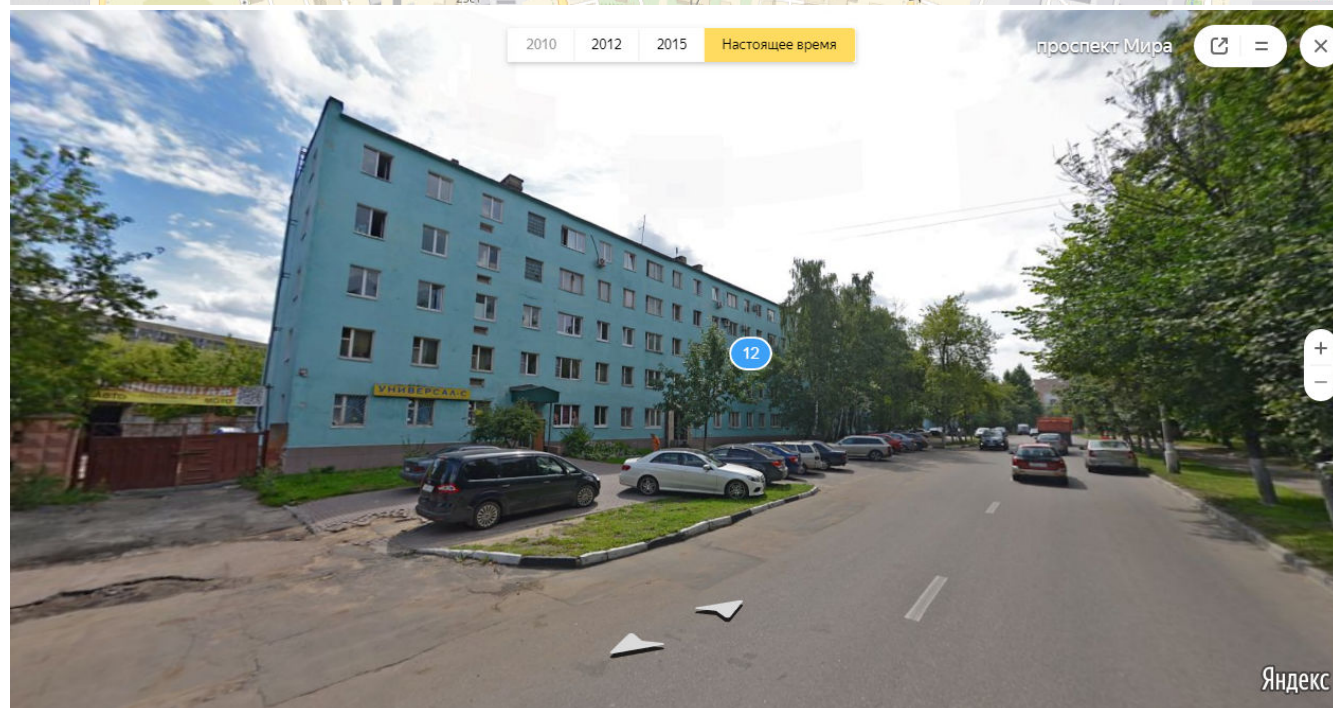
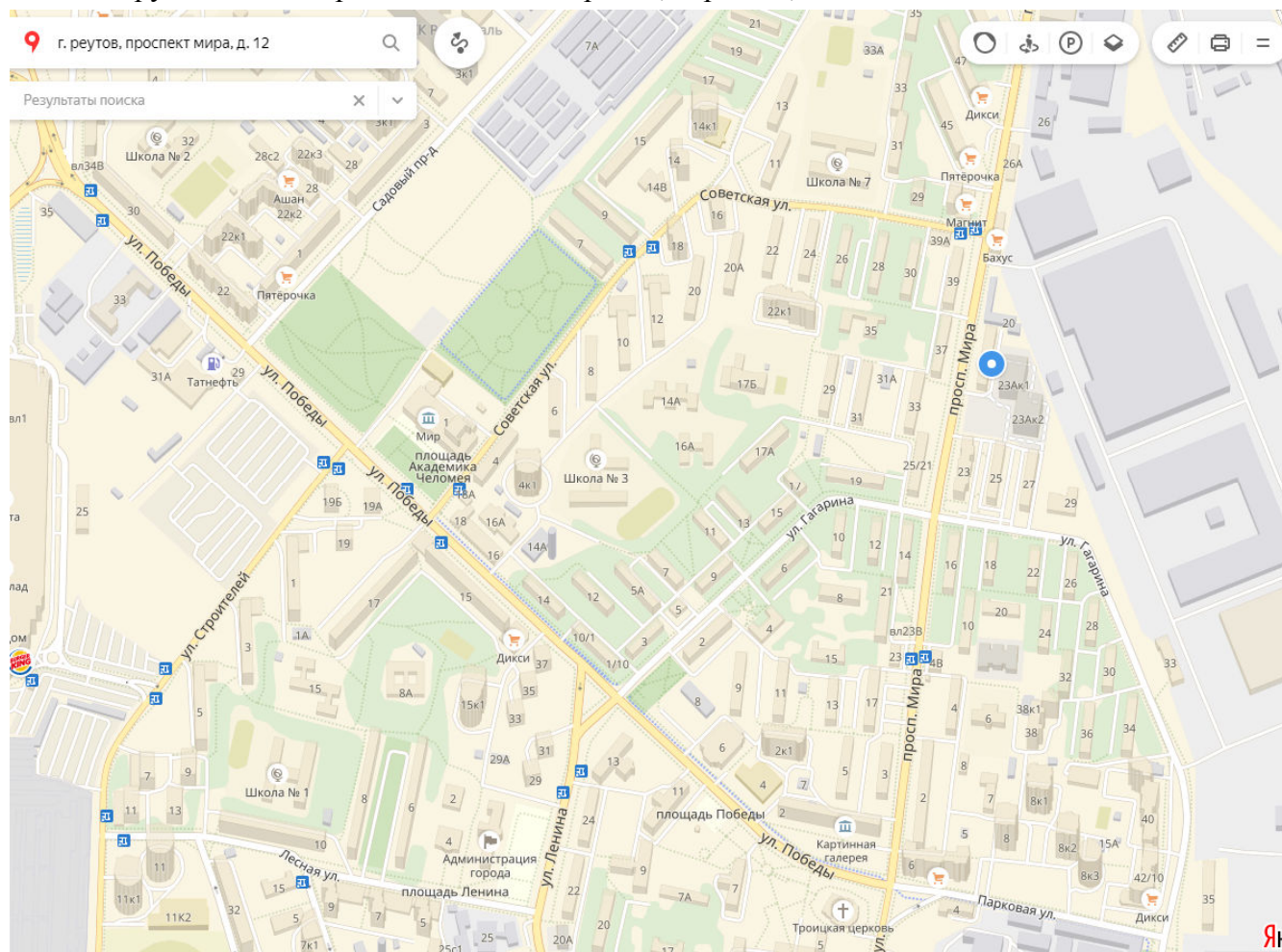
- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).

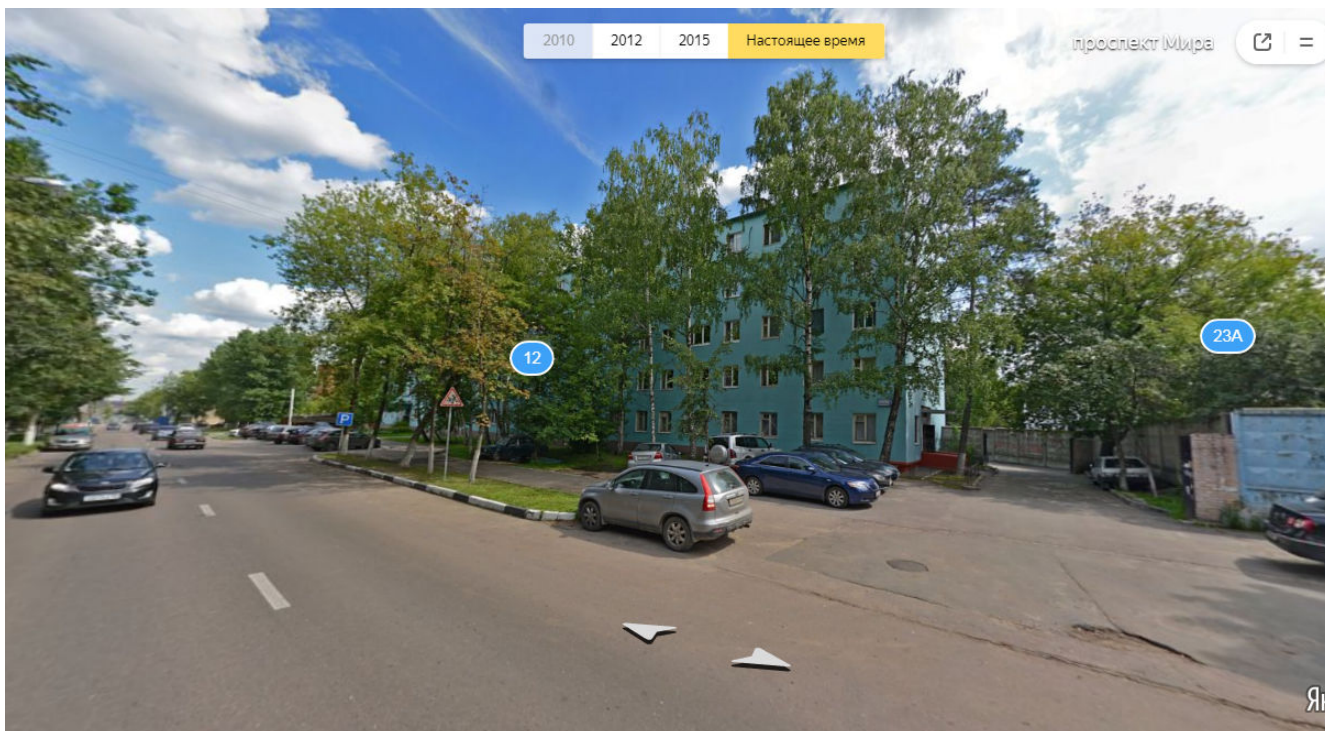
Таблица 7.

1	Адрес объекта	Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
2	Общая площадь, кв. м.	229,6	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
3	Назначение	Нежилое	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
4	Кадастровый (или <u>условный</u>) номер	50-50-48/016/2011-203	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
5	Вид права	Хозяйственное ведение	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333
6	Правообладатель	Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333

		«Озеленение и благоустройство»	
7	Правоудостоверяющие и технические документы на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г. 	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
8	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333
9	Год постройки здания	1972	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
10	Здание переоборудовано	2009	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
11	Число этажей здания	5	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
12	Литер	А	Согласно извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
13	Этаж помещения	1	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 06 февраля 2009 г.; извлечению из технического паспорта (техническое описание) на нежилое встроенное помещение здания (сооружения) по состоянию на 08 апреля 2011 г.
14	Благоустройство	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция	
15	Полы	Керамическая плитка, линолеум, ламинат	Согласно визуальному осмотру
16	Стены	Обои, окраска	Согласно визуальному осмотру
17	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Согласно визуальному осмотру
18	Состояние объекта оценки	Хорошее	Согласно визуальному осмотру
19	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	

Оценщики пришли к выводу, что объект оценки находится в хорошем состоянии. Объект пригоден к использованию без проведения ремонтных работ. На дату оценки, оцениваемый объект использовался в качестве офисного помещения. Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Реутова на проспекте Мира на 1-ой линии. Имеет высокую пешеходную и транспортную доступность благодаря непосредственной близости к проезжей части. Окружающая застройка – жилая застройка, торговая, общественно-деловая.





11. Анализ рынка объекта оценки.

11.1 Краткая информация о Московской области.

Источник информации сайт в Интернете

(http://www.zdom.ru/articles/spravka_mat/obschaja_inf_mat_1.html)

Московская область один из наиболее индустриальных регионов Центральной России с высоким научным и образовательным потенциалом, развитым сельскохозяйственным производством.

Современный облик Подмосковья определяют индустриальные города, производящие конкурентоспособную промышленную продукцию, сельскохозяйственные районы, обеспечивающие продуктами питания жителей Московского региона, города науки, осуществляющие научные исследования и прикладные разработки мирового уровня.

На Подмосковной земле находятся самобытные памятники архитектуры и зодчества, искусства и культуры, трудятся талантливые ученые, работники промышленности, строительства и сельского хозяйства.

В Московской области можно найти применение своим капиталам и силам в сфере высоких ракетно космических технологий, в машиностроении и создании новых материалов, строительстве современных транспортных магистралей, в производстве продуктов питания, медицинских препаратов и товаров массового потребления.

Московская область расположена в центральной части Восточно Европейской равнины, в междуречье Волги и Оки.

Территория области 46 тыс. кв. км.

Население области 6409,7 тыс. человек (4,5% населения России).

Плотность населения 139,3 чел. на 1 кв. км.

В городах проживает 80% населения области.

В области 39 районов, 76 городов, 109 поселков городского типа, 6235 сельских населенных пунктов.

Крупнейшие города: Подольск 191,1 тыс. жителей, Люберцы 162,5 тыс., Мытищи 156,7 тыс., Коломна 148,8 тыс., Электросталь 146,1 тыс., Серпухов 128,6 тыс., Балашиха 131,6 тыс., Королев 161,1 тыс.

Московская область крупный промышленный, научный и культурный регион. Московская область занимает 3 место среди 89 субъектов Российской Федерации по поступлению налоговых платежей в бюджет страны и обеспечивает 4,5% дохода бюджета Российской Федерации.

Ведущая роль в экономике Московской области принадлежит промышленности. В области широко представлены машиностроение и металлообработка, легкая, пищевая, химическая, нефтехимическая, деревообрабатывающая промышленность, электроэнергетика и промышленность строительных материалов.

В производстве промышленной продукции лидируют Электросталь, Подольск, Воскресенск, Мытищи, Клин; в выпуске товаров народного потребления Клин, Серпухов, Бронницы, Сходня, Электрогорск.

В Подмоскovie сосредоточена пятая часть научных организаций России, где осуществляются научные исследования и прикладные разработки мирового уровня. Два из трех российских городов, получивших статус наукограда Российской Федерации, г. Дубна и г. Королев расположены в Московской области.

Основные отрасли сельского хозяйства области животноводство, овощеводство, производство молока, кормовых культур. Развито племенное животноводство.

В области 14 высших и 106 средних профессиональных государственных учебных заведений, свыше 40 филиалов столичных вузов. У нас 140 специалистов с высшим образованием на 1000 человек.

Подмоскovie перекресток воздушных, наземных и водных путей Российской Федерации. Здесь расположены 4 крупных гражданских аэропорта, связанные сообщением практически со всеми странами мира.

Густая сеть автомобильных и железных дорог (15 трасс федерального значения, 7 железнодорожных вокзалов) обеспечивает сообщение с самыми отдаленными районами области, регионами России и другими странами.

Канал Москва Волга обеспечивает выход к пяти морям: Балтийскому, Белому, Каспийскому, Азовскому и Черному.

Московская область ведет международную торговлю с 75 странами. Около 50% товарооборота приходится на страны ЕС и США.

Московская область богата памятниками архитектуры, истории и культуры. Здесь расположены 49 музеев краеведческие, мемориальные, художественные, историко-архитектурные.

Подмоскovie родина многих народных промыслов: Гжель, Федоскино, Жостово, Богородское, Сергиев Посад, Павловский Посад.

11.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 1 ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

Источник информации сайт в Интернете (<http://riarating.ru/regions/20170817/630070029.html>)

По оценке Министерства экономического развития РФ по итогам первого полугодия 2017 года рост ВВП составил 1,7%. Позитивная динамика отмечалась в промышленном производстве, в сельском хозяйстве, в строительной отрасли. Однако продолжилось сокращение оборота розничной торговли, снизились реальные денежные доходы населения.

Общероссийский результат складывался из результатов развития отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей которых была неоднородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ в первом полугодии 2017 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – Итоги января-июня 2017 года».

Число регионов с положительной динамикой промышленного производства в первом полугодии значительно увеличилось

В первом полугодии 2017 года в РФ промышленное производство выросло на 2,0%. Причем позитивная динамика была зафиксирована в каждом из шести месяцев, кроме февраля. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+3,1%), в обрабатывающих производствах (+1,2%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+2,5%). Падение наблюдалось лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-2,0%).

На региональном уровне промышленное производство выросло в большинстве субъектов РФ. По итогам 1 полугодия 2017 года рост в промышленности отмечался в 70 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года заметна существенная положительная динамика – число таких регионов увеличилось на 16.

Лидером по росту промышленного производства в 1 полугодии 2017 года стала Республика Алтай (+47,8%). В республике зафиксирован рост по всем четырем видам деятельности, а наиболее существенно производство выросло в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (+60,0%). Динамика промышленного производства в регионе носит характер устойчивой тенденции. Помесячный рост фиксируется в регионе с февраля 2016 года, то есть уже в течение 17 месяцев подряд.

На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Дагестан. По итогам января-июня 2017 года промышленное производство здесь выросло на 40,3%. Наиболее существенный рост отмечается в сфере обработки (+50,6%). В Республике значительно выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (ОАО «Дагдизель»), производство прочих транспортных средств и оборудования (ОАО «Концерн КЭМЗ»). Помесячная положительная динамика промпроизводства фиксируется в регионе с августа 2016 года.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Еврейская автономная область (+39,6%). Здесь рост был обусловлен значительным увеличением добычи полезных ископаемых (+732,7%). Основной вклад в промышленный рост автономной области внесли предприятия горнодобывающих производств. Помесячный рост наблюдается в республике с ноября 2016 года.

Падение промышленного производства в 1 полугодии 2017 года, по данным Росстата, отмечается лишь в 14 субъектах РФ. В одном регионе - в Чеченской Республике промышленное производство осталось на прежнем уровне. Наиболее существенный спад

произошел в Республике Бурятия. Промышленное производство в регионе сократилось на 26,4%. В Республике снизилось производство во всех четырех сферах экономической деятельности. Наиболее существенное падение было в обрабатывающих производствах (-32,7%). Здесь снижение производства наблюдалось в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве одежды, мебели. В Чукотском автономном округе промышленное производство снизилось на 7,8%, в Республике Коми – на 7,7%, в Удмуртской Республике – на 7,1%. В остальных регионах падение промышленного производства по итогам января-июня 2017 года не превысило 5%.

По виду деятельности «Обрабатывающие производства» по итогам первого полугодия 2017 года была зафиксирована позитивная динамика. Индекс промышленного производства по данной отрасли составил 101,2%. Лидером по росту производства по данному виду деятельности с большим отрывом стала Республика Дагестан. В республике рост за первое полугодие 2017 года составил 50,6%. В Мурманской области, Архангельской области и в Ярославской области производство в обрабатывающем секторе выросло более чем на 20%. В частности, в Мурманской области существенно увеличилось производство транспортных средств и оборудования, что связано с завершением этапа судоремонтных работ с длительным циклом в заводских условиях. Также значительный рост в области продемонстрировало металлургическое производство. Всего же в 67 регионах производство в сфере обработки выросло. По сравнению с первым полугодием 2016 года число таких регионов увеличилось на 17.



Лидерами по темпам роста работ в строительстве по итогам 1 полугодия 2017 года стали Республика Крым, Чеченская Республика и Вологодская область. Объем строительных работ в первом полугодии 2017 года незначительно повысился. Прирост составил всего 0,2%. Однако по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года заметны существенные позитивные изменения – в первом полугодии 2016 года объем строительных работ снизился на 6,8%.

Среди регионов РФ лидерами по темпам роста работ в строительстве по итогам 1 полугодия 2017 года стали Республика Крым, Чеченская Республика и Вологодская область. В этих регионах объем строительных работ увеличился более чем в 2 раза. Всего же позитивная динамика строительной отрасли зафиксирована в 36 субъектах РФ. В шести регионах на протяжении каждого месяца первого полугодия 2017 года объем строительных работ был выше,

чем в аналогичном месяце 2016 года. Это Калужская область, Вологодская область, Курганская область, Кемеровская область, Приморский край и Еврейская автономная область.

В 36 регионах оборот розничной торговли вырос

В первом полугодии 2017 года продолжилось падение в сфере розничной торговли, однако, темпы падения заметно снизились. Оборот розничной торговли в целом в РФ по итогам первого полугодия 2017 сократился на 0,5%, в то время как в аналогичном периоде 2016 года спад был на уровне 4,9%.

Оборот розничной торговли вырос в 36 субъектах РФ, причем в трех из них рост наблюдался в каждом из шести месяцев первого полугодия 2017 года – это Чувашская Республика, Омская область и Хабаровский край. Наиболее существенно (более чем на 10%) оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь и в Омской области. В 48 регионах розничный товарооборот снизился, а в Республике Калмыкия остался на прежнем уровне. Для сравнения в первом полугодии 2016 года оборот розничной торговли вырос в 12 регионах.

Реальные денежные доходы населения в январе-мае 2017 года выросли лишь в 20 субъектах РФ

По итогам января-мая 2017 года реальные денежные доходы населения вновь снизились, однако темпы падения также существенно замедлились. В целом по РФ показатель по итогам января-мая 2017 года снизился на 1,4%, а по итогам аналогичного периода 2016 года падение было на уровне 4,9%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения в январе-мае 2017 года выросли лишь в 20 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+6,1%). Из всех регионов лишь в одном – в Республике Калмыкия, реальные денежные доходы населения росли каждый месяц из пяти месяцев 2017 года. В Оренбургской области реальные доходы населения остались на прежнем уровне, а в 64 субъектах РФ произошло падение.

Сокращение реальных денежных доходов происходило, несмотря на рост номинальных заработных плат. По итогам января-мая 2017 года номинальная заработная плата по стране в целом выросла на 7,2%. Увеличение произошло во всех субъектах РФ. Наибольший прирост (более 10%) отмечается в Магаданской области и в г. Севастополь.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-май 2017 года по России увеличилась на 6,2% и составила 14 500 рублей.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-мая 2017 года по РФ составило 1,97, что ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (2,04). По сравнению с январем-маем 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг произошел лишь в 11 регионах, а в 74 субъектах РФ этот показатель сократился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 16 регионов показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на девять.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, увеличилось. В январе-мае 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 18 регионах РФ, что на 6 регионов больше, чем по итогам января-мая 2016 года.

В большинстве регионов снизилась безработица

Во втором квартале 2017 года в РФ уровень безработицы снизился. За апрель-июнь 2017 года он составил 5,2%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,7%.

Сокращение уровня безработицы во втором квартале 2017 года произошло в 66 регионах, в 5 регионах показатель не изменился, а в 14 субъектах РФ уровень безработицы вырос. Наиболее существенно безработица снизилась в Республике Ингушетия – на 3,6 процентных пункта до 27,3%. Еще в девяти регионах безработица снизилась на 2 и более процентных пункта.

Наиболее существенно безработица выросла во втором квартале 2017 года в Республике Марий Эл – на 1,8 процентных пункта. В Республике Северная Осетия – Алания, Ненецком автономном округе и в Республике Дагестан уровень безработицы повысился на 1,5 и более процентных пункта.

Самый высокий уровень безработицы в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Чеченской Республике и в Карачаево-Черкесской Республике, где показатель превышает 13%.

В первом полугодии 2017 года четыре ключевых макроэкономических показателя повысились у 7 субъектов РФ

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить группы регионов, имеющих отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 1 полугодия 2017 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, прирост объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», прирост оборота розничной торговли и динамика реальных денежных доходов.

Все перечисленные показатели продемонстрировали позитивную динамику в семи регионах: в Псковской области, Республике Дагестан, Республике Ингушетия, Республике Мордовия, Тюменской области, Республике Тыва и в Приморском крае.

Падение по ключевым социально-экономическим показателям произошло у пяти субъектов РФ – Смоленской области, Республики Коми, Ленинградской области, Волгоградской области и Республики Бурятия.

Число регионов с дефицитным бюджетом в первом полугодии сократилось

Согласно данным Федерального казначейства, по итогам января-мая 2017 года объем доходов консолидированных бюджетов всех регионов РФ вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 9,4% (+368,1 млрд. рублей). Доходы консолидированных бюджетов выросли в 68 субъектах РФ. Лидерами являются Республика Крым (+91,8%), Ненецкий автономный округ (+83,6%) и Калининградская область (+77,1%). Сокращение доходов бюджетов произошло в семнадцати регионах. Наибольшее падение отмечается в Сахалинской области (31,6%), Кабардино-Балкарской Республике (-23,2%) а также в Ханты-Мансийском АО – Югра (-22,6%).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли на 9,3% (+313,7 млрд руб.). Это в основном и обеспечило рост совокупных доходов консолидированных бюджетов. Налоговые и неналоговые доходы выросли в 66 субъектах РФ. Лидером по приросту налоговых и неналоговых доходов является Ненецкий автономный округ (+81,8%), где наибольший вклад в прирост внесли доходы от продажи материальных и нематериальных активов (+3,1 млрд. руб.). Также существенно выросли налоговые и

неналоговые доходы в Республике Крым (+70,3%). Это произошло в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+10,6 млрд. руб.).

Снизилась налоговые и неналоговые доходы в девятнадцати субъектах РФ. Наиболее резкое падение отмечено в Сахалинской области (31,5%), где существенно сократился объем поступлений по налогу на прибыль организаций (-39,8 млрд руб.). Также значительное падение произошло в Кабардино-Балкарской Республике (-26,1%), в которой существенно снизились поступления налогов на товары, реализуемые на территории РФ (-1,7 млрд. руб.).

По итогам января-мая 2017 года суммарный профицит консолидированных бюджетов всех регионов РФ составил 619,3 млрд. рублей, что на 43,9% больше, чем за январь-май 2016 года. Консолидированные бюджеты исполнены с дефицитом лишь у 20 субъектов РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов уменьшилось на 15. У 65 субъектов РФ консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом.

Результаты первого полугодия показали, что российская экономика вступила в фазу восстановительного развития. Эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» предполагают, что в дальнейшем эта тенденция должна сохраниться.

Соответственно, можно ожидать и позитивных изменений в экономике отдельных субъектов РФ. В частности, возможно некоторое улучшение ситуации в регионах, где развито автомобилестроение и фармацевтическая отрасль. Эти сферы в данный момент ориентируются на импортозамещение и демонстрируют высокую динамику производства.

Политическая ситуация в Российской Федерации за первое полугодие 2017 года.

Источник информации сайт в Интернете (http://www.mid.ru/foreign_policy/news/-/asset_publisher/cKNonkJE02Bw/content/id/3034243)

В 2017 году российская дипломатия решала многоплановые задачи по обеспечению национальной безопасности и созданию благоприятных внешних условий для поступательного развития страны. Россия сохраняла самостоятельный внешнеполитический курс, продвигала объединительную повестку дня, предлагала конструктивные варианты решения международных проблем и конфликтов. Развивала взаимовыгодные отношения со всеми заинтересованными государствами, играла активную роль в работе ООН, многосторонних организаций и форумов, включая «Группу двадцати», БРИКС, ШОС, ОБСЕ, ОДКБ. Помимо прочего, российская политика была направлена на предотвращение дестабилизации международных отношений – такой ответственный курс нашей страны встречал широкое понимание в мировом сообществе.

1. Особое внимание уделялось поддержанию стабильности и развитию интеграционных процессов на пространстве **Содружества независимых государств**. Российское председательство в СНГ в 2017 году способствовало дальнейшему укреплению сотрудничества наших стран в экономической, правоохранительной, гуманитарной и других областях, а также в сфере внешнеполитической координации. Значимыми результатами по линии **Евразийского экономического союза (ЕАЭС)** стали завершение работы над Таможенным кодексом, одобрение «дорожной карты» действий по развитию интеграции, принятие плана мероприятий по реализации скоординированной транспортной политики государств-членов на 2018-2020 гг. Завершение переговоров с Пекином по соглашению о торгово-экономическом сотрудничестве стало важным этапом в процессе **сопряжения ЕАЭС и Экономического пояса Шелкового пути**, являющегося частью китайской инициативы «Один пояс – один путь».

2. Подлинно союзнический характер отношений между Россией и **Белоруссией** подтвердили проведенные в сентябре совместные стратегические учения вооруженных сил двух стран «Запад-2017». Динамично развивались связи с другими союзниками по **Организации Договора о коллективной безопасности** – Арменией, Казахстаном, Киргизией и Таджикистаном. Основным политическим итогом деятельности ОДКБ стало принятие главами государств-членов Декларации в связи с 25-летием Договора о коллективной безопасности и 15-летием Организации (ноябрь).

Заметно активизировались связи с **Узбекистаном**. Подписание двустороннего Договора о стратегическом партнерстве открыло новую страницу в традиционно близких отношениях с **Туркменистаном**. На встрече министров иностранных дел каспийских государств (декабрь) завершено согласование проекта Конвенции о правовом статусе **Каспийского моря** с прицелом на ее подписание в ходе саммита «пятерки» в Казахстане в 2018 году.

3. Россия проводила конструктивную линию в урегулировании **внутриукраинского конфликта** путем реализации Минских договоренностей. В сентябре Президент России предложил разместить в регионе миссию ООН по охране наблюдателей СММ ОБСЕ. В декабре российская сторона способствовала организации обмена пленными между Украиной, ДНР и ЛНР.

4. На **европейском направлении** поддерживались активные политические контакты с ФРГ, Францией, Италией, Австрией, Венгрией, Грецией, Кипром, Финляндией, Чехией, Сербией. Россия подтвердила свою ведущую роль в развитии международного арктического сотрудничества, проведя в Архангельске IV форум «**Арктика – территория диалога**» (март).

Во взаимодействии с **Европейским союзом** положительным итогом стало оживление политдиалога на высшем и высоком уровнях и отраслевого сотрудничества. Контакты с **Североатлантическим альянсом**, проводящим конфронтационную линию в отношении России, не имели возможности для конструктивного развития. Площадка **ОБСЕ** энергично задействовалась для отстаивания российского взгляда на широкий круг общеевропейских проблем. Россия участвовала в работе органов **Совета Европы**. Поддерживались действия российских представителей в его Парламентской ассамблее по возвращению этого органа к здоровой форме работы без какой-либо дискриминации.

5. Энергичная вовлеченность России в дела **Сирии** способствовала ликвидации основных сил террористической группировки «Исламское государство» в этой стране и формированию предпосылок для политического урегулирования конфликта под эгидой ООН. Совместно с Ираном и Турцией Россия выступила гарантом договоренностей о прекращении боевых действий между правительственными силами и вооруженной оппозицией, а также выработала параметры проведения Конгресса сирийского национального диалога с участием широкого круга представителей народа Сирии.

6. Получили серьезный импульс двусторонние отношения и с другими государствами **Ближнего и Среднего Востока**: Египтом, Саудовской Аравией, Израилем, Иорданией, Ираком, Катаром, ОАЭ. В заявлении МИД от 7 апреля Россия подтвердила приверженность цели создания **палестинского государства** со столицей в Восточном Иерусалиме, признавая в этом случае Западный Иерусалим в качестве столицы Израиля.

7. При инициативной роли России в состав **Шанхайской организации сотрудничества** приняты Индия и Пакистан. В целях активизации поиска путей **афганского урегулирования** Россия инициировала возобновление работы Контактной группы «ШОС – Афганистан» и в октябре провела ее заседание. В феврале и апреле состоялись консультации по афганской

проблематике в Московском формате, призванные содействовать процессу национального примирения в ИРА.

8. Отражением высокой динамики **российско-китайских отношений** всеобъемлющего партнерства и стратегического взаимодействия стали два визита Президента России В.В.Путина в Китай (майская встреча в рамках инициативы «Один пояс – один путь» и сентябрьский саммит БРИКС) и визит Председателя КНР Си Цзиньпина в июле в Россию.

Одним из проявлений укрепившегося взаимопонимания Москвы и Пекина по вопросам международной безопасности стало выдвижение совместной инициативы по мирному урегулированию **ядерной проблемы Корейского полуострова**.

Хорошими темпами развивались диалог и сотрудничество с Японией, Южной Кореей, Монголией, Вьетнамом, Индонезией, Филиппинами.

9. Традиционно конструктивным оставалось качество связей с большинством стран **Западного полушария**. Состоялись встречи на высшем уровне с Бразилией, Мексикой, Венесуэлой и Уругваем.

Были установлены контакты с новой администрацией **США**. Личные встречи В.В.Путина и Д.Трампа прошли «на полях» июльского саммита «Группы двадцати» в Гамбурге, а также в ходе форума АТЭС в Дананге. Взаимодействие с Вашингтоном по двусторонней повестке дня и решению актуальных международных проблем осуществлялось в той мере, в какой это отвечало российским национальным интересам.

10. Россия выполняла свои обязательства в области обеспечения режимов **нераспространения ОМУ**. Завершен процесс ликвидации **российских запасов химического оружия**. Принципиальной оставалась линия в поддержку выполнения всеми сторонами Совместного всеобъемлющего плана действий по урегулированию ситуации вокруг **иранской ядерной программы**.

11. В контексте работы по **сохранению исторической правды о Второй мировой войне** Министр иностранных дел России С.В.Лавров в выступлении на 72-й сессии Генассамблеи ООН выдвинул инициативу об обеспечении международно-правовых рамок против разрушения мемориального наследия.

12. Россия выступила принимающей стороной **крупных международных форумов**: XIX Всемирного фестиваля молодежи и студентов (октябрь), 137-й Ассамблеи Межпарламентского союза (октябрь), XXI Петербургского международного экономического форума (июнь), Восточного экономического форума (сентябрь), VI Московской конференции по международной безопасности (апрель) и VIII Международной встречи высоких представителей, курирующих вопросы безопасности (май).

Прошедший в России Кубок конфедераций по футболу (июнь-июль) стал прологом к крупнейшему международному спортивному событию – **Чемпионату мира по футболу**, который пройдет в нашей стране в 2018 году.

11.3 Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Московская область)

Источник информации Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области сайт в Интернете
(http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

**ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ОБ ИНДЕКСЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА**

В феврале 2018 года индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,04%. По сравнению с декабрем предыдущего года потребительские цены выросли на 0,5%, с февралем 2017 года – на 2,9%.

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН ПО ГРУППАМ ТОВАРОВ И УСЛУГ

	в процентах		
	к январю 2018 года	к декабрю 2017 года	к февралю 2017 года
Все товары и услуги	100,04	100,5	102,9
в том числе на:			
Все товары	100,1	100,6	102,9
Продовольственные товары	100,2	100,9	102,1
Продовольственные товары (без овощей, картофеля и фруктов)	99,9	100,1	101,9
Непродовольственные товары	99,97	100,2	103,7
Услуги	99,99	100,4	102,9

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ

	в процентах		
	к январю 2018 года	к декабрю 2017 года	к февралю 2017 года
Хлеб и хлебобулочные изделия	100,4	100,7	103,7
Крупа и бобовые	99,2	97,9	88,0
Макаронные изделия	98,9	98,3	97,9
Мясо и птица	99,3	99,2	97,5
Рыба и морепродукты пищевые	99,7	99,8	102,8
Молоко и молочная продукция	99,99	100,5	104,7
Масло сливочное	100,7	101,4	112,7
Масло подсолнечное	99,8	98,9	91,5
Флодоовощная продукция, включая картофель	102,5	108,7	103,5
Сахар-песок	94,7	91,4	74,6
Алкогольные напитки	99,9	99,8	104,6

Среди продуктов питания, не входящих в условный (минимальный) набор, в феврале 2018 года снизились цены на свежие помидоры – на 4,8%, чеснок – на 4,6%, гречневую крупу ядрицу – на 2,3%, живую и охлажденную рыбу – на 2,2%, апельсины – на 2,0%, лимоны – на 1,7%, отечественное игристое вино – на 1,7%, солёное филе сельди – на 1,3%, супы в пакетах сухие – на 1,2%, натуральные и с добавками шоколадные конфеты – на 1,2%, манную крупу – на 1,1%, изделия макаронные из пшеничной муки высшего сорта – на 1,1%, овсяную и перловую крупу – на 0,9%, какао – на 0,8%, окорочка куриные – на 0,7%, неразделанные мороженые креветки – на 0,7%, молочные сухие смеси для детского питания – на 0,7%, водку – на 0,7%, оливковое масло – на 0,6%, изделия бараночные – на 0,6%, мясные консервы для детского питания – на 0,5%, соленую, маринованную, копченую рыбу – на 0,5%, мороженые кальмары – на 0,5%, разделанную охлажденную и мороженую рыбу лососевых пород – на 0,5%, стерилизованное питьевое цельное молоко – на 0,5%, сыры национальную и брынзу – на 0,5%, резинку жевательную – на 0,5%, пакетированный черный байховый чай – на 0,5%.

Выросли цены на виноград – на 7,9%, груши – на 4,4%, столовую свеклу – на 3,0%, сливочное мороженое – на 1,4%, торты – на 1,0%, обед в ресторане – на 1,0%, ужин в ресторане – на 0,9%, сырокопченую колбасу – на 0,8%, зефир, пастилу – на 0,8%, бананы – на 0,8%, отечественное пиво – на 0,8%, натуральные и с добавлением масла рыбные консервы – на 0,7%, натуральный пчелиный мёд – на 0,7%, замороженные овощи – на 0,7%, мяскопчености – на 0,6%, кетчуп – на 0,6%, кофе в организациях быстрого обслуживания – на 0,6%, йогурт – на 0,5%, фруктовые соки – на 0,5%, глазированные шоколадом мягкие конфеты – на 0,5%, варенье, джем, повидло – на 0,5%, орехи – на 0,5%, обед в столовой, кафе, закусочной (кроме в столовой в организации) – на 0,5%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по Московской области в конце февраля 2018 года составила 3962,36 рубля. По сравнению с январем его стоимость увеличилась на 0,8%, с декабрем 2017 года - на 2,5%.

СТОИМОСТЬ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ, ВХОДЯЩИХ В УСЛОВНЫЙ (МИНИМАЛЬНЫЙ) НАБОР

<i>Наименование товара (услуги)</i>	<i>Средняя цена в феврале 2018 года, рублей</i>	<i>Изменение цен¹ в % к январю 2018 года</i>
Мука пшеничная, кг	37,15	98,7
Хлеб ржаной, ржано-пшеничный, кг	38,82	101,1
Хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сортов, кг	48,62	100,4
Рис шлифованный, кг	64,92	99,9
Пшено, кг	31,05	101,0
Горох и фасоль, кг	53,19	99,2
Вермишель, кг	76,85	98,7
Картофель, кг	23,78	109,7
Капуста белокочанная свежая, кг	16,90	105,4
Лук репчатый, кг	21,90	101,9
Морковь, кг	25,82	103,5
Огурцы свежие, кг	157,03	102,9
Яблоки, кг	94,03	102,1
Сахар-песок, кг	31,84	94,7
Говядина (кроме бескостного мяса), кг	368,77	99,7
Свинина (кроме бескостного мяса), кг	288,37	98,5
Баранина (кроме бескостного мяса), кг	414,83	99,7
Куры охлажденные и мороженые, кг	114,61	98,4
Рыба мороженая неразделанная, кг	187,76	100,3
Сельдь соленая, кг	211,24	99,96
Молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2% жирности, л	58,92	99,8
Сметана, кг	229,65	100,6
Масло сливочное, кг	645,11	100,7
Творог нежирный, кг	321,25	100,3
Сыры сычужные твердые и мягкие, кг	502,04	99,8
Яйца куриные, 10 шт,	55,54	97,7
Масло подсолнечное, кг	108,61	99,8
Маргарин, кг	120,00	100,5
Карамель, кг	242,01	100,04
Печенье, кг	169,80	100,9
Чай черный байховый, кг	855,61	99,9
Соль поваренная пищевая, кг	13,88	100,7
Перец черный (горошек), в пересчете за кг	2168,10	100,2

¹ Расчет изменений цен за месяц осуществлен на основе сопоставимых цен в отчетном и предыдущем периоде

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ

в процентах

	<i>к январю 2018 года</i>	<i>к декабрю 2017 года</i>	<i>к февралю 2017 года</i>
Ткани	100,2	100,7	109,5
Одежда и белье	100,1	100,3	104,3
Трикотажные изделия	100,1	100,3	105,7
Обувь кожаная, текстильная и комбинированная	100,01	99,99	104,3
Моющие и чистящие средства	99,7	99,9	100,6
Табачные изделия	101,0	101,7	110,7
Электротовары и другие бытовые приборы	99,9	99,9	100,1
Телерадиотовары	100,2	100,1	99,3
Строительные материалы	100,3	100,6	105,3
Бензин автомобильный	100,1	100,2	107,7
Медикаменты	100,1	99,96	97,6

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ УСЛУГ

в процентах

	<i>к январю 2018 года</i>	<i>к декабрю 2017 года</i>	<i>к февралю 2017 года</i>
Жилищно-коммунальные	100,02	100,3	104,3
Жилищные	100,04	100,7	104,5
Коммунальные	100,0	99,98	104,1
Медицинские	100,3	101,1	104,6
Пассажирского транспорта	99,5	98,2	101,2
Связи	99,9	99,95	100,8
Организаций культуры	99,95	101,1	102,8
Санаторно-оздоровительные	100,0	100,8	96,8
Дошкольного воспитания	100,2	100,8	102,2
Образования	100,04	99,6	102,6
Бытовые	99,99	100,1	103,6
Зарубежного туризма	100,0	101,0	102,1
Физической культуры и спорта	100,1	100,1	99,18
Страхования	100,0	100,0	101,0

11.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к коммерческой недвижимости – офисное помещение. По степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таким образом, исследуется рынок коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта оценки.

11.5 Анализ фактических данных о ценах сделок на рынке офисной недвижимости Московской области.

Таблица 8.

№ п/п	Адрес объекта	Объявление	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб. 1 кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 4	Продается помещение свободного назначения 210 кв.м., 1 эт., Стоимость 1 кв.м. = 118 596 р. Дом сдан, помещение с ремонтом, расположено в мкр.6А, первая линия домов от МКАД. Один вход.	210,0	25 000 000	119 048	Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesc henie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1152458400) т. 8-915-400-62-50
2	Московская область, г. Реутов, ул. Лесная, д. 11	Продается нежилое помещение свободного назначения, площадью 397,9 кв.м., расположено на первом этаже жилого дома. Отдельный вход. Огороженная территория. Подземная парковка. Видеонаблюдение. Помещение с отделкой. Хорошее состояние	397,9	32 229 900	81 000	Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesc henie_svobodnogo_naznacheniya_397.9_m_738404036) т. 8-915-400-62-50
3	Московская область, г. Реутов, ул. Сталеваров, д. 12	Помещение свободного назначения 137 кв.м. 2-этаж двухэтажного здания. Витринные окна. Свободная планировка, есть санузел. Высота потолка 3,2 м. Помещение находится в стадии завершения ремонта. В соседних помещениях располагаются медцентр, прачечная, алкомаркет. Назначение: парикмахерская, ателье одежды, салон красоты, бытовые услуги, банк, выставка, фитнес, цветы, спортзал, зал, кальянная, хостел, ломбард, аптека, магазин, антикафе, букмекерская контора. Цена продажи: 13 780 000 рублей.	138,0	13 780 000	99 855	Источник информации сайт в Интернете (https://regionalrealty.ru/reutov/offers/sale-commercial-free/79118955/) т. 8-916-134-31-91

4	Московская область, г. Реутов, ул. Имени Академика В.Н. Челомея, 9	Первый этаж жилого панельного дома. Помещение свободного назначения о/пл 143,7 м2, офисный ремонт, кабинетная планировка, 2 санузла. Два входа с улицы, пандус. Возможность размещения вывески на фасаде дома. Виртуальный 3D-тур по запросу.	143,7	17 244 000	120 000	Источник информации сайт в Интернете (https://reutov.cian.ru/sale/commercial/169560070/) т. 8-926-810-84-92
5	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1а	На продажу выставлено коммерческое помещение общей площадью 236 квадратных метров. Это 4-ый этаж четырехэтажного торгового центра Карат. Объект предоставляет из себя помещение с остекленным эркером, имеющий две двери, что дает возможность разделить его на две независимые зоны. Его полностью занимает вещевой склад. Объект с отделкой, имеются все необходимые коммуникации: свет, трубы под воду, вытяжка ведет прямо на улицу, прекрасно подойдет под кальянную. Окна выходят на центральную улицу города и находятся над главным входом в ТЦ Карат. Есть возможность для размещения яркой, привлекающей всех проходящих и проезжающих людей, рекламы. Торговый центр располагается на первой линии, в округе много жилых домов, а вблизи находятся ж/д и автостанции, до м. Новокосино 10 минут ходьбы.	236,0	16 000 000	67 797	Источник информации сайт в Интернете (http://mlscenter.ru/stocks/?id=593424&utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral) т. 8-967-196-99-88
6	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27	Территориально: -Наш комплекс расположен в 1 км от МКАД по Горьковскому ш. Заезд на территорию сразу с трассы (1 линия). -Рядом дорожная развязка на г. Москва, г. Реутов, г. Балашиха. Общественный транспорт: -В 5 минутах ходьбы ж/д станция "Стройка" (до Курского вокзала). -От станции м. Новогиреево 15 минут на маршрутке. (отправляются каждые 5 минут). Варианты помещений на продажу: 1. Офис класса "В" от 116 м2. , 2 этаж -Год постройки: 2012; - Вентиляция: приточно-вытяжная; -Пол: ламинат; - Высота потолка: 3,5м; - Туалеты на этаже; - Стеклопакеты; - Оптический Интернет, телефония 495,499; -	116,0	8 700 000	75 000	Источник информации сайт в Интернете (https://www.realtymag.ru/office/prodazha/12804439/) т. 8-495-995-58-71

7	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 10	Продается помещение свободного назначения площадью 129 кв.м., этаж 1, в Центре г Реутов. Вход со двора. Рядом ж.д. станция. Помещение в хорошем состоянии. Можно эксплуатировать без дополнительных вложений. документы готовы к сделке.	129,0	10 700 000	82 946	Источник информации сайт в Интернете (https://100realty.ru/reutov/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ul-lenina-10-719015) т. 8-915-212-49-00
8	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 16	Продается помещение свободного назначения площадью 150 кв.м., этаж 1, в ЦЕНТРЕ г Реутов. Помещение с ремонтом, можно использовать сразу после покупки. Рядом Администрация, банки, магазины, ж д станция. Хорошая цена.	150,0	10 900 000	72 667	Источник информации сайт в Интернете (https://100realty.ru/reutov/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-lenina-d-16-581652) т. 8-915-212-49-00

Выводы:

1. Цены продажи офисных помещений варьируются в широких диапазонах от 67 797 руб./кв.м. до 120 000 руб./кв.м.
2. В целом на рынке офисных помещений существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

11.6 Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста такое обстоятельства возникают достаточно редко;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономики.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

Общеэкономическая ситуация:

- производство национального дохода;
- объем промышленного производства;
- занятость трудоспособного населения;
- ставки доходности финансовых активов;

- платежные баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- притоки капитала;

Так же все факторы, определяющие развитие того или иного сегмента рынка недвижимости, изменения цен и арендных ставок на нем, подразделяются на внутренние и внешние по отношению к рынку.

Внутренние факторы - это закономерности функционирования и развития данного сегмента, его взаимодействия со смежными сегментами рынка недвижимости, определяющие характер протекания циклов и перехода на между фазами (стадиями) развития рынка.

Внешние факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на три группы отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- Факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Местоположение. Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости любого назначения. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости. Территориально Московская область разделена на: 35 городских округов (30 городов областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образования); 36 муниципальных районов. Одним из преимуществ Московской области и фактором ее динамичного социально-экономического развития является соседнее расположение со столицей РФ – Москвой. Привлекательность объектов торгового назначения, расположенных в области, в том числе зависит от удаленности от Москвы. Кроме того, анализ взаимосвязи макроэкономических показателей и показателей рынка недвижимости выявил значительное влияние динамики торгового производства на индикаторы рынка торговой недвижимости.

Прочие факторы, влияющие на цены. Важной составляющей эффективности торгового комплекса является в большинстве случаев не только само здание, но и земельный участок под ним. Недостаток земельных площадей для передвижения автотранспорта, мест для загрузки может повлиять на стоимость торговых объекта в сторону ее уменьшения. Влияние на стоимость торговой недвижимости оказывает также правовой статус земельного участка, на котором он расположен. В России это может быть право собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования. Торговые комплексы, в которых земельные участки находятся в собственности и долгосрочной аренде, как правило, оцениваются дороже. Также важным фактором, влияющим на формирование цен на торговую недвижимость в Московской области, в прочем как и в любом другом регионе России, является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Также значимым фактором, способным существенно влиять на стоимость, является обеспеченность инфраструктурой - достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации. Помимо вышперечисленных факторов, необходимо отметить также следующие:

- степень готовности здания (готовое, недостроенное, требует ли реконструкции),
- состояние объекта (характеризует как общее состояние здания, так и состояние внутренней отделки помещений).

При определении состояния объекта выделяют следующие типы: отличное, хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное).

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, таб. 187*). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 9.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
Высококласные офисы (офисы классов А,В)	15,9%	15,1%	16,7%
Высококласная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 16,4%¹.

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги, схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

Расположение относительно красной линии определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на расположение относительно красной линии необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80, согласно справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 158, таб. 81. Так как объект оценки и объекты аналоги расположены на красной линии (1-ая линия домов), то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на состояние.

Так как объект оценки и объекты аналоги схожи по своему состоянию «Хорошее», то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, таб. 187.

Так как объект оценки и объекты-аналоги расположенных на разных этажах, то оценщик пришел к мнению о применении корректировки на этаж. Разница в стоимости объектов определялась на основании справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 129, таб. 219.

Таблица 10.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объекта оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась экспертом на основании справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 184, таб. 103

Таблица 11.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

В связи с тем, что у объекта оценки и объектов аналогов есть все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

11.7 Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Источник информации сайт в Интернете

(<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец

первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.



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

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



Рисунок 2. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости.

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24%.

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



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

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 25%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20%.

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

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

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

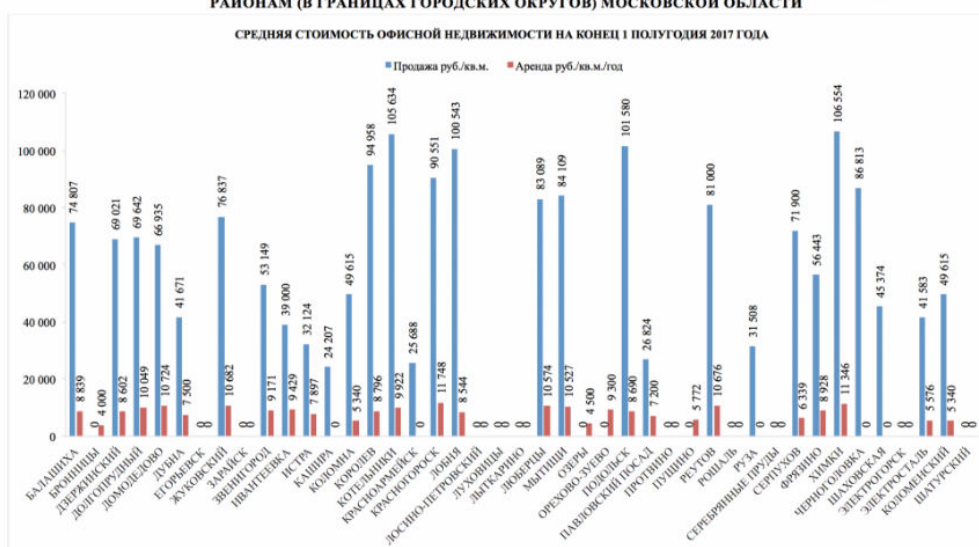
В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский, Пушкинский, Раменский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Солнечногорский, Ступинский, Талдомский, Чеховский, Щелковский.

В основу аналитической базы по направлениям Московской области легли такие трассы, как: Горьковское шоссе, Дмитровское шоссе, Егорьевское шоссе, Каширское шоссе, Киевское шоссе, Ленинградское шоссе, Минское шоссе, Новорижское шоссе, Новорязанское шоссе, Носовихинское шоссе, Симферопольское шоссе, Щелковское шоссе, Ярославское шоссе.

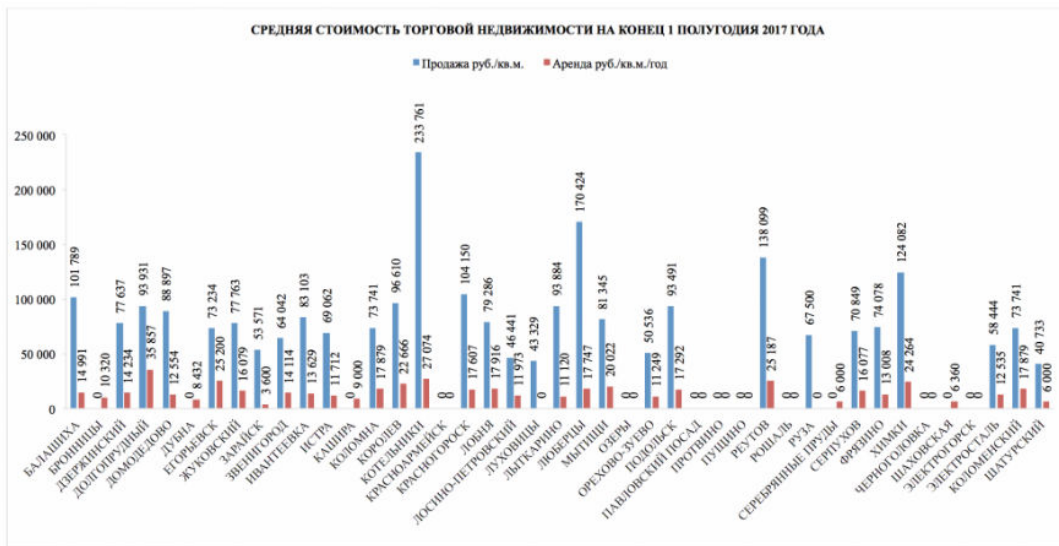


Рисунок 4. Карта Московской области.

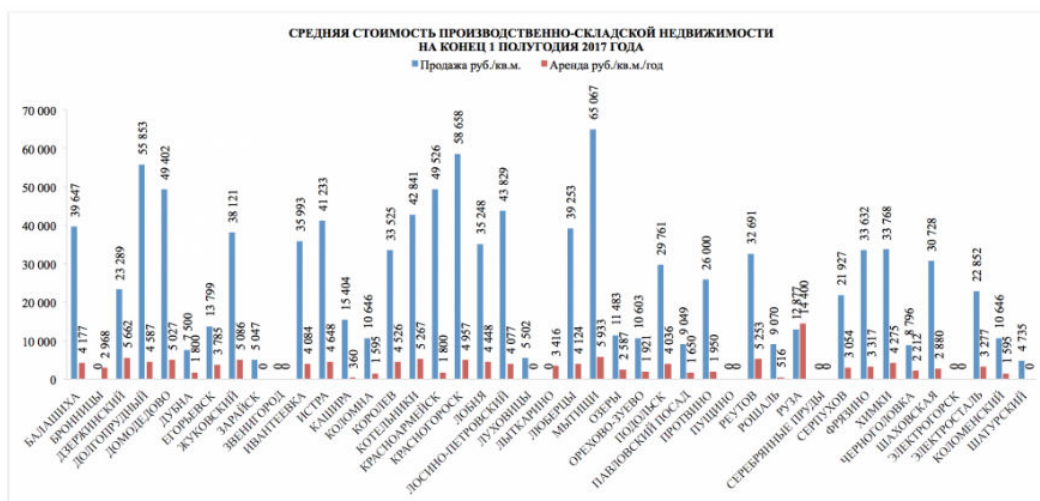
АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЫМ ГОРОДАМ, ПГТ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ И РАЙОНАМ (В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 106 554 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске – 25 688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Егорьевске, Зарайске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Орехово-Зуево, Протвино, Пушкино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорск и в Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красногорске и составила 11 748 рублей в год, наименьшая в Бронницах – 4 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Егорьевске, Зарайске, Кашире, Красноармейске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Протвино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 233 761 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 40 733 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Дубне, Кашире, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Павловском Посаде, Протвино, Пушино, Рошале, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Долгопрудном и составила 35 857 рублей в год, наименьшая в Зарайске – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красноармейске, Луховцах, Озерах, Павловском Посаде, Протвине, Пушине, Рошале, Черноголовке, Электрогорске.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Мытищах, которая составляет 65 067 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Отсутствие предложение к продаже выявлено в Бронницах, Звенигороде, Лыткарино, Озеры, Пушино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Серпухове и составила 16 077 рублей в год, наименьшая в Кашире – 360 рублей в год. Отсутствие предложение к аренде выявлено в Зарайске, Звенигороде, Луховицах и Шатурском районе.

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

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>						
Балашиха	74 807	8 839	101 789	14 991	39 647	4 177
Бронницы	-	4 000	-	10 320	-	2 968
Дзержинский	69 021	8 602	77 637	14 234	23 289	5 662
Долгопрудный	69 642	10 049	93 931	35 857	55 853	4 587
Домоделово	66 935	10 724	88 897	12 554	49 402	5 027
Дубна	41 671	7 500	-	8 432	7 500	1 800
Егорьевск	-	-	73 234	25 200	13 799	3 785
Жуковский	76 837	10 682	77 763	16 079	38 121	5 086
Зарайск	-	-	53 571	3 600	5 047	-
Звенигород	53 149	9 171	64 042	14 114	-	-
Ивантеевка	39 000	9 429	83 103	13 629	35 993	4 084
Истра	32 124	7 897	69 062	11 712	41 233	4 648
Кашира	24 207	-	-	9 000	15 404	360
Коломна	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Королев	94 958	8 796	96 610	22 666	33 525	4 526
Котельники	105 634	9 922	233 761	27 074	42 841	5 267
Красноармейск	25 688	-	-	-	49 526	1 800
Красногорск	90 551	11 748	104 150	17 607	58 658	4 957
Лобня	100 543	8 544	79 286	17 916	35 248	4 448
Лосино-Петровский	-	-	46 441	11 973	43 829	4 077
Луховицы	-	-	43 329	-	5 502	-
Лыткарино	-	-	93 884	11 120	-	3 416

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Люберцы	83 089	10 574	170 424	17 747	39 253	4 124
Мытищи	84 109	10 527	81 345	20 022	65 067	5 933
Озеры	-	4 500	-	-	11 483	2 587
Орехово-Зуево	-	9 300	50 536	11 249	10 603	1 921
Подольск	101 580	8 690	93 491	17 292	29 761	4 036
Павловский Посад	26 824	7 200	-	-	9 049	1 650
Протвино	-	-	-	-	26 000	1 950
Пушино	-	5 772	-	-	-	-
Реутов	81 000	10 676	138 099	25 187	32 691	5 253
Роспаль	-	-	-	-	9 070	516
Руза	31 508	-	67 500	-	12 877	14 400
Серебряные Пруды	-	-	-	6 000	-	-
Серпухов	71 900	6 339	70 849	16 077	21 927	3 054
Фрязино	56 443	8 928	74 078	13 008	33 632	3 317
Химки	106 554	11 346	124 082	24 264	33 768	4 275
Черноголовка	86 813	-	-	-	8 796	2 212
Шаховская	45 374	-	-	6 360	30 728	2 880
Электрогорск	-	-	-	-	-	-
Электросталь	41 583	5 576	58 444	12 535	22 852	3 277
<i>Районы (в границах городских округов)</i>						
Коломенский	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Шатурский	-	-	40 733	6 000	4 735	27 000

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

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

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>												
Балашиха	19 798	95 113	4 800	17 900	30 665	265 556	246	43 632	7 634	72 000	852	12 000
Бронницы	-	-	-	-	-	-	5 000	15 600	-	-	2 400	3 500
Дзержинский	51 887	90 000	6 000	12 000	43 605	97 087	8 400	30 864	4 588	32 727	2 388	9 600
Долгопрудный	69 000	72 212	5 856	16 320	68 675	125 962	10 920	107 352	50 000	67 476	960	9 700
Домоделово	20 000	169 935	5 000	17 604	55 556	118 750	6 000	24 000	22 075	92 593	2 330	14 160
Дубна	36 667	46 674	-	-	-	-	4 800	12 000	-	-	-	-
Егорьевск	-	-	-	-	34 459	144 444	18 000	32 400	1 478	22 189	701	12 000
Жуковский	45 797	106 443	7 200	15 000	59 459	93 000	7 800	27 600	16 461	50 000	3 000	10 909
Зарайск	-	-	-	-	-	-	-	-	3 183	6 910	-	-
Звенигород	35 000	95 455	6 000	13 200	36 923	85 000	2 400	60 000	-	-	-	-
Ивантеевка	-	-	4 200	14 400	80 000	86 207	6 000	25 333	31 646	43 000	280	9 000
Истра	-	-	3 600	12 000	52 246	82 032	10 200	12 600	12 857	100 000	1 464	10 826
Кашира	22 799	24 991	-	-	-	-	7 200	10 800	588	50 526	-	-
Коломна	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Королев	51 190	137 500	5 173	12 000	48 986	225 806	5 400	96 000	26 436	39 342	610	9 600
Котельники	-	-	5 000	12 820	142 450	280 374	9 600	47 957	41 237	44 444	2 650	7 380
Красноармейск	-	-	-	-	-	-	-	-	15 125	98 453	1 800	1 800
Красногорск	63 750	138 231	5 160	30 000	62 857	181 364	6 000	75 000	14 167	138 889	2 208	7 800
Лобня	85 000	123 882	6 132	12 000	72 414	85 016	8 400	32 400	7 528	100 223	840	8 030
Лосино-Петровский	-	-	-	-	45 000	47 881	-	-	37 037	51 867	2 823	4 918
Луховицы	-	-	-	-	19 143	67 516	-	-	1 920	13 000	-	-

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Лыткарино	-	-	-	-	34 072	205 357	700	20 400	-	-	2 400	4 950
Люберцы	27 785	111 321	4 800	18 180	31 331	401 530	6 428	39 250	15 912	61 458	180	13 080
Мытищи	45 833	151 515	5 580	16 800	40 000	136 076	500	87 500	2 000	146 154	1 333	17 400
Озеры	-	-	-	-	-	-	-	-	4 480	16 568	1 440	4 200
Орехово-Зуево	-	-	5 400	12 000	25 667	96 774	1 128	26 400	5 313	18 585	1 080	6 186
Подольск	22 727	130 000	3 600	20 868	893	200 000	6 000	34 200	7 823	47 033	600	9 313
Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	17 500	1 500	1 800
Протвино	-	-	-	-	-	-	-	-	120 000	40 000	1 500	2 400
Пушино	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реутов	-	-	3 000	18 840	74 050	346 988	7 200	74 285	7 333	60 000	3 000	10 260
Рошаль	-	-	-	-	-	-	-	-	4 348	13 793	-	-
Руза	8 015	55 000	-	-	60 000	75 000	-	-	-	-	-	-
Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Серпухов	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	2 004	7 300
Фрязино	46 888	65 999	7 800	9 600	49 375	127 531	11 616	14 400	6 461	86 862	2 285	4 745
Химки	45 361	180 000	3 240	33 000	50 000	299 328	6 000	180 000	9 953	68 182	900	9 240
Черноголовка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	2 425
Шаховская	-	-	-	-	-	-	5 520	7 200	10 000	52 668	-	-
Электрогорск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Электросталь	13 569	73 166	2 405	8 004	28 788	105 020	2 736	30 864	12 000	40 000	1 080	5 400
<i>Районы (в границах городских округов)</i>												
Коломенский	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Шатурский	-	-	-	-	21 348	52 477	-	-	4 000	5 470	-	-

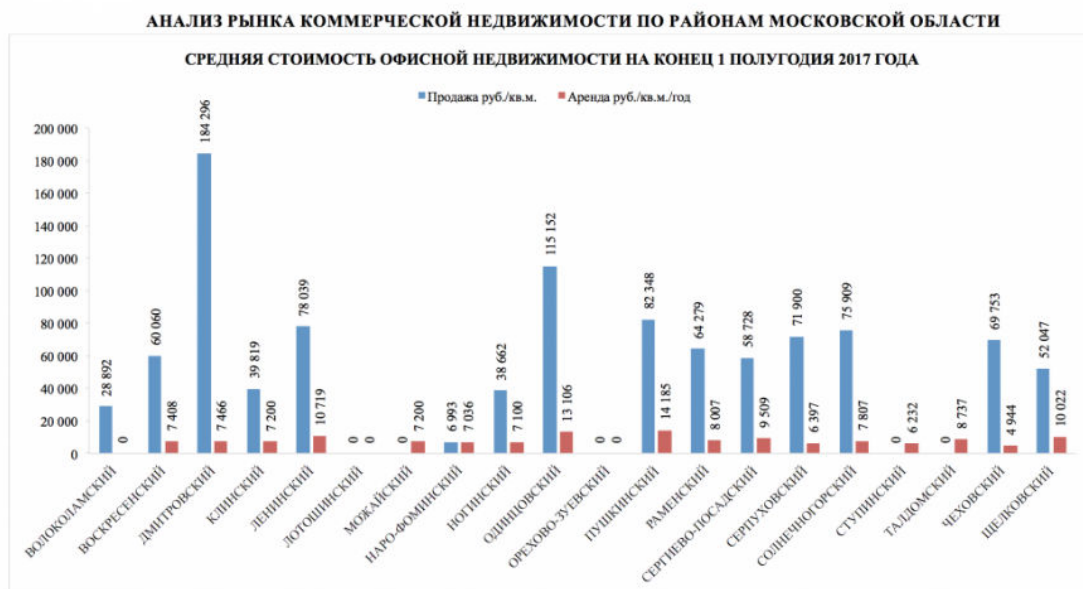
Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Рузе и составила 8 015 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Электростали и составила 2 405 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составляет 33 000 рублей в год.

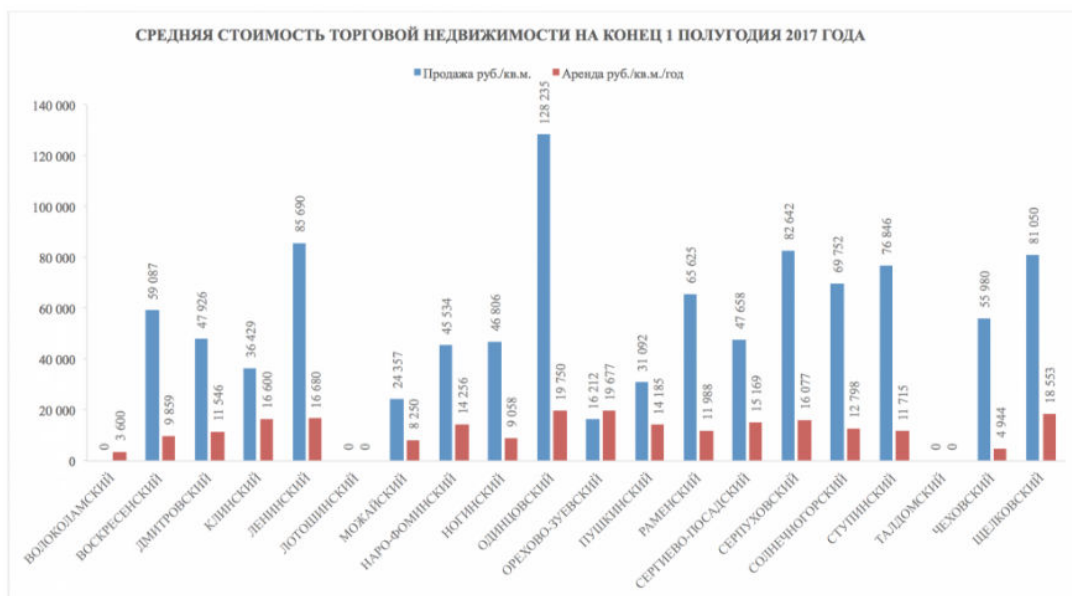
Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Подольске и составила 893 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Люберцах и составила 401 530 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была

зафиксирована в Балашихе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей в год.

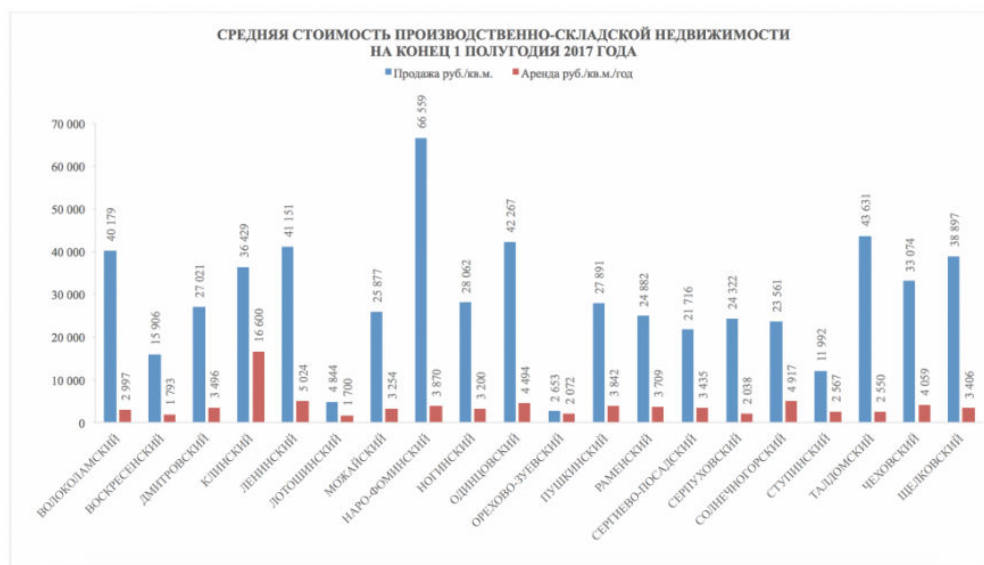
Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Кашире и составила 588 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Мытищах и составила 146 154 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Люберцах и составила 180 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Мытищах и составила 17 400 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 184 296 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе – 6 993 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 14 185 рублей в год, наименьшая в Чеховском районе – 4 944 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском, Лотошинском и Орехово-Зуевском районах.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 19 750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Наро-Фоминском районе, которая составляет 66 559 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клинском районе и составила 16 600 рублей в год, наименьшая в Лотошинском районе – 1 700 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Районы	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Волоколамский	28 892	-	-	3 600	40 179	2 997
Воскресенский	60 060	7 408	59 087	9 859	15 906	1 793
Дмитровский	184 296	7 466	47 926	11 546	27 021	3 496
Клинский	39 819	7 200	36 429	16 600	36 429	16 600
Ленинский	78 039	10 719	85 690	16 680	41 151	5 024
Лотошинский	-	-	-	-	4 844	1 700
Можайский	-	7 200	24 357	8 250	25 877	3 254
Наро-Фоминский	6 993	7 036	45 534	14 256	66 559	3 870
Ногинский	38 662	7 100	46 806	9 058	28 062	3 200
Одинцовский	115 152	13 106	128 235	19 750	42 267	4 494
Орехово-Зуевский	-	-	16 212	19 677	2 653	2 072
Пушкинский	82 348	14 185	31 092	14 185	27 891	3 842
Раменский	64 279	8 007	65 625	11 988	24 882	3 709
Сергиево-Посадский	58 728	9 509	47 658	15 169	21 716	3 435
Серпуховский	71 900	6 397	82 642	16 077	24 322	2 038
Солнечногорский	75 909	7 807	69 752	12 798	23 561	4 917
Ступинский	-	6 232	76 846	11 715	11 992	2 567
Талдомский	-	8 737	-	-	43 631	2 550
Чеховский	69 753	4 944	55 980	4 944	33 074	4 059
Щелковский	52 047	10 022	81 050	18 553	38 897	3 406

Таблица 3. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Районы	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Волоколамский	-	-	-	-	-	-	3 600	3 600	4 615	150 000	1 200	6 250
Воскресенский	11 250	96 154	2 400	14 400	9 091	120 968	3 600	30 000	1 200	62 667	700	5 400
Дмитровский	43 267	386 598	5 832	9 000	3 448	120 000	4 800	18 000	2 277	93 750	900	7 500
Клинский	-	-	-	-	2 857	70 000	15 000	18 000	2 857	70 000	15 000	18 000
Ленинский	45 872	104 762	4 800	18 000	35 616	145 000	5 025	39 996	11 204	66 667	450	31 200
Лотошинский	-	-	-	-	-	-	-	-	4 386	5 303	-	-
Можайский	-	-	-	-	21 667	27 500	4 500	12 000	17 354	28 008	2 400	3 600
Наро-Фоминский	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	8 034	400 000	1 200	10 200
Ногинский	24 463	55 000	3 000	18 000	14 905	90 000	2 400	30 000	900	71 189	432	10 800
Одинцовский	55 249	260 893	4 800	28 008	13 707	380 000	2 400	84 000	7 386	100 000	1 440	11 444
Орехово-Зуевский	-	-	-	-	13 768	18 657	7 200	32 333	1 319	4 499	1 000	4 200
Пушкинский	49 886	103 750	5 400	60 000	15 730	55 000	5 400	60 000	8 000	79 777	1 440	7 200
Раменский	24 123	90 000	4 464	12 000	29 189	113 636	1 200	24 000	811	68 712	582	17 856
Сергиево-Посадский	32 698	104 493	6 000	15 600	5 512	122 137	1 800	84 000	4 200	42 067	1 650	7 200
Серпуховский	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	360	7 300
Солнечногорский	62 000	97 403	240	12 000	18 917	111 111	500	36 000	9 286	62 500	1 440	9 855
Ступинский	-	-	1 896	10 800	66 735	86 957	8 460	16 800	1 617	77 000	960	5 000
Талдомский	-	-	8 475	9 000	-	-	-	-	6 111	118 421	1 500	3 600
Чеховский	60 000	79 505	1 488	8 400	22 222	86 249	1 488	8 400	7 742	92 025	540	36 000
Щелковский	11 153	76 316	4 980	20 040	27 804	147 059	7 700	84 000	13 824	61 404	1 320	6 000

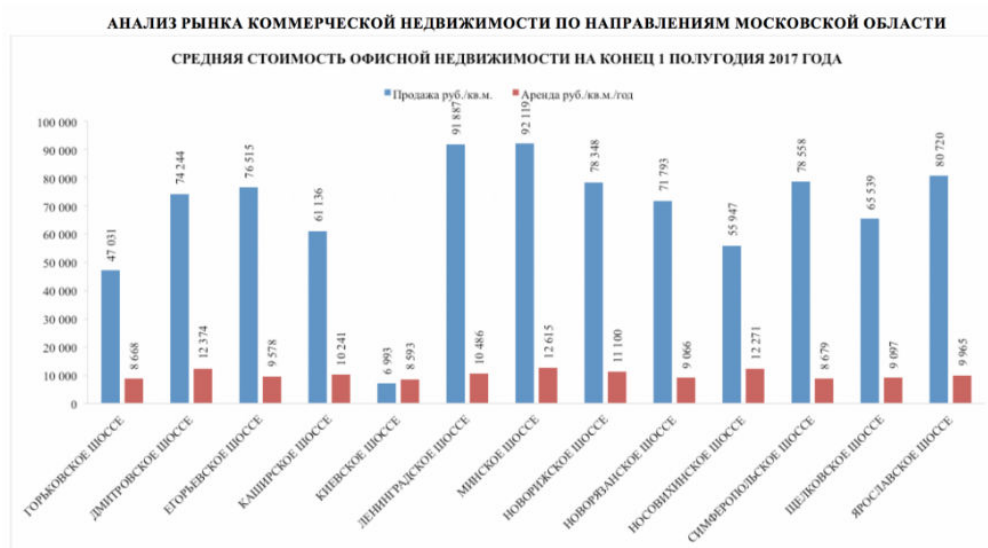
Таблица 4. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Щелковском (11 153 руб.) и Воскресенском районах (11 250 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 240 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Пушкинском районе и составляет 60 000 рублей в год.

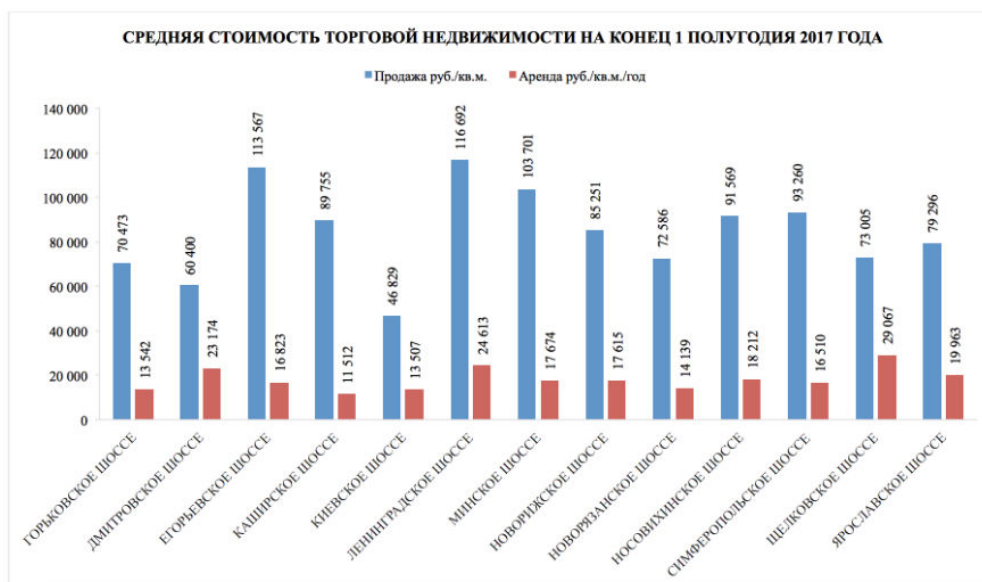
Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Клинском районе и составила 2 857 рублей, максимальная

стоимость была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 380 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 500 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Одинцовском, Сергиево-Посадском и Щелковском районах и составила 84 000 рублей в год.

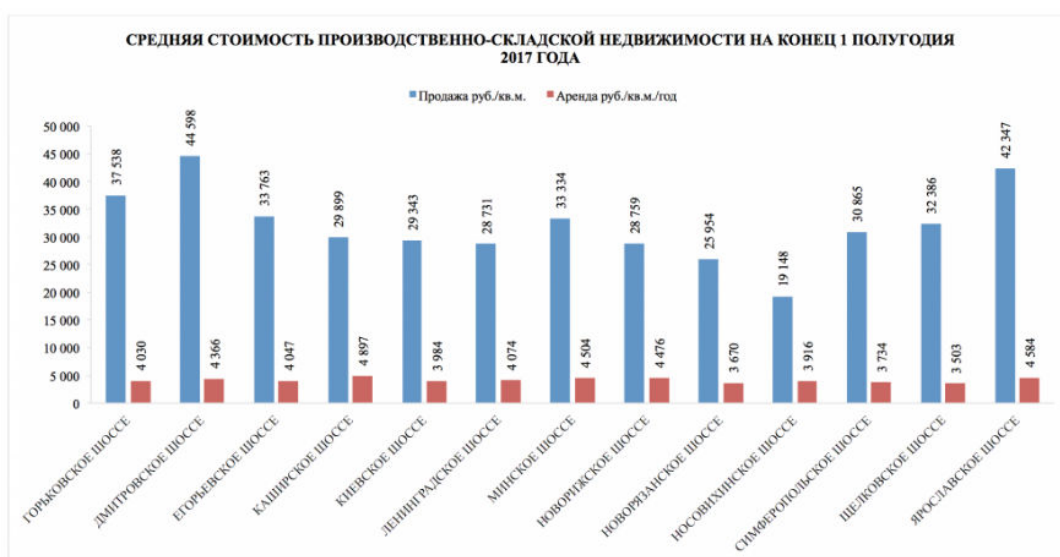
Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Ногинском (900 руб.) и Раменском районах (811 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 400 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе (450 руб. в год), Ногинском районе (432 руб. в год), Раменском районе (582 руб. в год) и Чеховском районе (540 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Чеховском районе и составила 36 000 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составляет 92 119 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 6 993 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Дмитровскому шоссе (12 374 руб. в год), Минскому шоссе (12 615 руб. в год) и Носовихинскому шоссе (12 271 руб. в год), наименьшая по Киевскому шоссе (8 593 руб. в год), Горьковскому шоссе (8 668 руб. в год) и Симферопольскому шоссе (8 679 руб. в год).



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Егорьевскому шоссе (113 567 руб.) и Ленинградскому шоссе (116 692 руб.), наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 46 829 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 29 067 рублей в год, наименьшая по Каширскому шоссе – 11 512 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована по Дмитровскому шоссе, которая составляет 44 598 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Носовихинскому шоссе – 19 148 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 4 584 рублей в год, наименьшая по Щелковскому шоссе – 3 503 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Направление Московской области	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Горьковское шоссе	47 031	8 668	70 473	13 542	37 538	4 030
Дмитровское шоссе	74 244	12 374	60 400	23 174	44 598	4 366
Егорьевское шоссе	76 515	9 578	113 567	16 823	33 763	4 047
Каширское шоссе	61 136	10 241	89 755	11 512	29 899	4 897
Киевское шоссе	6 993	8 593	46 829	13 507	29 343	3 984
Ленинградское шоссе	91 887	10 486	116 692	24 613	28 731	4 074
Минское шоссе	92 119	12 615	103 701	17 674	33 334	4 504
Новорязское шоссе	78 348	11 100	85 251	17 615	28 759	4 476
Новорязанское шоссе	71 793	9 066	72 586	14 139	25 954	3 670
Носовихинское шоссе	55 947	12 271	91 569	18 212	19 148	3 916
Симферопольское шоссе	24 123	8 679	93 260	16 510	30 865	3 734
Щелковское шоссе	65 539	9 097	73 005	29 067	32 386	3 503
Ярославское шоссе	80 720	9 965	79 296	19 963	42 347	4 584

Таблица 5. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Направление Московской области	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Горьковское шоссе	13 569	84 211	3 000	18 000	14 905	230 024	246	60 000	5 313	75 000	852	10 800
Дмитровское шоссе	36 667	161 672	4 008	180 727	3 448	127 273	4 800	260 000	18 432	67 476	840	19 200
Егорьевское шоссе	24 123	116 667	2 256	18 180	13 768	401 530	1 200	48 000	5 470	69 744	660	17 856
Каширское шоссе	20 000	169 935	1 896	18 000	29 730	140 480	6 000	30 000	2 500	55 000	960	18 000
Киевское шоссе	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	21 429	45 000	1 200	10 200
Ленинградское шоссе	39 819	180 000	4 500	24 000	21 920	299 328	500	180 000	9 286	120 000	900	9 855
Минское шоссе	10 563	204 082	2 203	30 000	21 667	380 000	1 200	72 000	7 386	96 020	1 128	14 400
Новорязское шоссе	18 438	112 500	3 600	30 000	6 000	181 364	2 000	144 000	6 739	116 667	1 200	14 400
Новорязанское шоссе	11 250	111 321	3 476	18 180	9 091	333 333	700	48 000	2 029	69 744	360	7 600
Носовихинское шоссе	20 250	90 972	2 406	192 000	18 657	130 000	2 748	74 286	7 634	45 000	600	10 800
Симферопольское шоссе	40 000	140 909	3 600	20 868	22 222	159 338	1 488	60 000	3 846	93 333	305	9 313
Щелковское шоссе	19 798	92 014	4 800	20 040	27 804	147 059	7 700	420 000	6 986	77 541	1 800	6 000
Ярославское шоссе	25 688	151 515	3 600	21 600	6 063	225 806	500	288 000	2 000	146 154	252	17 400

Таблица 6. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Минимальная и максимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составила 10 563 руб. (min) и 204 082 руб. (max). Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Каширскому шоссе и составила 1 896 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Носовихинскому шоссе и составила 192 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 3 448 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована по Егорьевскому шоссе и составила 401 530 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Горьковскому шоссе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 420 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована по Ярославскому шоссе (2 000 руб.), по Новорязанскому шоссе (2 029 руб.) и Каширскому шоссе (2 500 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 146 154 рубля.

Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе (252 руб. в год), по Симферопольскому шоссе (305 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 19 200 рублей в год.

12 Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки (недвижимость).

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования земельного участка и связанных с ним улучшений, что является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Для данного объекта какое-либо детальное исследование использования участка как бы свободного не будет практически значимым в силу того, что снос здания, учитывая его текущее состояние, представляется неразумным и невозможным.

Принимая решение о наиболее эффективном использовании собственности, Оценщик исходил из того, что:

- объект недвижимости имеет хорошее месторасположение, техническое состояние нормальное, его коммерческая привлекательность оценивается как достаточно хорошая;
- на дату оценки объект оценки полностью соответствует всем требованиям, предъявляемым к аналогичным помещениям;
- на рынке недвижимости имеет место спрос на аналогичные объекты.
- объектом недвижимости является - помещение, назначение – нежилое, использование его как жилого невозможно;
- изменение функционального назначения объекта оценки, учитывая место расположения объекта, будет малоэффективно.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная функция, оказание услуг	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция

1	Физическая осуществимость	+/-	+	-	+/-	-
2	Юридическая правомочность	+/-	+	-	+/-	-
3	Финансовая оправданность	+/-	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+/-	+	-	-	-

Исходя из вышесказанного, специалисты пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве офисного помещения.

13 Основные понятия и методология процесса.

13.1 Понятие рыночной стоимости.

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в РФ" при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

13.2 Подходы к оценке и методы оценки.

Подходы к оценке и методы оценки.

Проведение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.
- К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.
- Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:
 - Состав передаваемых прав на объект;
 - Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
 - Период между датами сделок (предложений) и оценки;
 - Характеристики месторасположения объекта;
 - Физические характеристики объекта;

- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. 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 отличается универсальностью, и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- 1) Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- 2) Методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- 3) Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связан с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности

выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Определение рыночной стоимости методами доходного подхода выполняется в последовательности:

- Прогнозирование будущих чистых операционных доходов (ЧОД) от бизнес-системы, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию имущества;
- Определение части ЧОД, относимой к машинному комплексу, вычитанием из общего ЧОД от системы части ЧОД, относимой к недвижимости;
- Выбор метода оценки;
- Конвертация ЧОД от машинного комплекса в текущую стоимость машинного комплекса с помощью выбранного метода;
- Выделение из стоимости машинного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный машинный комплекс.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

- 1) Чистых дисконтированных доходов;
- 2) Прямой капитализации дохода;
- 3) Равноэффективного функционального аналога.

Метод чистых дисконтированных доходов может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета

построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации дохода использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного функционального аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия в конечном счете выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

В моделях методов доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при нормальном полноценном функционировании объекта оценки в месте его расположения, поэтому первоначальным итогом расчетов является полная стоимость пользования (ПСП) по месту расположения объекта в состоянии готовности к функционированию. Затем определяется степень износа, как правило, физического и за вычетом износа находят остаточную стоимость пользования (ОСП).

Если задача оценки состоит в определении рыночной стоимости объекта по месту его использования, то на этом оценочные операции заканчиваются. Если же стоит задача определить стоимость «в обмене», то необходимо оценить стоимость работ по демонтажу и предпродажной подготовке. Эту стоимость вычитают из ранее полученной стоимости по месту использования и получают, в конечном счете, рыночную стоимость объекта в состоянии готовности к продаже в том месте, где он находится.

Если оценщик использует методы оценки, отличные от указанных выше, в отчете об оценке должно быть сформулировано обоснование применения таких методов.

13.3 Процедура проведения экспертизы (оценки).

Процедура проведения оценки включает в себя следующие этапы.

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации изложены как упорядоченная последовательность оценочных процедур. Однако оценка стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, поэтому последовательность выполнения оценочных процедур может быть реализована оценщиком в любом порядке, обусловленном заданием на оценку и располагаемой информацией.

14 Определение рыночной стоимости объекта оценки (недвижимости).

14.1 Выбор подходов к оценке объекта (недвижимость).

В рамках данной работы при оценке объектов недвижимости у нас есть возможность применения сравнительного подхода в отношении оцениваемых объектов, так как мы имеем объективные и достоверные данные о сделках с объектами недвижимости, аналогичными объектам оценки, что ведет к достаточности и достоверности расчетов.

Сравнительный подход к оценке предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого здания, сооружения может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике.

Во-первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития объекта в будущем.

Во-вторых, сравнительный подход возможен только при наличии доступной разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому объекту, но и по большому числу похожих, отработанных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий аналогов является достаточно сложным процессом.

В-третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых объектов. Поэтому оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования в процессе определения итоговой величины стоимости.

Также применение сравнительного подхода предполагает наличие определенных условий. Первое условие - наличие активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках. Второе условие – открытость рынка или доступность финансовой информации, необходимой оценщику. Третьим необходимым условием является наличие специальных служб, накапливающих ценовую и финансовую информацию.

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

Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщики располагают достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, т.к. полученная информация о доходах и расходах от Заказчика, связанных с владением объектом оценки в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объектам оценки. Оценщиками не применялся затратный подход, в виду того, что затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Так же затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках, в виду чего затратный подход оценщиками не применялся.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объектов оценки применялся сравнительный, доходный подходы.

15. Определение рыночной стоимости объекта оценки (недвижимости).

15.1.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (недвижимость).

При применении сравнительного подхода стоимость объектов оценки определяется сравнением с ценой продажи объектов сходных по своему назначению с объектом оценки. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

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

Для расчета стоимости здания было проведено исследование рынка продаж прав собственности на здания в Московской области.

Предложения рынка торговых зданий в Московской области.

Таблица 12.

№ п/п	Адрес объекта	Объявление	Площадь, кв. м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб. 1 кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 4	Продается помещение свободного назначения 210 кв.м., 1 эт., Стоимость 1 кв.м. = 118 596 р. Дом сдан, помещение с ремонтом, расположено в мкр.6А, первая линия домов от МКАД. Один вход.	210,0	25 000 000	119 048	Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1152458400) т. 8-915-400-62-50
2	Московская область, г.	Продается нежилое помещение свободного	397,9	32 229 900	81 000	Источник информации сайт в Интернете

	Реутов, ул. Лесная, д. 11	назначения, площадью 397,9 кв.м., расположено на первом этаже жилого дома. Отдельный вход. Огороженная территория. Подземная парковка. Видеонаблюдение. Помещение с отделкой. Хорошее состояние				(https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_397.9_m_738404036) т. 8-915-400-62-50
3	Московская область, г. Реутов, ул. Сталеваров, д. 12	Помещение свободного назначения 137 кв.м. 2-этаж двухэтажного здания. Витринные окна. Свободная планировка, есть санузел. Высота потолка 3,2 м. Помещение находится в стадии завершения ремонта. В соседних помещениях располагаются медцентр, прачечная, алкомаркет. Назначение: парикмахерская, ателье одежды, салон красоты, бытовые услуги, банк, выставка, фитнес, цветы, спортзал, зал, кальянная, хостел, ломбард, аптека, магазин, антикафе, букмекерская контора. Цена продажи: 13 780 000 рублей.	138,0	13 780 000	99 855	Источник информации сайт в Интернете (https://regionalrealty.ru/reutov/offers/sale-commercial-free/79118955/) т. 8-916-134-31-91
4	Московская область, г. Реутов, ул. Имени Академика В.Н. Челомея, 9	Первый этаж жилого панельного дома. Помещение свободного назначения о/пл 143,7 м2, офисный ремонт, кабинетная планировка, 2 санузла. Два входа с улицы, пандус. Возможность размещения вывески на фасаде дома. Виртуальный 3D-тур по запросу.	143,7	17 244 000	120 000	Источник информации сайт в Интернете (https://reutov.cian.ru/sale/commercial/169560070/) т. 8-926-810-84-92
5	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1а	На продажу выставлено коммерческое помещение общей площадью 236 квадратных метров. Это 4-ый этаж четырехэтажного торгового центра Карат. Объект предоставляет из себя помещение с остекленным эркером, имеющий две двери, что дает возможность разделить его на две независимые зоны. Его полностью занимает вещевой склад. Объект с отделкой, имеются все необходимые коммуникации: свет, трубы под воду, вытяжка ведет прямо на улицу, прекрасно подойдет под кальянную. Окна выходят на центральную улицу города и находятся над главным входом в ТЦ Карат. Есть возможность для размещения яркой, привлекающей всех проходящих и проезжающих людей, рекламы. Торговый центр располагается на первой линии, в округе много жилых домов, а вблизи находятся ж/д и автостанции, до м.	236,0	16 000 000	67 797	Источник информации сайт в Интернете (http://mlscenter.ru/stocks/?id=593424&utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral) т. 8-967-196-99-88

		Новокосино 10 минут ходьбы.				
6	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27	Территориально: -Наш комплекс расположен в 1 км от МКАД по Горьковскому ш. Заезд на территорию сразу с трассы (1 линия). -Рядом дорожная развязка на г. Москва, г. Реутов, г. Балашиха. Общественный транспорт: -В 5 минутах ходьбы жд станция "Стройка" (до Курского вокзала). -От станции м. Новогиреево 15 минут на маршрутке. (отправляются каждые 5 минут). Варианты помещений на продажу: 1. Офис класса "В" от 116 м2. , 2 этаж -Год постройки: 2012; - Вентиляция: приточно-вытяжная; -Пол: ламинат; - Высота потолка: 3,5м; - Туалеты на этаже; - Стеклопакеты; - Оптический Интернет, телефония 495,499; -	116,0	8 700 000	75 000	Источник информации сайт в Интернете (https://www.realtymag.ru/office/pr odazha/12804439) т. 8-495-995-58-71
7	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 10	Продается помещение свободного назначения площадью 129 кв.м., этаж 1, в Центре г Реутов. Вход со двора. Рядом ж.д. станция. Помещение в хорошем состоянии. Можно эксплуатировать без дополнительных вложений. документы готовы к сделке.	129,0	10 700 000	82 946	Источник информации сайт в Интернете (https://100realty.ru/reutov/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ul-lenina-10-719015) т. 8-915-212-49-00
8	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 16	Продается помещение свободного назначения площадью 150 кв.м., этаж 1, в ЦЕНТРЕ г Реутов. Помещение с ремонтом, можно использовать сразу после покупки. Рядом Администрация, банки, магазины, ж д станция. Хорошая цена.	150,0	10 900 000	72 667	Источник информации сайт в Интернете (https://100realty.ru/reutov/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-lenina-d-16-581652) т. 8-915-212-49-00

Выводы:

1. Цены продажи офисных помещений варьируются в широких диапазонах от 67 797 руб./кв.м. до 120 000 руб./кв.м.
2. В целом на рынке офисных помещений существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка офисных помещений, расположенных в Московской области г. Реутово. Оценщиками были выбраны в качестве аналогов под № 2,5,6,7, расположенные в таблице выше, для офисных помещений.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты-аналоги расположены в Московской области;
- Все объекты-аналоги позиционируются, как офисного назначения;
- Все объекты-аналоги как и объект оценки являются помещения;
- У владельцев на все объекты-аналоги имеется право собственности;

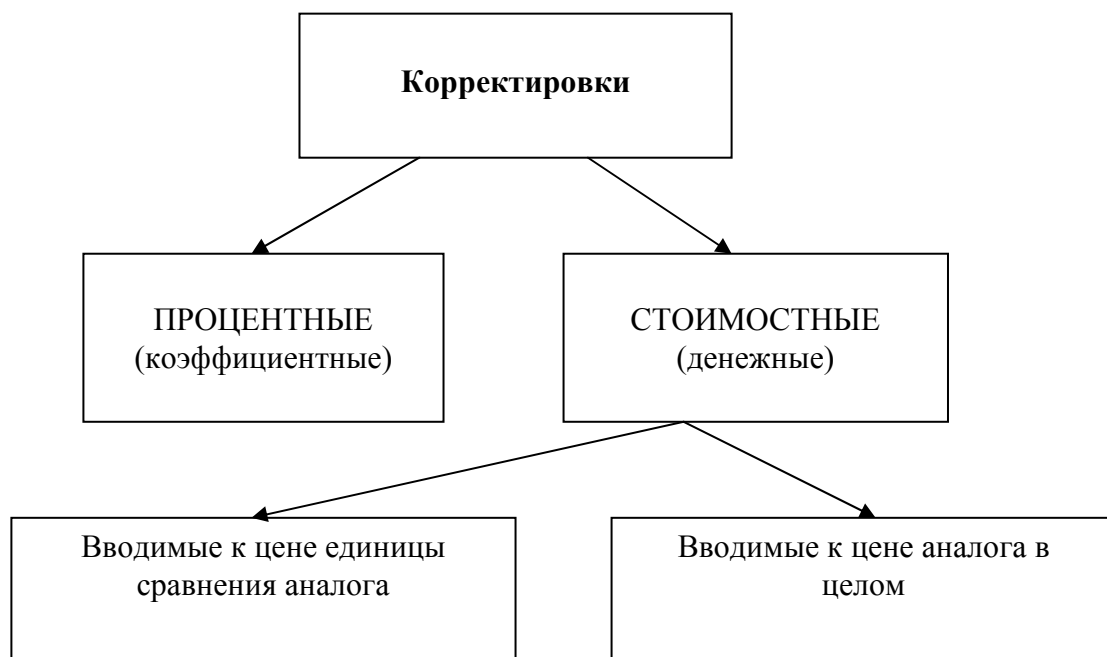
- Информация по всем объектам-аналогам является актуальной на дату оценки (02.04.2018 г.)

На дату оценки были выявлены четыре объекта-аналога, достаточно близкие по своим характеристикам с объектом оценки. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Найденные аналогичные объекты отличаются от оцениваемых объектов рядом характеристик, поэтому необходимо внесение корректировок.

Примечания:

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемыми объектами и сопоставимым аналогом.



Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже, то понижающий коэффициент.

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные корректировки:

а) **денежные корректировки**, вносимые на единицы сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Корректировка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная корректировка.

К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные корректировки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным корректировкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.)

Расчет внесения корректировок.

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Методы, основанные на анализе парных продаж;
- Экспертные методы расчета и внесения корректировок;
- Статистические методы.

Основу экспертных методов расчёта и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта – оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчёта и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода мы принимали во внимание различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, которые нашли отражение в расчетных таблицах.

В результате исследования рынка нами были учтены следующие данные по ценам предложения зданий, аналогичных оцениваемому объекту, информация о которых представлена в таблицах.

Найденные аналогичные объекты отличаются от оцениваемых объектов рядом характеристик, поэтому необходимо внесение корректировок.

Корректировки вносились в следующей последовательности.

1. Корректировка на условия рынка;
2. Корректировка на местоположение;
3. Корректировка на расположение относительно красной линии;
4. Корректировка на этаж;
5. Корректировка на состояние;
6. Корректировка на наличие коммуникаций;
7. Корректировка на размер.

Основу экспертных методов расчёта и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта – оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчёта и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице:

Таблица 13. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333)

Наименование	Едн. Измр.	Аналог 2	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	ОО
Описание		Продается	На продажу	Территориально:	Продается	Нежилое

		<p>нежилое помещение свободного назначения, площадью 397,9 кв.м., расположено на первом этаже жилого дома. Отдельный вход. Огороженная территория. Подземная парковка. Видеонаблюдение. Помещение с отделкой. Хорошее состояние</p>	<p>выставлено коммерческое помещение общей площадью 236 квадратных метров. Это 4-ый этаж четырехэтажного торгового центра Карат. Объект предоставляет из себя помещение с остекленным эркером, имеющий две двери, что дает возможность разделить его на две независимые зоны. Его полностью занимает вещевой склад. Объект с отделкой, имеются все необходимые коммуникации: свет, трубы под воду, вытяжка ведет прямо на улицу, прекрасно подойдет под кальянную. Окна выходят на центральную улицу города и находятся над главным входом в ТЦ Карат. Есть возможность для размещения яркой, привлекающей всех проходящих и проезжающих людей, рекламы. Торговый центр располагается на первой линии, в округе много жилых домов, а вблизи находятся ж/д и автостанции, до м. Новокосино 10 минут ходьбы.</p>	<p>-Наш комплекс расположен в 1 км от МКАД по Горьковскому ш. Заезд на территорию сразу с трассы (1 линия). - Рядом дорожная развязка на г. Москва, г. Реутов, г. Балашиха. Общественный транспорт: -В 5 минутах ходьбы ж/д станция "Стройка" (до Курского вокзала). -От станции м. Новогиреево 15 минут на маршрутке. (отправляются каждые 5 минут). Варианты помещений на продажу: 1. Офис класса "В" от 116 м2. , 2 этаж -Год постройки: 2012; -Вентиляция: приточно-вытяжная; -Пол: ламинат; - Высота потолка: 3,5м; -Туалеты на этаже; - Стеклопакеты; - Оптический Интернет, телефония 495,499; -</p>	<p>помещение свободного назначения площадью 129 кв.м., этаж 1, в Центре г Реутов. Вход со двора. Рядом ж.д. станция. Помещение в хорошем состоянии. Можно эксплуатировать без дополнительных вложений. документы готовы к сделке.</p>	<p>помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007</p>
<p>Источник информации</p>		<p>Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_397.9_m_738404036) т. 8-915-400-62-50</p>	<p>Источник информации сайт в Интернете (http://mlscenter.ru/stocks/?id=593424&utm_source=nedvizhimost.mirtula.ru&utm_medium=referral) т. 8-967-196-99-88</p>	<p>Источник информации сайт в Интернете (https://www.realtymag.ru/office/prodazha/12804439) т. 8-495-995-58-71</p>	<p>Источник информации сайт в Интернете (https://100realty.ru/reutov/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ul-lenina-10-719015) т. 8-915-212-49-00</p>	

Назначение		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	офисное (помещение свободного назначения)
Дата предложения/оценки		апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Месторасположение		Московская область, г. Реутов, ул. Лесная, д. 11	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1а	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 10	Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007
Условия финансирования сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	
Инженерное оснащение		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Все коммуникации
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид права на землю		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь	кв.м.	397,9	236,0	116,0	129,0	229,6
Стоимость предложения.	руб.	32 229 900	16 000 000	8 700 000	10 700 000	
Стоимость кв.м.	кв.м.	81 000	67 797	75 000	82 946	
Этаж		1	4	2	1	1
Корректировка на условия рынка	доли ед.	0,836	0,836	0,836	0,836	
Стоимость объекта	руб.	26 944 196	13 376 000	7 273 200	8 945 200	
Корректировка на комиссионные риэлторам	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость.	руб.	26 944 196	13 376 000	7 273 200	8 945 200	
Переданные права		право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти
Корректировка на объем передаваемых прав	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.	26 944 196	13 376 000	7 273 200	8 945 200	
Местоположение		Московская область, г. Реутов, ул. Лесная, д. 11	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1а	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 10	Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007
Корректировка на местоположение	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.	26 944 196	13 376 000	7 273 200	8 945 200	
Скорректированная цена	руб./кв.м.	67 716	56 678	62 700	69 343	
Расположение относительно красной линии		Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)

Корректировка на расположение относительно красной линии	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	67 716	56 678	62 700	69 343	
Этаж		1	4	2	1	1
Корректировка на этаж	доли ед.	1,00	1,16	1,16	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	67 716	65 746	72 732	69 343	
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние объекта	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	67 716	65 746	72 732	69 343	
Общая площадь	кв.м.	397,9	236	116	129	229,6
Корректировка на размер помещения	доли ед.	1,10	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	74 488	65 746	72 732	69 343	
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	%	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	74 488	65 746	72 732	69 343	
Удельный вес аналога		0,26401151	0,23107407	0,25562750	0,24928692	1,00000000
Расчет удельных весов.						
		0,00953174	0,01089040	0,00984436	0,01009475	0,00953174
	4,23440527	1,00000000	1,14254061	1,03279779	1,05906687	23,61606734
	3,78771359	1,00000000	0,87524241	0,96824374	0,94422744	26,40115141
		19665,68935688	15192,19580622	18592,29933000	17286,30289356	
Стоимость улучшений, руб./кв.м.					70 736	
Стоимость улучшения, руб.					16 240 986	

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для*

сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, таб. 187). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 14.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
Высококласные офисы (офисы классов А,В)	15,9%	15,1%	16,7%
Высококласная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 16,4%².

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи,

² Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, таб. 187.

покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги, схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

Расположение относительно красной линии определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на расположение относительно красной линии необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80, согласно справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 158, таб. 81. Так как объект оценки и объекты аналоги расположены на красной линии (1-ая линия домов), то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на состояние.

Так как объект оценки и объекты аналоги схожи по своему состоянию «Хорошее», то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

Так как объект оценки и объекты-аналоги расположенных на разных этажах, то оценщик пришел к мнению о применении корректировки на этаж. Разница в стоимости объектов определялась на основании справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 129, таб. 219.

Таблица 15.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объекта оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась экспертом на основании справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 184, таб. 103

Таблица 16.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

В связи с тем, что у объекта оценки и объектов аналогов есть все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

15.1.2 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 в рамках сравнительного подхода по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет 16 240 986 (Шестнадцать миллионов двести сорок тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей, без учета НДС.

15.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (недвижимость).

Д подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может

быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

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

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

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. При использовании данного метода в стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов целесообразно использовать в случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой, в остальных случаях корректнее применять метод дисконтированных денежных потоков.

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

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

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

Метод прямой капитализации

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

Процедура включает следующие шаги:

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить при использовании объекта оценки с целью извлечения дохода, при 100% ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * C_a$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.

Са – средняя арендная ставка за 1 кв.м.

При определении потенциального валового дохода нами были проанализированы рыночные ставки арендной платы сопоставимых по назначению, престижности места расположения и обустроенности помещений в Московской области.

Анализ фактических данных об аренде на рынке торговой недвижимости Московской области.

Таблица 17.

№ п/п	Адрес объекта	Объявление	Площадь, кв. м.	Стоимость аренды, руб./мес.	Стоимость аренды, руб. 1 кв. м./мес.	Источник информации
1	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 42	Аренда, нежилое помещение, 120 кв.м. , 2 входа, расположенные на первом этаже жилого дома на ул. октября, напротив ж/д переезда Помещение с отдельным входом во двор и улицу, Помещение с внутренней отделкой, высота потолков 3.90 м. Арендные каникулы рассмотрим все варианты Возможно аренда ПОЛОВИНА помещения, всё оговаривается отдельно Прямая аренда, без комиссии. до метро новокосино и мкад 5 мин на машине Реутов ул Октября 42	120,0	96 000	800	Источник информации сайт в Интернете (https://100realt.ru/reutov/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-oktyabrya-42-894192) т. 8-495-003-03-34
2	Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10	Сдается помещение свободного назначения, расположенное по адресу: г. Реутов, ул. Новая д.10. Зальная планировка, 2 входа (с улицы и двора). Расположено на оживленной улице. Большой автомобильный (выезд на МКАД) и пешеходный трафик. Общая площадь 188 м2. Мощность 40кВт. Рядом находятся: Бизнес центр, Аптека, магазин «Улыбка радуги», салон красоты, «Фермерские продукты», цветы. Прямой договор. Без комиссии.	188,0	199 000	1 059	Источник информации сайт в Интернете (https://100realt.ru/reutov/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-novaya-d-10-475576) т. 8-926-664-36-26
3	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 19/10	Сдается просторный офисный блок общей площадью 160 квадратных метров - кабинетная планировка. Бизнес центр расположен в центре города, на 1-ой линии домов, рядом со станцией метро Новокосино (15 минут пешком) и ж/д	160,0	176 000	1 100	Источник информации сайт в Интернете (https://100realt.ru/reutov/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-lenina-19-10-517607) т. 8-903-222-20-56

		станции Реутов (Горьковского направления- 5 минут пешком), в окружении таких крупных шоссе города, как Горьковское и Носовихинское, что наделяет его удобной транспортной и пешеходной доступностью. В помещениях установлена система вентиляции, кондиционирования, система пожаротушения. Пропускная система, охрана.				
4	Московская область, г. Реутов, Садовый проезд, д. 3, к. 1	Сдам в аренду на длительный срок нежилое помещение свободной планировки -115м2, расположенное на1 этаже	115,0	100 000	870	Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_115_m_1583131418) т. 8-968-374-77-16
5	Московская область, г. Реутов, шоссе Энтузиастов, д. 1	Без комиссии! От собственника! Сдается помещение свободного назначения 255м2. ПСН - готово к эксплуатации. Все коммуникации. Удобная планировка – имеется площадь для офиса, производственной части и бытовой. Свой с/у. Отдельный вход, грузовой лифт. Есть парковка, охраняемая территория, видеонаблюдение. Отличное транспортное сообщение – удобный выезд на МКАД, в Москву и область. Ходит общественный транспорт.	255,0	150 000	588	Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_255_m_1449825023/) т. 8-926-415-74-54
6	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1А	Сдается помещение свободного назначения общей площадью 220.2 кв. м. Объект расположен на втором этаже ТЦ имеются большие окна. Высота потолков 3 м., панорамное остекление. ТЦ "Карат" - крупный многоуровневый торговый центр Реутова с широким ассортиментом товаров для семьи и хорошим комплексом услуг. Якорные арендаторы такие как: универсам "Пятерочка", у "Палыча", "Иголочка", обувной магазин "Тофа", "ФиксПрайс", "Галомаркет",	220,0	220 000	1 000	Источник информации сайт в Интернете (https://move.ru/objects/sdaetsya_ploschadyu_2202_kv_m_ul_levina_1a_vl_6804534125/) т. 8-901-790-48-87

		"БургерКлуб", "КФС" и многое другое. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. До станции метро Новокосино - 10 минут пешком. До железнодорожной станции Реутово - 100 метров. Прямая аренда от собственника без комиссии. Арендные каникулы обговариваются. Оперативный показ. Звоните!				
7	Московская область, г. Реутов, шоссе Носовихинское, д. 27	Сдается помещение 247.50 кв.м. свободного назначения. Помещение общей площадью 247.50 кв.м. Расположено в новом жилом доме. Район густонаселенный. В шаговой доступности м. Новокосино 7м пешком. Отдельный вход. Вход расположен со стороны проезжей части. Помещение можно разделить на три части. Рассмотрим любой вид деятельности Оперативный показ! Звоните!	247,5	247 000	998	Источник информации сайт в Интернете (https://move.ru/objects/sdaetsya__ploschadyu_2475_kv_m_rossiya_moskovskaya_oblast_reutov_nosovihinskoe_shosse_27_6800170425/) т. 8-958-761-53-50
8	Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33	Помещение 155,8 кв. м. Цена 139 500 руб. в месяц за помещение, 10 800 руб. м2/год, прямая аренда. Носовихинское шоссе. 1 км от МКАД. Жилой дом класса В, этаж 1 из 14. 1-я линия домов. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Отличный ремонт. Высота потолков 2.75 м. В здании: система отопления, лифты. Телефон, интернет. Парковка. Помещение в идеальном состоянии. Очень проходное место. В окружении жилой массив, коммерческие офисы, МФЦ города, церковь, рынок колхозный, молодежный центр, налоговая инспекция. Возможно использование: офис, салон красоты, мед. и образовательные услуги, и т. д. Место для парковки машин. Большой автомобильный и пешеходный трафик (:545676:)	155,8	139 500	895	Источник информации сайт в Интернете (https://bazametrov.ru/offers/147827443) т. 8-916-728-72-55

Выводы:

1. Аренда офисных помещений варьируются в широких диапазонах от 588 руб./кв.м./мес. до 1100 руб./кв.м./мес.
2. В целом на рынке офисных помещений существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной аренде цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

В данном отчете расчет производился по методу прямой капитализации.

Для определения потенциального валового дохода нами были проанализированы рыночные ставки арендной платы офисной недвижимости, расположенной в Московской области. Оценщиками были выбраны в качестве аналогов под № 1,2,5,6,8, расположенные в таблице выше, для офисных помещений.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

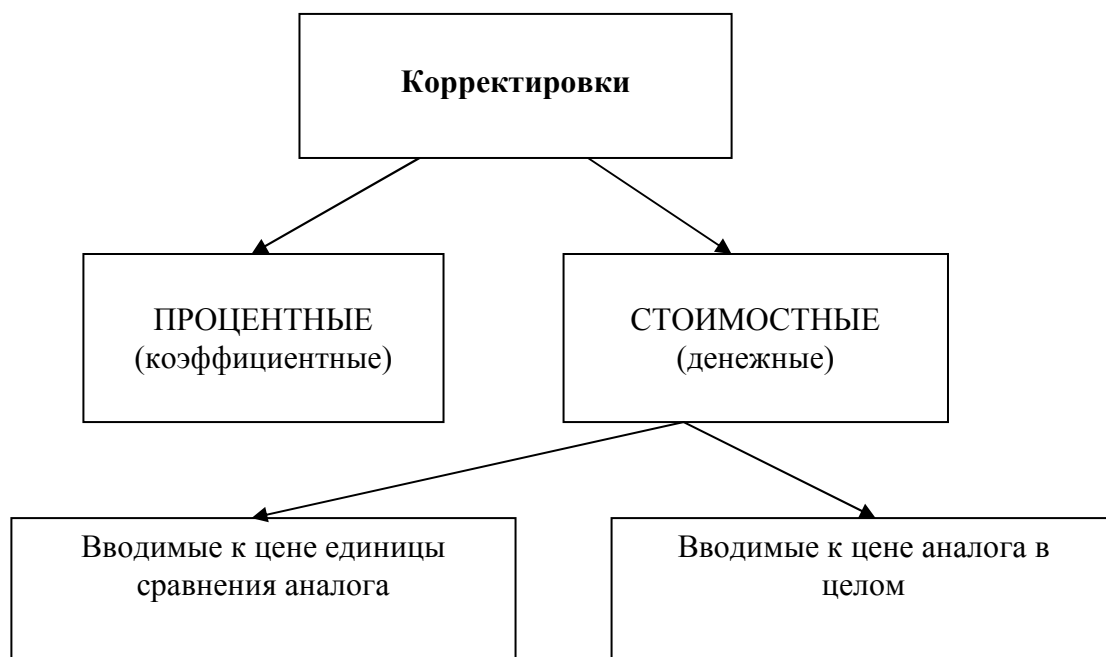
- Все объекты-аналоги расположены в Московской области г. Реутов
- Все объекты-аналоги позиционируются, как офисного назначения (помещения свободного назначения)
- Все объекты-аналоги как и объект оценки являются помещения;
- Информация по всем объектам-аналогам является актуальной на дату предложения (02.04.2018 г.)

На дату оценки были выявлены три объекта-аналога, достаточно близкие по своим характеристикам с объектом оценки. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Найденные аналогичные объекты отличаются от оцениваемых объектов рядом характеристик, поэтому необходимо внесение корректировок.

Примечания:

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемыми объектами и сопоставимым аналогом.



Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже, то понижающий коэффициент.

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные корректировки:

а) **денежные корректировки**, вносимые на единицы сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Корректировка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная корректировка.

К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) **денежные корректировки**, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным корректировкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.)

Расчет внесения корректировок.

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

Методы, основанные на анализе парных продаж;

Экспертные методы расчета и внесения корректировок;

Статистические методы.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта – оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода мы принимали во внимание различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, которые нашли отражение в расчетных таблицах.

В результате исследования рынка нами были учтены следующие данные по ценам предложения зданий, аналогичных оцениваемому объекту, информация о которых представлена в таблицах.

Найденные аналогичные объекты отличаются от оцениваемых объектов рядом характеристик, поэтому необходимо внесение корректировок.

Корректировки вносились в следующей последовательности.

1. Корректировка на условия рынка;
2. Корректировка на фактор времени;
3. Корректировка на местоположение
4. Корректировка на расположение относительно красной линии;

5. Корректировка на состояние;
6. Корректировка на наличие коммуникаций;
7. Корректировка на размер;
8. Корректировка на этаж;

Корректировка на условия рынка

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (*Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, таб. 187*). Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 18.

Скидка на торг, %	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6% 14,1%
Высококласные офисы (офисы классов А,В)	13,0%	12,2% 13,7%

Высококласная торговая недвижимость	13,0%	12,2%	13,8%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2%	17,1%

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 13,3%³.

Корректировка на объем передаваемых права.

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Данная корректировка определена экспертно, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, без каких – либо ограничений прав. Корректировка равна 0.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги, схожи по своему местоположению, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

Расположение относительно красной линии определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на расположение относительно красной линии необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80, согласно справочнику оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 158, таб. 81. Так как объект оценки и объекты аналоги 2,4,5 расположены на красной линии (1-ая линия домов), а объекты аналоги № 1,3 расположены внутри квартала, то к объектам аналогам № 1,3 применялась корректировка на расположение относительно красной линии в размере 1,25.

³ Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, таб. 187.

Корректировка на состояние.

Так как объект оценки и объекты аналоги схожи по своему состоянию «Хорошее», то корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на этаж.

Так как объект оценки и объекты-аналоги расположенных на разных этажах, то оценщик пришел к мнению о применении корректировки на этаж. Разница в стоимости объектов определялась на основании справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 129, таб. 219.

Таблица 19.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка на размер.

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объекта оценки, поэтому оценщики применили корректировку на размер. Разница в стоимости объектов определялась экспертом на основании справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 184, таб. 103

Таблица 20.

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

В связи с тем, что у объекта оценки и объектов аналогов есть все коммуникации, то корректировка по данному фактору равна нулю.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости. Наибольший

вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектом.

Основу экспертных методов расчёта и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта – оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчёта и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

При определении рыночной ставки арендной платы затратным подходом, следует учитывать то что арендодатель при сдаче в аренду объекта стремится покрыть все эксплуатационные затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости и получить определенную прибыль (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь места расположения объекта недвижимости). Однако данные по закладываемой в ставку арендной платы норме прибыли носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет затратным подходом.

При определении рыночной ставки арендной платы доходным подходом, расчет арендной ставки основывается на определении периода окупаемости объекта недвижимости, установленного владельцем. Однако данные по периодам окупаемости проектов, связанных с объектами недвижимости (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь места расположения объекта недвижимости и его текущего состояния), носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет доходным подходом.

Для определения ставки аренды для объекта оценки сравнительным подходом был применён метод качественного анализа. Применение этого метода оправдано, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже.

В качестве сравнимых объектов были отобраны объекты, предлагаемые к сдаче в аренду на дату оценки, сопоставимые с объектом оценки по основным потребительским свойствам. Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам. Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам.

Расчет рыночной ставки арендой платы для производственных зданий представлен в таблице:

Таблица 21.

Наименование показателя	Едн. Измр.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 8	ОО
Описание		Аренда, нежилое помещение, 120 кв.м. , 2 входа, расположенные на первом этаже жилого дома на ул. октября, напротив ж/д переезда Помещение с отдельным входом во	Сдается помещение свободного назначения, расположенное по адресу: г. Реутов, ул. Новая д.10. Зальная планировка, 2 входа (с улицы и двора). Расположено на	Без комиссии! От собственника! Сдается помещение свободного назначения 255м2. ПСН - готово к эксплуатации. Все коммуникации . Удобная	Сдается помещение свободного назначения общей площадью 220.2 кв. м. Объект расположен на втором этаже ТЦ имеются большие окна. Высота потолков 3 м.,	Помещение 155,8 кв. м. Цена 139 500 руб. в месяц за помещение, 10 800 руб. м2/год, прямая аренда. Носовихинское шоссе. 1 км от МКАД. Жилой дом класса В,	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область,

		двор и улицу, Помещение с внутренней отделкой, высота потолков 3.90 м. Арендные каникулы рассмотрим все варианты Возможно аренда ПОЛОВИНА помещения, всё оговаривается отдельно Прямая аренда, без комиссии. до метро Новокосино и МКАД 5 мин на машине Реутов ул Октября 42	оживленной улице. Большой автомобильный (выезд на МКАД) и пешеходный трафик. Общая площадь 188 м2. Мощность 40кВт. Рядом находятся: Бизнес центр, Аптека, магазин «Улыбка радуги», салон красоты, «Фермерские продукты», цветы. Прямой договор. Без комиссии.	планировка – имеется площадь для офиса, производственной части и бытовой. Свой с/у. Отдельный вход, грузовой лифт. Есть парковка, охраняемая территория, видеонаблюдение. Отличное транспортное сообщение – удобный выезд на МКАД, в Москву и область. Ходит общественный транспорт.	панорамное остекление. ТЦ "Карат" - крупный многоуровневый торговый центр Реутова с широким ассортиментом товаров для семьи и хорошим комплексом услуг. Якорные арендаторы такие как: универсам "Пятерочка", у "Палыча", "Иголочка", обувной магазин "Тофа", "ФиксПрайс", "Галомаркет", "БургерКлуб", "КФС" и многое другое. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. До станции метро Новокосино - 10 минут пешком. До железнодорожной станции Реутово - 100 метров. Прямая аренда от собственника без комиссии. Арендные каникулы обговариваются. Оперативный показ. Звоните!	этаж 1 из 14. 1-я линия домов. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Отличный ремонт. Высота потолков 2.75 м. В здании: система отопления, лифты. Телефон, интернет. Парковка. Помещение в идеальном состоянии. Очень проходное место. В окружении жилой массив, коммерческие офисы, МФЦ города, церковь, рынок колхозный, молодежный центр, налоговая инспекция. Возможно использование: офис, салон красоты, мед. и образовательные услуги, и т. д. Место для парковки машин. Большой автомобильный и пешеходный трафик (:545676:)	городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007
Источник информации		Источник информации сайт в Интернете (https://100real.t.ru/reutov/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-oktyabrya-42-894192) т. 8-495-003-03-34	Источник информации сайт в Интернете (https://100real.t.ru/reutov/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-novaya-d-10-475576) т. 8-926-664-36-26	Источник информации сайт в Интернете (https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_255_m_1449825023/) т. 8-926-415-74-54	Источник информации сайт в Интернете (https://move.ru/objects/sdaetsya_ploschadyu_2202_kv_m_ul_lenina_1a_vl_6804534125/) т. 8-901-790-48-87	Источник информации сайт в Интернете (https://bazamentrov.ru/offers/147827443) т. 8-916-728-72-55	
Назначение		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	офисное (помещение свободного назначения)
Дата предложения/оценки		апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.

Местоположение		Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 42	Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10	Московская область, г. Реутов, шоссе Энтузиастов, д. 1	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1А	Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33	Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007
Условия финансирования сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	
Инженерное оснащение		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	кв.м.	120,0	188,0	255,0	220,0	155,8	229,60
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Стоимость предложения.	руб./мес.	96 000	199 000	150 000	220 000	139 500	
Стоимость	руб./кв.м./мес.	800	1 059	588	1 000	895	
Дата предложения/оценки		апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Стоимость объекта	руб./мес.	96 000	199 000	150 000	220 000	139 500	
Корректировка на условия рынка	доли ед.	0,867	0,867	0,867	0,867	0,867	
Стоимость объекта	руб./мес.	83 232	172 533	130 050	190 740	120 947	
Корректировка на комиссионные риэлторам	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость.	руб.	83 232	172 533	130 050	190 740	120 947	
Переданные права		право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти	право соб-ти
Корректировка на объем передаваемых прав	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.	83 232	172 533	130 050	190 740	120 947	
Скорректированная цена	руб./кв. м.	694	918	510	867	776	
Местоположение		Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 42	Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10	Московская область, г. Реутов, шоссе Энтузиастов, д. 1	Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 1А	Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 33	
Корректировка на местоположение	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	83 232	172 533	130 050	190 740	120 947	
Расположение относительно красной линии		Расположен внутриквартально	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен внутриквартально	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)	Расположен относительно красной линии (1-я линия домов)
Корректировка на расположение относительно красной линии	доли ед.	1,25	1,00	1,25	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв.м.	104 040	172 533	162 563	190 740	120 947	

Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Общая площадь	кв. м.	120,00	188,00	255,00	220,00	155,80	229,60
Корректировка на размер помещения	%	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв. м.	104 040	172 533	178 819	190 740	120 947	
Наличие / отсутствие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость улучшений объектов аналогов	руб./кв. м.	104 040	172 533	178 819	190 740	120 947	
Удельный вес аналога		0,20004233	0,20016344	0,19972933	0,20009968	0,19996522	1,00000000
Расчет удельных весов.							
		1,00605536	1,00544662	1,00763195	1,00576701	1,00644330	1,00544662
	5,00408886	1,00060544	1,00000000	1,00217349	1,00031865	1,00099128	19,98365792
	4,99591730	0,99939493	1,00000000	0,99783122	0,99968145	0,99900970	20,01634415
		173,43670011	183,75003792	140,01026033	173,48642256	155,17301072	
Стоимость улучшений, руб./кв. м.				826			

В соответствие с полученными данными для сопоставимых аналогичных помещений в расчетах принимается ставка арендной платы, равная 826 рубля/кв.м./месяц.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде для оцениваемого объекта представлен ниже, в таблице: «Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов».

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Исследование рынка и обзор услуг по предоставлению в аренду помещений в Московской области показывает, что данный вид помещения является наиболее востребованными на рынке. Таким образом, учитывая месторасположение объекта оценки, арендную ставку, класс качества

здания, обеспеченность коммуникациями, можно предполагать загрузку площадей равную 80% общей площади.

Потери обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу (экспертно в расчетах величина потерь принята на уровне 11,1%⁴). Процент недозагрузки при сдаче в аренду определялся экспертом на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 34, таб. 6.

Таблица 22

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

В связи с чем, процент операционных расходов определялся экспертом на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2014. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М.», п. 3.1 «процент операционных расходов», стр. 37.

Таблица 23

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

⁴ Источник информации Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2. Лейфер Л. А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 19

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Ставка капитализации бралась оценщиками согласно анализу рынка инвестиций по итогам 2017 года. Данная ставка для офисных помещений составляет 9,25-9,75%⁵.

Таким образом, ставка капитализации для объекта оценки составила 9,5%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

<i>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное владение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).</i>		
Показатель		руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)		2 275 795
Общая площадь, м ²		229,60
Рыночная рента, руб./мес. за 1 кв. м.		826,0
Потери из-за вакансий и неплатежей		11,10%
Действительный валовой доход (ДВД)		2 023 182
Операционные расходы		409 643
Чистый операционный доход (ЧОД)		1 613 539
Ставка капитализации		9,50%
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС		16 984 621

15.2.1 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 в рамках доходного подхода по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет 16 984 621

⁵Источник информации сайт в Интернете (<http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/investmscrusq12015-2913.pdf>)

(Шестнадцать миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать один) рубль, без учета НДС.

16. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (недвижимости).

Для определения стоимости объекта оценки нами используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из примененных подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

На наш выбор весовых коэффициентов оказали, в частности, влияние следующие факторы и (или) соображения: - сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае имеет больший вес при решении об окончательной стоимости объекта. Однако в рамках доходного подхода мы использовали прогнозные данные об уровне доходов, а они не позволяют с точностью учесть изменение рыночных условий.

- затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 25. Весовые коэффициенты

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	90	10	Не применялся
Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	80	20	
Соответствие типу объекта и характеру его использования	80	20	
Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	90	10	
Способность учитывать конъюктуру рынка	80	20	
Способность учитывать местоположение объекта	90	10	
Весовые показатели достоверности метода оценки	85,000	15,000	

В соответствии с вышесказанным были приданы следующие веса примененным подходам:

- затратный – не применялся;
- сравнительный – 0,8500;
- доходный - 0,1500.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования проведения оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке

итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Анализ качества модели

Таблица 26.

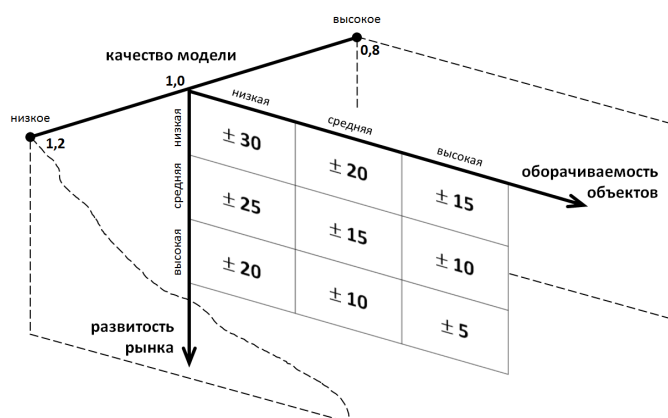
Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования
Качество модели	1,0	1,0	1,2

Анализ диапазон стоимости

Таблица 27.

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	16 240 986	16 984 621
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	15*		
Показатель качества модели, ед.	Не применялся	1,0	1,2
Диапазон стоимости, ± %		10	12
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.		13 804 838	14 436 928
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.		18 677 134	19 532 314
Существенность отличий	Отличия существенные: 1. результаты сравнительного подхода находятся вне границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом.		
Анализ и установление причин расхождений	<p>При оценке здания рыночная волатильность, связанная с недостаточной информированностью продавца, проявляется во всех подходах к оценке:</p> <ol style="list-style-type: none"> сравнительный – цены объектов-аналогов, величины корректировок; доходный – ставки арендной платы за объекты-аналоги, прогнозы, величина рисков; причины накопления погрешности расчетов не имеют специфики в зависимости от конкретной модели расчета (подхода к оценке). <p>Отличия между подходами связано с тем, что для данного сегмента коммерческой недвижимости, к которой относится объект оценки, существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость объекта. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех трех подходов к оценке.</p>		

Таблица 28.⁶



⁶ Источник информации практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами и методами Лебединского В.И., к.э.н., первый вице-президент, председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».

Таблица 29. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки на 02 апреля 2018 г.

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.		16 240 986	16 984 621
Показатель качества модели, ед.	Не применялся	1,0	1,2
Весовой коэффициент [формула (3)], доли ед.		0,8500	0,15
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до десятков тысяч), руб.	16 352 531		
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб. без учета НДС	[13 804 838 - 19 532 314] ⁷		

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет

16 352 531 (Шестнадцать миллионов триста пятьдесят две тысячи пятьсот тридцать один) рубль, без учета НДС

Часть 17. «Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки».

В соответствии с определением ликвидационной стоимости, приведенном в Федеральных стандартах оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255, «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества».

Необходимые пояснения

Два основных обстоятельства являются обязательными для квалификации вида стоимости, как ликвидационной:

а) объект оценки продается в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга, необходимого для его продажи по рыночной цене;

б) ввиду того, что ни один разумный собственник не будет продавать имущество в неоправданно короткие сроки, подобная “быстрая” продажа всегда является вынужденной, независимо от конкретных побуждений, которыми руководствуется продавец.

Продажа в короткие сроки, безусловно, приводит к потерям. Поэтому соотношение между рыночной и ликвидационной стоимостью может быть выражено простейшей формулой:

$$\text{Слик} = \text{Срын} * (1 - \text{Квын}), \text{ где:}$$

Слик - ликвидационная стоимость недвижимости;

Срын - рыночная стоимость исследуемого объекта;

Квын - корректировка на вынужденность продажи, $0 < \text{Квын} < 1$.

Расчет ликвидационной стоимости

⁷ Источник информации практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами и методами Лебединского В.И., к.э.н., первый вице-президент, председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»; рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7) приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2015 г.

Для расчета воспользуемся методикой, предложенной Ю. Дерябиным, на форуме оценщиков www.appraiser.ru.

Пусть известно необходимое время экспозиции оцениваемого объекта на рынке (t_3) и его рыночная стоимость (C_p).

Тогда формулу расчета ликвидационной стоимости можно представить в виде:

$$C_{л} = (C_p/k) * (1 - e^{\ln(1-k) * (t / t_3)})$$

Графически это выглядит следующим образом:

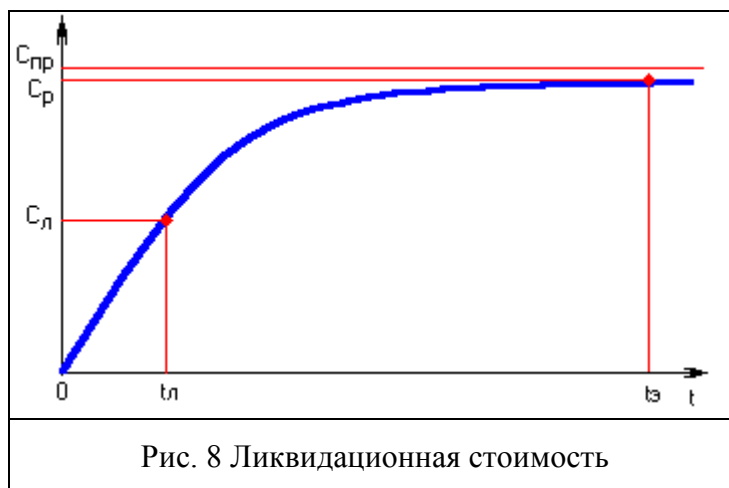


Рис. 8 Ликвидационная стоимость

Где:

Коэффициент $k = C_p/C_{спр}$ задается экспертно, и принимается близким к 1, например $k = 0,99$;

$t_л, t_3$ – время ликвидации и нормальной экспозиции, 6 и 10 месяцев соответственно;

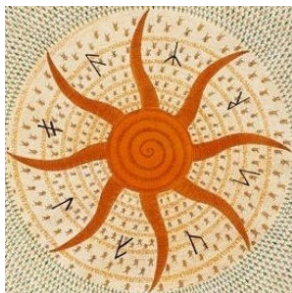
Период экспозиции аналогичных объектов сопоставимых с оцениваемым в г. Рязани и в соседних областях составляет в среднем 1-2 года. Для оценки ликвидационной стоимости взята середина указанного интервала, а именно восемнадцать месяцев.

Согласно Положению Банка России от 26.03.04 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» фиксированный срок экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи не должен превышать 180 дней. Таким образом, Оценщик принимает фиксированный срок экспозиции равным не более 6 месяцев.

Поставив в формулу полученные и принятые предположительные значения, найдем величину ликвидационной стоимости объекта оценки:

Таблица 30. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Наименование	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).	15 475 441



ООО Консалтинговая компания «Агара»

ИНН 6234099331 КПП 623401001 ОГРН 1126234000584
Р/счет 40702810100000005531 в Трио-Внешторгбанк (ПАО) г.Рязань,
к/счет 3010181050000000708, БИК 046126708
Тел/факс (4912) 252-999 моб. 8(910) 905-50-73
e-mail: agara62@mail.ru
Местонахождение: 390046, г.Рязань, ул. Фрунзе, д.4, пом. Н4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором № 18/12 об оказании услуг в области оценочной деятельности от 30 марта 2018 г. специалисты ООО Консалтинговая компания «Агара» произвели оценку рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Объект оценки:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, адрес объекта: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007. Вид права: хозяйственное ведение. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-48/016/2011-203. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. (Источник информации Свидетельство о государственной регистрации права от 15 февраля 2012 года серия 50-АГ № 374333).

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство», юридический адрес: 143960, Московская область, г. Реутов, Проспект Мира, д. 12, ИНН/КПП 5041023863/504101001, ОГРН 1045008250847, дата присвоения ОГРН – 01.03.2004 г., р/с 40702810502140000105 в банке ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

- 2. Цель оценки** – определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
- 3. Предполагаемое использование результатов оценки** – результаты оценки будут использоваться в качестве начальной (стартовой) цены на торгах.
- 4. Определяемый вид стоимости** – рыночная и ликвидационная стоимости.
- 5. Дата оценки** – 02 апреля 2018 года.
- 6. Фактический срок проведения оценки** – с 30 марта 2018 года по 06 апреля 2018 года.
- 7. Заказчик** – Муниципальное унитарное предприятие г. Реутова Московской области «Озеленение и благоустройство», юридический адрес: 143960, Московская область, г. Реутов, Проспект Мира, д. 12, ИНН/КПП 5041023863/504101001, ОГРН 1045008250847, дата присвоения ОГРН – 01.03.2004 г., р/с 40702810502140000105 в банке ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет

16 352 531 (Шестнадцать миллионов триста пятьдесят две тысячи пятьсот тридцать один) рубль, без учета НДС

Ликвидационная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 229,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Реутов, г. Реутов, просп. Мира, д. 12, пом. 007 по состоянию на 02 апреля 2018 года составляет 15 475 441 (Пятнадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч четыреста сорок один) рубль, без учета НДС.

С уважением,
Директор
ООО Консалтинговая компания «Агара»

Специалист-оценщик



Шпильков В.В.

Терешина Ю.А.

Список использованных источников.

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
2. Стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509) г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 22 августа 2007г. (рег. № 10040), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
3. Стандарт оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 509), г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 23 августа 2007 г. (рег. №10045), (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
4. Стандарт оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва, зарегистрированы в Минюсте 20 августа 2007г. (рег. № 10009). (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
5. Стандарт оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва. (Письмо № Д22и-744 от 02 ноября 2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации)
6. Стандарт оценки ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 года № 721.
7. Стандарт № 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.).
8. Стандарт № 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Цель оценки и виды стоимости» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.).
9. Стандарт № 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Требования к отчету об оценке» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 г.).
10. Стандарт № 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» «Оценка недвижимости» (утверждено Решением Совета Партнёрства НП СРО «СВОД» протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 г.).
11. с Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ.
12. Лейфер Л. А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017г.

13. Лейфер Л. А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2017г.
14. Лейфер Л. А., Стерлин А.М. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2014г.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, - М., Финансы и статистика, 2002.
16. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.-462 с.
17. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997
18. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
19. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
20. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998. - 224 с.
21. Данные сети Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЯ.