



**БИЗНЕС  
КРУГ** консалтинговая  
группа

Утверждаю  
Директор  
ООО КГ «Бизнес-КРУГ»



Б. А. Кулик

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2017-633-2**  
**об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 12,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22**

**ЗАКАЗЧИК: ПАО «Центральный телеграф»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО КГ «Бизнес-КРУГ»**

**Дата оценки: 13 сентября 2017 г.**

**Основание проведения оценки: Договор № 712/ОБК от 10 августа 2017 г.,  
Задание на оценку № 2**

**Дата составления отчета об оценке: 28 сентября 2017 г.**

**Москва 2017**



**БИЗНЕС  
КРУГ** консалтинговая группа

Заместителю генерального директора  
ПАО «Центральный телеграф»  
А. О. Лысенкову

### Сопроводительное письмо

На основании договора № 712/ОБК от 10 августа 2017 г. (далее – Договор), Задания на оценку № 2 исполнитель ООО КГ «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный отчет, определил рыночную стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 12,4 кв. м, кадастровый номер: 77-77-12/019/2012-101, этаж: 1, номера на поэтажном плане: помещение ХХХII – комнаты 1, 2, адрес местонахождения: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22.

Выводы, содержащиеся в данном отчете (далее – Отчет), основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 13 сентября 2017 г. составила (с учетом НДС (18%)) округленно:

**2 216 000**

**(Два миллиона двести шестнадцать тысяч) руб.**

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611, Сводом Стандартов и Правил РОО 2015, корпоративным кодексом ООО КГ «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

Директор  
ООО КГ «Бизнес-КРУГ»



Б. А. Кулик

## Оглавление

<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике .....	5
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	6
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки .....	7
1.5. Основные определения и понятия .....	8
1.6. Задачи оценки .....	10
1.7. Применяемые стандарты оценки .....	10
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки.....	12
2.3. Правообладатель оцениваемого объекта .....	12
2.4. Описание объекта оценки .....	13
2.5. Фотографии объекта оценки .....	16
2.6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.....	17
2.7. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки.....	17
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>18</b>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>20</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	20
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
4.3. Классификация офисной недвижимости .....	23
4.4. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.....	24
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости .....	30
4.5.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	30
4.5.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	30
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	33
<b>5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>34</b>
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	34
5.2. Обоснование использования подходов к оценке .....	34
5.3. Сравнительный подход .....	35
5.3.1. Описание объектов-аналогов .....	36
5.4. Доходный подход.....	45
5.5. Согласование результатов.....	57
<b>6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>59</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	<b>60</b>
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	<b>78</b>
<b>9. ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b> .....	<b>79</b>

# 1. Введение

## 1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 12,4 кв. м, кадастровый номер: 77-77-12/019/2012-101, этаж: 1, номера на поэтажном плане: помещение XXXII – комнаты 1, 2, адрес местонахождения: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22		
Имущественные права	Принадлежит на праве собственности ПАО «Центральный телеграф»		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
	ЗП, руб.	СП, руб.	ДП, руб.
Нежилое помещение общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	Обоснованный отказ	2 391 000	2 041 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки			
Рыночная стоимость (С учетом НДС (18%)), руб.	2 216 000 (Два миллиона двести шестнадцать тысяч) руб.		
Формат представления полученных выводов	Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена (с учетом НДС (18%)) в рублях РФ с учетом округлений до тысяч денежных единиц		
Ограничения и пределы применения полученной стоимости			
Полученная итоговая стоимость может быть использована для цели совершения сделки купли-продажи и не может быть использована для иных целей			
Основание для проведения оценки			
Договор № 712/ОБК от 10 августа 2017 г., Задание на оценку № 2			
Дата составления Отчета			
28 сентября 2017 г.			

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 12,4 кв. м, кадастровый номер: 77-77-12/019/2012-101, этаж: 1, номера на поэтажном плане: помещение XXXII- комнаты 1,2, адрес местонахождения: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 12,4 кв. м, кадастровый номер: 77-77-12/019/2012-101, этаж: 1, номера на поэтажном плане: помещение XXXII- комнаты 1,2, адрес местонахождения: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4588 от 13.09.2017 г.; Кадастровый паспорт помещения от 21.05.2012 г.; Поэтажный план помещения по состоянию на 22.11.2006 г.; Экспликация помещения от 21.05.2012 г.; Справка БТИ о состоянии здания, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22 от 21.05.2012 г.; Выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22 по состоянию на 10.11.2010 г.; Справка о балансовой стоимости по состоянию на 12.08.2017 г.		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые помещения	Права, учитываемые при оценке	Ограничения этих прав
	Нежилое помещение, общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	Право собственности	Не зарегистрировано
Субъект права	Принадлежит на праве собственности ПАО "Центральный телеграф"		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для цели совершения сделки купли-продажи		
Виды стоимостей	Рыночная стоимость		
Дата оценки	13 сентября 2017 года		
Дата осмотра	13 сентября 2017 года		
Номер Отчета	2017-633-2		
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.</li> <li>- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и</li> </ul>		

	<p>статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p> <p>- от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки;</p> <p>- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
<b>Рекомендуемый период применения результатов оценки</b>	6 месяцев

### 1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	
<b>Полное наименование</b>	Публичное акционерное общество «Центральный телеграф»
<b>Краткое наименование</b>	ПАО «Центральный телеграф»
<b>Адрес</b>	125375, г. Москва, ул. Тверская, 7
<b>Дата государственной регистрации</b>	05.08.2002
<b>ОГРН</b>	1027739044189
<b>ИНН/КПП</b>	7710146208/774850001
<b>Банковские реквизиты</b>	р/сч. 40702810638180004447 в Московском филиале ПАО «Сбербанк России» к/с 3010181040000000225, БИК 044525225
<b>Генеральный директор</b>	Снытко Александр Евгеньевич
Оценщик	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Кулик Борис Арсентьевич
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков</b>	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 009095, свидетельство № 0024206 от 18.07.2017
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 772400403879 от 18.04.2014, рег. № 0138 от 05.05.2014, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Страховой полис № 001-PII 357957/2017 от 07.07.2017, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 29.07.2017 по 28.07.2018
<b>Трудовой договор, заключенный с Оценщиком</b>	Договор № 32/ТД от 02.03.2015
<b>Квалификация</b>	Оценщик
<b>Степень участия в проведении оценки объекта оценки</b>	100%
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2014 г.
<b>Почтовый адрес</b>	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
<b>Адрес местонахождения</b>	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
<b>Номер контактного телефона</b>	8 (495) 648-91-79
<b>Адрес электронной почты</b>	info@bkrug.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
<b>Краткое наименование</b>	ООО КГ «Бизнес-КРУГ»
<b>Адрес местонахождения</b>	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
<b>Дата государственной регистрации</b>	08.04.2003 г.
<b>Основной государственный</b>	1037701024140

<b>регистрационный номер</b>	
<b>Директор</b>	Кулик Борис Арсентьевич
<b>ИНН/КПП</b>	7701331821 / 770101001
<b>Реквизиты</b>	р/сч. 40702810087190000329 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК» К/с 30101810000000000256, БИК 044583256
<b>Сведения о страховании ответственности организации</b>	Гражданская ответственность юридического лица застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000946/17 от 20.04.2017, срок действия договора (полиса): с 26.04.2017 по 25.04.2018, страховая сумма 550 500 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч) руб.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
<b>Сторонние организации и специалисты не привлекались</b>	
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
<b>Сведения о независимости Оценщика</b>	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик 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.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество 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.

#### 1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности, принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы и таким образом повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика, без предварительного согласия Заказчика или Оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
- Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- В данном отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
- Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»: «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, давать показания или присутствовать на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
- От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
- В случае выявления обременений в процессе оценки Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.
- Печать Отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

#### **1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки**

Оценка проводится с учетом общих допущений. Специальных допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки, нет.

## 1.5. Основные определения и понятия

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Целью оценки** является определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

**Рыночная стоимость** – 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 стороны 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.

**Виды стоимости объекта оценки**, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Информация, используемая при проведении оценки**, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.



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

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

**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.

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

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

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

**Недвижимое имущество** – в соответствии со ст. 130 п. 1 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

**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.

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

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

**Оцениваемые права.** Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

**Ставка аренды** – объем выплат за 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 актива.

**Право собственности** – в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

#### **1.6. Задачи оценки**

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

#### **1.7. Применяемые стандарты оценки**

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611 (далее – ФСО № 7).
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 23.12.2015. Протокол № 07-Р.

## **1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

### **Учебная, правовая и методическая литература**

- Гражданский кодекс РФ. Части 1 и 2.
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей по состоянию на дату составления Отчета).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости ФСО № 7», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 23.12.2015. Протокол № 07-Р.
- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. – 144 с.
- Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

### **Прочие источники**

Дополнительная информация, использованная в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.

## 2. Описание объекта оценки

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя копии следующих документов:

- выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4588 от 13.09.2017;
- кадастровый паспорт помещения от 21.05.2012;
- поэтажный план помещения по состоянию на 22.11.2006;
- экспликация помещения от 21.05.2012;
- справка БТИ о состоянии здания, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22 от 21.05.2012;
- выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22 по состоянию на 10.11.2010;
- справка о балансовой стоимости по состоянию на 12.08.2017.

### 2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Осмотр проведен 13 сентября 2017 г.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 1. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов получены от Заказчика и заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект оценки приложены в Приложении к Отчету
Сопоставление данных об объекте оценки	Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Исходя из предоставленных документов, а также на основании допущений объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, не имеют обременений.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

### 2.3. Правообладатель оцениваемого объекта

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Таблица 2. Сведения о субъекте Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Центральный телеграф»
Краткое наименование	ПАО «Центральный телеграф»
Адрес	125375, г. Москва, ул. Тверская, 7
Дата государственной регистрации	05.08.2002
ОГРН	1027739044189

Источник: анализ Оценщика

## 2.4. Описание объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22.

Основные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующей таблице.

**Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик**

Показатель	Характеристика
<b>Характеристика местоположения</b>	
Полный адрес объекта	г. Москва, проспект Зеленый, д. 22
Тип застройки окружения	Жилая
Ближайшая транспортная магистраль	Зеленый проспект (180 м)
Местоположение относительно застройки окружения	Внутриквартальное
Транспортная доступность	Хорошая. До станции метро Перово и остановок общественного транспорта 2 мин. пешком
Основные виды транспорта	Транспорт городской инфраструктуры
<b>Сведения об Объекте оценки</b>	
Тип	Нежилое помещение
Функциональное назначение по документам	Нежилое помещение
Текущее использование	Офис
Тип здания, в котором расположено помещение	Жилое
Год постройки здания	2006
Кадастровый номер	77:03:0006011:7688
Кадастровая стоимость, руб.	130 415,51
Остаточная стоимость по состоянию на 12.08.2017, руб.	643 300,71
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отдельный вход со стороны двора
Наличие окон	Нет
Общая площадь помещений, кв. м	12,4
Строительный объем, куб. м	Данные не предоставлены
Состояние отделки	Рабочее (есопом)
Физический износ по состоянию на 14.03.2011, %	0% <sup>1</sup>
Функциональное и внешнее устаревание, %	Не выявлено
Класс объекта <sup>2</sup>	С
<b>Описание конструктивных элементов здания</b>	
Фундамент	Данные не предоставлены
Стены	Монолитный железобетон
Перекрытия	Данные не предоставлены
Кровля	Данные не предоставлены
Полы	Данные не предоставлены
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт
Проемы оконные/дверные	Пластиковые/пластиковые, металлические
<b>Инженерное оборудование и благоустройство</b>	
Отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Коммуникационная связь	Есть
Кондиционирование	Отсутствует
Вентиляция (вытяжная)	Есть
Электричество	Есть
Лифты	В наличии
Состояние инженерного оборудования	Хорошее
Парковка	Неорганизованная на проезжей части
Обеспечение безопасности	Нет
<b>Характеристика права</b>	
Вид права	Собственность
Субъект права	ПАО «Центральный телеграф»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4588 от 13.09.2017 г.

*Источник: анализ Оценщика на основании предоставленной технической документации, осмотр объектов недвижимости*

<sup>1</sup> Технический паспорт на помещение по состоянию на 04.07.2013.

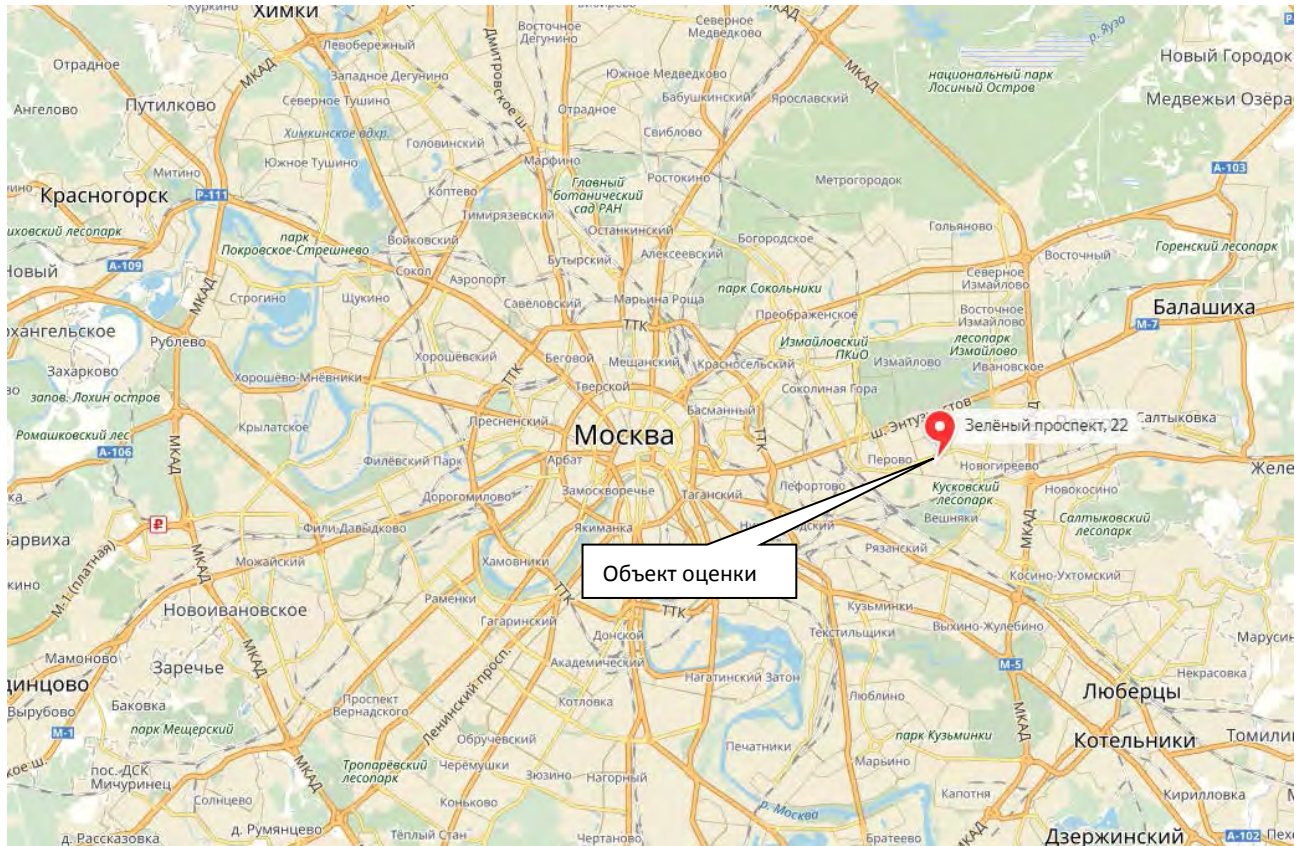
<sup>2</sup> Пункт 4.2 данного отчета об оценке.

## Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22.

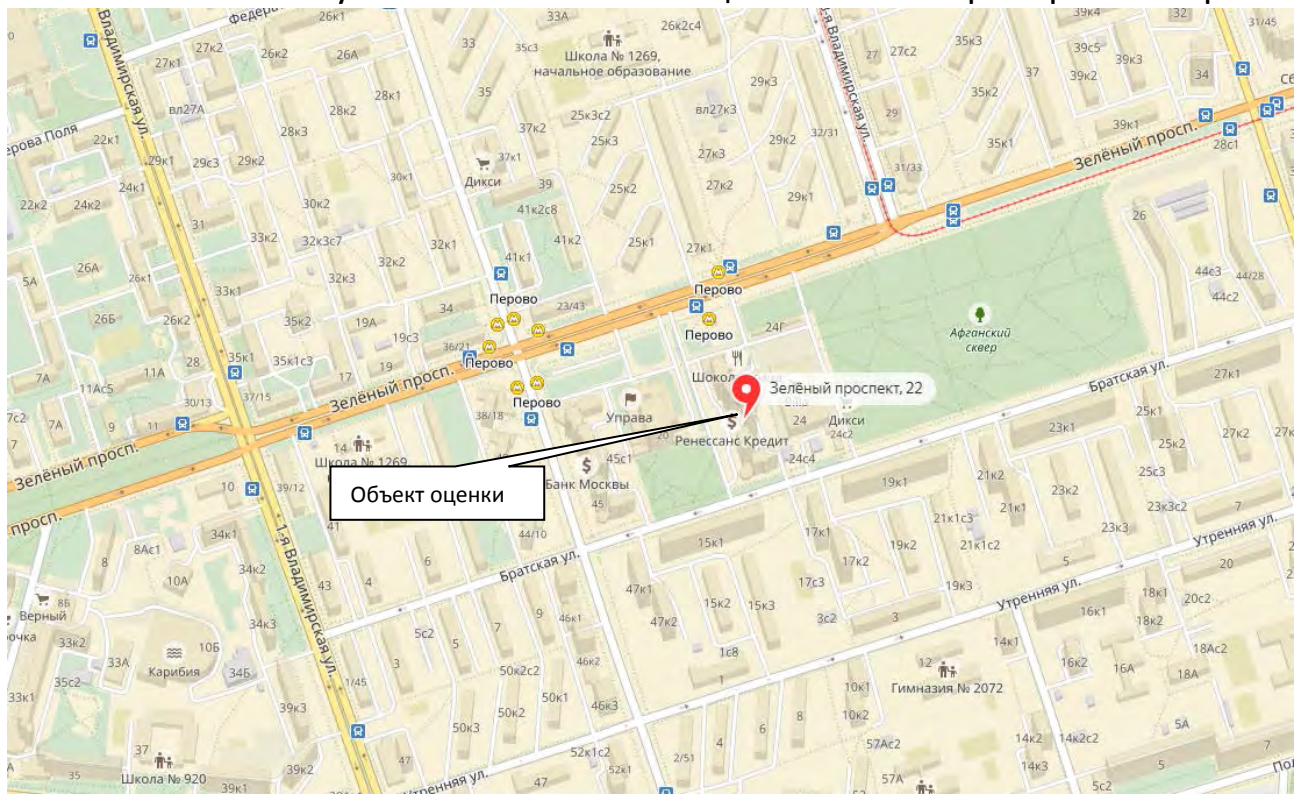
Наглядное расположение объекта оценки приведено на рисунках ниже.

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Расположение объекта оценки относительно транспортных магистралей



Источник: <https://yandex.ru/maps>

## **Город Москва**

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России – 12 325 387 чел. (2016).

Город основан в 1147 г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги. Территория города составляет 2 511 кв. км.

Москва – крупнейший в России и один из важнейших в мире политический, промышленный, научный и культурный центр.

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны.

В Московский транспортный узел входят 9 железнодорожных вокзалов, три речных порта, 5 аэропортов.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Новогиреево - район в Восточном административном округе г. Москвы и одноименное внутригородское муниципальное образование.

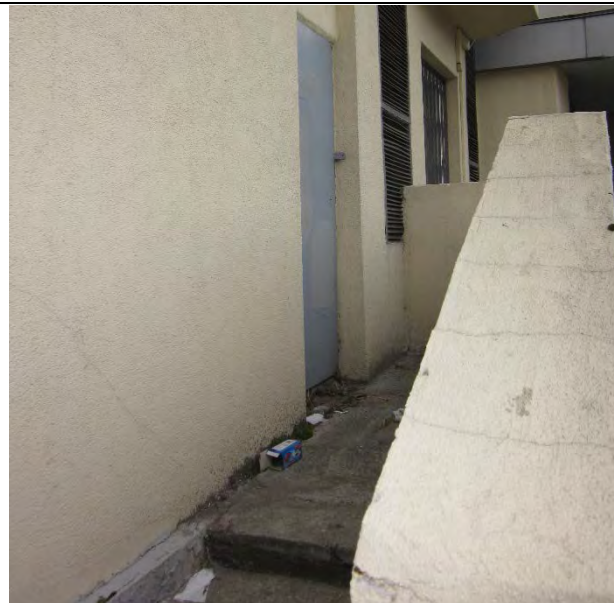
Район Новогиреево занимает территорию в 445,29 га. Население — 97 428 чел. (2017).

## 2.5. Фотографии объекта оценки

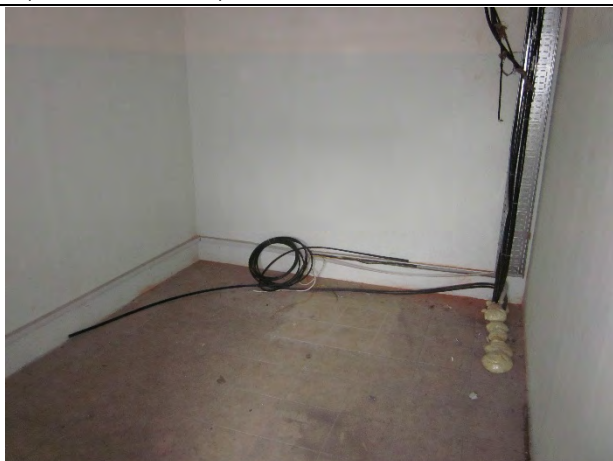
Нежилое помещение общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22



Внешний вид жилого здания, в котором расположено оцениваемое помещение



Отдельный вход



Внутренняя отделка помещения



Внутренняя отделка помещения

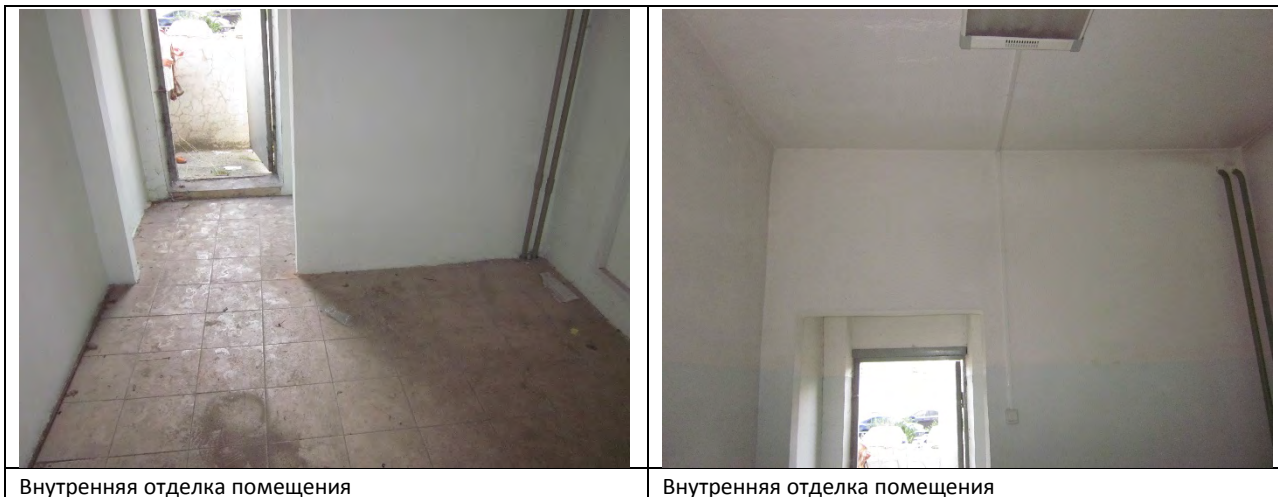


Внутренняя отделка помещения



Внутренняя отделка помещения





Источник: осмотр оцениваемых объектов недвижимости

## 2.6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не выявлены.

## 2.7. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22.

Помещение расположено в жилом доме, на первом этаже, имеет отдельный вход со двора. По данным осмотра, оцениваемое помещение находится в рабочем состоянии. Отделка оцениваемого помещения – стандартный ремонт.

Материалы и конструкции зданий, в котором расположено оцениваемое помещение, а также коммуникации и инженерные системы соответствуют применяемым в текущий период времени стандартам. Функциональное устаревание рассматриваемого здания и, соответственно, оцениваемого помещения не выявлено.

Объект оценки расположен в районе Новогиреево г. Москвы. Окружающая застройка – жилые дома, таким образом, местоположение анализируемого имущества оценивается как хорошее.

### 3. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>3</sup>.

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев.

- Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
- Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.
- Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.
- Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такого, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравнивается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

**Юридически разрешенные варианты использования.** В соответствии с ФСО № 7 п. 17, анализ наиболее эффективного использования встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Данный пункт регламентирует анализ наиболее эффективного использования на предмет как законодательной разрешенности, так и физической возможности применительно к нежилым помещениям, которым является объект оценки.

**Физически возможные варианты использования.** В процессе анализа, соответствующего объекту оценки сегмента рынка недвижимости, Оценщик выявил, что наиболее часто аналогичные по объемно-планировочным и конструктивным характеристикам объекту оценки объекты недвижимости используются в качестве помещений свободного назначения (торгово-офисного).

**Финансово оправданные варианты использования.** Оценщиком в соответствующем разделе настоящего отчета был проведен анализ сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки. На основании данного анализа Оценщиком определено, что вариант использования объекта оценки в качестве помещения свободного назначения (офисного) является финансово оправданными, т.к. существует устойчивый спрос и предложение в соответствующем сегменте рынка. Помещение имеет отдельный вход со двора, поэтому использование его как торгового затруднено. Использование помещения в качестве складского менее оправдано, так как ставки аренды складского помещения ниже, чем офисного.

**Максимально продуктивные варианты использования.** Максимизация стоимости, объекта недвижимости, являющегося объектом оценки, а также максимизация чистого дохода,

---

<sup>3</sup> В соответствии с ФСО № 7 п. 13.

приносимого данным объектом недвижимости, происходит благодаря наиболее разумному использованию оцениваемого объекта недвижимости. Максимально продуктивное и эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования данных помещений:

- административные (офисные) помещения;
- торговые;
- производственно-складские.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных вариантов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

**Таблица 4. Анализ наиболее эффективного использования**

Факторы	Административные (офисные) помещения	Торговое	Производственно-складское
Потенциал местоположения	+	+	-
Рыночный спрос	+	+	-
Правовая обоснованность	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
<b>Итого</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

*Источник: анализ Оценщика*

Вывод: при проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого помещения, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование как помещения свободного назначения с офисным потенциалом.

## 4. Анализ рынка недвижимости

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>4</sup>

#### Основные тенденции мировой экономики

За 2016 г. объем мировой экономики увеличился лишь на 2,2%, что является самым низким показателем роста с 2009 г. Основными причинами вялости мировой экономики являются низкий уровень глобальных инвестиций, сокращение роста мировой торговли, замедлившийся рост производительности труда и высокие уровни задолженности. Мировой валовой продукт, согласно прогнозу, увеличится на 2,7% в 2017 г. и 2,9% в 2018 г.; этот темп восстановления является в большей степени показателем экономической стабилизации, чем индикатором устойчивого оживления мирового спроса. Небольшое увеличение темпов роста ВВП, ожидающееся в развитых странах в 2017 г., во многом обусловлено завершением цикла сокращения товарных запасов в США. В странах с переходной экономикой, как ожидается, экономический рост в 2017 г. составит 1,4% после двух последовательных лет спада, так как этот регион в значительной степени адаптировался к резкому изменению условий торговли. В развивающихся странах-экспортерах сырьевых товаров также ожидается некоторое оживление экономического роста по мере стабилизации цен на сырьевые ресурсы и ослабления инфляционного давления, вызванного резким ослаблением валютных курсов. С учетом тесной взаимосвязи между спросом, инвестициями, торговлей и производительностью, при отсутствии согласованных мер в области политики по восстановлению инвестиций и стимулированию роста производительности труда, затянувшийся период слабого роста мировой экономики может длиться неограниченно долго.

#### Промышленное производство

По итогам I квартала 2017 г. рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 г. промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8% к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За I квартал 2017 г. добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1%. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 г. указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8 и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

ВВП России за 2016 г. сократился на 0,2%. Объем экономики по итогам года составил чуть менее 86 трлн руб.

---

<sup>4</sup> МЭР РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru))

В сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве ВВП вырос на 3,5%, в добыче полезных ископаемых – на 0,2%, обрабатывающих производствах – на 1,4%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 2,4%, транспорте и связи – на 0,4%, финансовой деятельности – на 2,3%, по операциям с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг – на 0,9%, в образовании – на 0,1%.

При этом сокращение произошло в рыболовстве и рыбоводстве (2,1%), строительстве (4,3%), оптовой и розничной торговле, а также ремонте (3,6%), гостиничном и ресторанном бизнесе (3,5%), здравоохранении и предоставлении социальных услуг (2%).

ВВП в сфере госуправления и обеспечения военной безопасности, а также в социальном страховании не изменился.

Минэкономразвития в базовом сценарии ожидает роста ВВП России в 2017 г. на 0,6%, в 2018 г. – на 1,7%, в 2019 г. – на 2,1%.

### Финансы

В I квартале 2017 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +2 701,4 млрд руб. (30,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 3 472,1 млрд руб., 15,8 тыс. организаций имели убыток на сумму 770,7 млрд руб.). В I квартале 2016 г. сальдированный финансовый результат (по сопоставимому кругу организаций) составил +2 574,7 млрд руб.

В I квартале 2017 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 0,7 п.п. и составила 34,2%.

Таблица 5. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	В % к			I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.	Справочно		
	Март 2017г.	Марту 2016г.	Февралю 2017г.		Март 2016г. в % к		I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
					Марту 2015г.	Февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	86043,6	99,8			97,2		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,1	104	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе							
железнодорожного транспорта	215	108,4	113,5	107,3	99	107	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд руб.	116	94,1	95,5	95			
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2352,7	99,6	107,9	98,2	95	105,4	95
Объем платных услуг населению, млрд руб.	712	98,7	103,4	99,7	99	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США	41,3	125,3	106,5	133,6	73,6	122,2	70,7
в том числе: экспорт товаров	25,8	128	102,5	136,6	68,5	117,4	65
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	14639,8	99,1			89,9		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,3	99,7	113	102,1	103	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3

Показатель	В % к			I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.	Справочно		
	Март 2017г.	Марту 2016г.	Февралю 2017г.		Март 2016г. в % к		I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
					Марту 2015г.	Февралю 2016г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	37640	105,8	105	106,6	108,9	104,8	107,7
номинальная, руб.							
реальная		101,5	104,9	101,9	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн человек	4,1	90	97,2	94	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106	99,3	108

Источник: <http://www.gks.ru/>

#### 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

##### **Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

**Жилье (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

**Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

**Промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

*Вывод: оцениваемые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости, в частности к помещениям свободного назначения (с офисным уклоном).*

**4.3. Классификация офисной недвижимости<sup>5</sup>**

В настоящее время в России сформировалась классификация офисных объектов по основным четырем классам: А, В, С, D.

**Таблица 6. Классификация офисной недвижимости**

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
				некоторая		неудобный подъезд			

<sup>5</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
		магистральных и площадях с удобным подъездом		удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом					
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещение не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

**Вывод:** оцениваемые помещения относятся к объектам офисного назначения класса С.

#### 4.4. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект<sup>6</sup>

**Обзор рынка помещений свободного назначения в Московском регионе по итогам августа 2017 г.**

Такие сегменты коммерческой недвижимости, как торговые и бизнес-центры, склады можно сосчитать, классифицировать, определить их занимаемую долю на рынке. Намного сложнее обстоит ситуация с таким сегментом рынка, как объекты (помещения) свободного назначения (ПСН), или иначе торгово-офисные помещения. Этот формат практически не дается

<sup>6</sup> Анализ выполнен на основании данных представленных аналитическим агентством – <http://zdanie.info/2393/2466/news/5728>.



систематизации. В то же время у сегмента есть своя ниша на рынке, существуют спрос и предложение.

Этот сегмент включает помимо прочего объекты формата «street-retail», к которым относятся помещения площадью до 500 кв. м, расположенные на первой линии домов вдоль оживленных трасс и вблизи станций метро. Это могут быть встроено-пристроенные помещения в жилых домах или отдельно стоящие объекты. Между тем существует одно отличие – открытые планировки, благодаря чему подобные площади подходят под различные виды деятельности.

### **Ценовая ситуация.**

Средняя взвешенная стоимость 1 кв. м помещений свободного назначения составила 207 463 руб./кв. м. Динамика стоимости положительна как к предыдущему месяцу (+1%), так и по отношению к аналогичному месяцу прошлого года (+12%). Вместе с тем имеет значение в доме какого типа находится помещение. Так средняя стоимость квадратных метров в пятиэтажных зданиях, подлежащих сносу по программе реновации, составляет от 500 000 руб. до 1 000 000 руб. за 1 кв. м, когда средняя стоимость квадратного метра в жилых домах, не попадающих под программу реновации, составляет от 100 000 руб. до 600 000 руб. за 1 кв. м.<sup>7</sup> Рост цен по помещениям свободного назначения может говорить о том, что все больше таких помещений переоборудуется под торговлю<sup>8</sup>.

**Таблица 1. Предложения по помещениям свободного назначения за август 2017 г.**

Помещения свободного назначения	Количество, шт.	Общая стоимость, руб.	Общая площадь, руб.	Средняя площадь, кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	188	53 885 000 000	260 000	1 380	207 463
К июлю 2017	+15%	+11%	+11%	-4%	+1%
К августу 2016	+29%	+13%	+2%	-21%	+12%

*Источник: Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Август 2017 (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2017>)*

### **Спрос и предложение**

В кризисный период продать или сдать в аренду площади стало гораздо сложнее, поэтому, чтобы получить дополнительное число потенциальных покупателей, собственники теперь заявляют более широкую сферу применения своего объекта.

Большая часть объектов свободного назначения, в которых располагаются предприятия бытового обслуживания, посещаемые клиентские офисы, нотариальные и адвокатские конторы и т.п., представлена нежилыми помещениями, расположенными на нижних этажах (1 этаж, цоколь, подвал) жилых и административных зданий.

Часть помещений свободного назначения расположена в переведенных в нежилой фонд квартирах с оборудованным отдельным входом.

Предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения представлены в таблицах ниже.

Помещения свободного назначения имеют спрос у торговых предприятий и компаний, работающих в сфере услуг. Наибольшим спросом первые этажи жилых домов пользуются у компаний, оказывающих различные услуги населению: юридических и нотариальных контор, туристических агентств, пунктов ремонта обуви и одежды, парикмахерских и салонов красоты, мелких торговых точек. Среди потенциальных арендаторов помещений свободного назначения также есть фирмы, ориентированные на продаже специализированных товаров (приборы, оборудование, товары для ремонта и строительства), которые требуют наличия шоу-рума и т.п.

Если же рассматривать территориальный фактор, то состав потенциальных арендаторов помещений свободного назначения меняется в зависимости от приближения к окраинам. Как отмечают аналитики, профиль деятельности арендаторов помещений свободного назначения

<sup>7</sup> [http://sroroo.ru/press\\_center/news/2203811/?sphrase\\_id=6007](http://sroroo.ru/press_center/news/2203811/?sphrase_id=6007)

<sup>8</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2017>

зависит от близости к центру и станциям метро. Например, в центре это банки, стоматологические кабинеты, турагентства и элитные магазины, а в спальных районах – пункты обслуживания, магазины шаговой доступности, сберкассы и аптеки. Таким образом, в домах, находящихся в центре города или поблизости от метро, могут разместиться компании, чей сервис ориентирован на большой поток разноплановых клиентов. На окраинах и вдали от наиболее значимых транспортных потоков – фирмы, предоставляющие локальные сервисы, рассчитанные на жителей конкретного района.

Пользуются спросом и площади под размещение простого рабочего офиса для сотрудников. Обычно площадь сдаваемых помещений не очень велика по сравнению с блоками в бизнес-центрах, – в этом и заключается их преимущество.

Как отмечают эксперты, наиболее востребованы объекты с площадью от 50 кв. м до 150 кв. м. Кроме того, к ним, как правило, предъявляются повышенные требования по мощности электросетей.

Объем предложения на рынке коммерческой недвижимости в Москве в сегменте помещения свободного назначения значительно вырос как по отношению к предыдущему месяцу, так и по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в общем количестве 188 помещений. Рост предложения на рынке коммерческой недвижимости в сегменте помещения свободного назначения может свидетельствовать о росте деловой активности, так как помещения такого типа, как правило, покупаются с целью последующей организации торговли.

### **Арендные ставки**

Средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в сегменте помещения нежилого назначения составляет от 10 000 руб. до 30 000 руб. за 1 кв. м в год. Также имеет значение в каком типе зданий находится помещение свободного назначения. Так средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в сегменте помещения свободного назначения в зданиях, входящих в программу реновации, составляет от 40 000 руб. до 100 000 руб. за 1 кв. м в год, когда средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в сегменте помещения свободного назначения в зданиях, не входящих в программу реновации, составляет от 10 000 руб. до 30 000 руб. за 1 кв. м в год.

**Таблица 1. Основные выводы по сегменту рынка ПСН**

<b>Наименование</b>	<b>Выводы</b>
Объем и динамика предложения (спроса)	Динамика предложения помещений свободного назначения в Москве положительна как по отношению к предыдущему периоду, так и в сравнении с аналогичным месяцем 2016 года.
Факторы, влияющие на спрос и предложение	Во многом на спрос влияет повышение деловой активности потенциальных покупателей и арендаторов.
Другие внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	Отсутствуют
Ценообразующие факторы	1. Местоположение; 2. Расположение относительно красной линии 3. Общая площадь (фактор масштаба) 4. Этаж 5. Физическое состояние здания 6. Наличие отдельного входа 7. Состояние отделки
Цены и арендные ставки	Средняя взвешенная стоимость 1 кв. м помещений свободного назначения в Москве составила 207 463 руб./кв. м Средняя арендная ставка составляет от 10 000 руб. до 30 000 руб. за 1 кв. м в год (от 40 000 руб. до 100 000 руб. за 1 кв. м в год для помещений в зданиях, входящих в программу реновации).

*Источник: анализ Оценщика*

### **Анализ предложений**

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании определенных выше ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде

помещений свободного назначения (офисного). Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.

**Таблица 7. Сопоставимые оцениваемому объекту предложения по продаже**

Описание	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5	Объект 6
Местоположение	г. Москва, проспект Зеленый, д. 34	г. Москва, 3-я Владимирская ул., 3К2	г. Москва, ул. Бориса Жигуленкова, 10	г. Москва, ш. Фрезер, 5/1	г. Москва, Рязанский просп., 25	г. Москва, Рязанский просп., 74
Площадь помещения, кв. м	31,0	25,0	32,2	12,5	48,0	56,5
Цена предложения, руб., с учетом НДС	6 500 000	2 573 530	7 500 000	1 400 000	17 000 000	16 999 000
Цена предложения, руб./кв. м, без учета НДС	209 677	102 941	232 919	112 000	354 167	300 867
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150536734/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150536734/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155836371/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155836371/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159830151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159830151/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150977878/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150977878/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162778523/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162778523/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155588991/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155588991/</a>
Контакт	8 (925) 296-71-59	8 (903) 777-76-49	8 (906) 077-20-51	8 (926) 239-32-72	8 (495) 755-20-87	8 (967) 079-96-85

*Источник: анализ рынка*

Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи объектов офисного назначения в г. Москве вблизи объект оценки составляет от 102 941 до 354 167 руб. за 1 кв. м.

**Таблица 8. Предложение по аренде**

Наименование показателя	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5	Объект 6	Объект 7
Адрес	г. Москва, 2-я Владимирская ул., 45	г. Москва, Новогиреевская ул., 41	г. Москва, 2-я Владимирская ул., 34	г. Москва, Новогиреевская ул., 31/45	г. Москва, 1-я Владимирская ул., 15К1	г. Москва, Зеленый просп., 56	г. Москва, 1-я Владимирская ул., 19/1
Общая площадь, кв. м	60,0	40,0	38,0	18,7	47,1	23,0	47,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	42 600	39 000	22 104	24 000	30 189	52 164	25 932
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163928331/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163928331/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164071827/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164071827/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159074403/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159074403/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152230037/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152230037/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/162040788/">https://www.cian.ru/rent/commercial/162040788/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163129738/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163129738/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161852692/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161852692/</a>
Контакт	8 (985) 043-70-80	8 (926) 508-24-09	8 (915) 292-76-04	8 (903) 762-12-86	8 (903) 006-22-74	8 (965) 117-45-45	8 (495) 666-56-93

*Источник: анализ рынка*

Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок аренды объектов офисного назначения в г. Москве вблизи объект оценки составляет от 22 104 до 52 164 руб. в год за 1 кв. м.

## 4.5. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости

### 4.5.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Кризисная экономическая ситуация в России сохраняется, и по прогнозам аналитиков сохранится еще не менее 2 лет. Ситуация определяется несколькими группами факторов: резкое ухудшение внешних условий развития, усиление санкций, глубокое падение цен на нефть, эффект падения экономической активности в России в связи с цепными эффектами падения спроса.

Все это ведет к неизбежному резкому падению инвестиционных вложений, активности в большинстве регионов и отраслей, общему снижению показателей личного потребления, торговли, загрузки транспорта. При этом российский спад развивается на фоне роста в США, начала подъема в ЕС, относительного замедления в Китае и спада в Бразилии.

Как уже отмечалось выше, рынок коммерческой недвижимости испытывает, в первую очередь недостаток инвестирования (вплоть до прекращения его во многих регионах) и снижения спроса на объекты, в том числе уже введенные в эксплуатацию. Это ведет к приостановке и «заморозке» многих проектов и некоторому снижению цен на данном сегменте рынка.

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов.

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки).
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки).
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

### 4.5.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Ценообразующие факторы торгово-офисной недвижимости, т.е. объектов капитального строительства торгово-офисного назначения, представлены ниже.

- Местоположение.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние здания.
- Состояние отделки.

**Местоположение.** Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Данный фактор учитывается при выборе аналогов, и по этому фактору вносятся корректировки.

**Физические характеристики зданий.** Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

Таблица 9. Корректировка на физическое состояние здания для арендной ставки офисного помещения

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог
--	--------

		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,7
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 55, стр. 175)

**Таблица 10. Корректировка на физическое состояние здания для продажи офисного помещения**

Продажа офисно-торговых объектов		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,8	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 54, стр. 175)

### Состояние объекта

Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт, или помещений без отделки. Влияние состояния нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2016 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

**Таблица 11. Корректировка на состояние отделки для арендной ставки офисного помещения**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 59, стр. 185)

**Таблица 12. Корректировка на состояние отделки для продажи офисного помещения**

Цены ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 58, стр. 185)

### Этаж расположения

Этаж, на котором находится нежилое помещение, влияет на его конечную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить стоимость объекта.

Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике оценщика недвижимости, 2016 г.» под редакцией Лейфера Л.А. Представленная информация основана на материалах опроса более 75% опрошенных оценщиков России.

**Таблица 13. Корректировка на этаж для арендной ставки офисного помещения**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,4	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 51, стр. 164)

**Таблица 14. Корректировка на этаж для продажи офисного помещения**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,4	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 50, стр. 164)

**Площадь помещений.** Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

**Таблица 15. Корректировка на площадь для арендной ставки офисного помещения**

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1	1,04	1,08	1,1
	1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 39, стр. 133)

**Таблица 16. Корректировка на площадь для продажи офисного помещения**

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
	500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: "Справочник Оценщика недвижимости" Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 38, стр. 133)

**Наличие отдельного входа.** Как правило, помещения с наличием отдельного входа стоят несколько дороже, чем с общим входом.



**Таблица 17. Корректировка на наличие отдельного входа для арендной ставки офисного помещения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 46, стр. 157)

**Таблица 18. Корректировка на наличие отдельного входа для продажи офисного помещения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 46, стр. 157)

#### **4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

По оценке экспертов далее представлены основные тенденции и прогнозы в сегменте офисной недвижимости г. Москвы:

- В связи с неблагоприятной политической и экономической ситуацией в стране компании будут пересматривать планы по развитию и стараться оптимизировать расходы;
- В течение года запрашиваемые ставки аренды, номинированные в долларах США, будут демонстрировать дальнейшее снижение и приведут к переходу в условные единицы за счет принятия сторонами фиксированного курса или валютного коридора;
- Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи объектов офисного назначения в г. Москве вблизи объект оценки составляет от 102 941 до 354 167 руб. за 1 кв. м;
- Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок аренды объектов офисного назначения в г. Москве вблизи объект оценки составляет от 22 104 до 52 164 руб. в год за 1 кв. м;
- Ценообразующие факторы – тип объектов недвижимости, назначение, площадь, этаж, расположение, местоположение, состояние отделки.

## 5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 5.2. Обоснование использования подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО № 1: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 ФСО № 1: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

**Сравнительный подход.** Согласно определению, приведенному ФСО № 1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

*В соответствии с ФСО № 1 ст. 13, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и*

характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценщик провел анализ предложений о продаже помещений свободного назначения с офисным потенциалом и выявил достаточное количество предложений. Таким образом, в рамках настоящего отчета рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться в рамках сравнительного подхода.

**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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, которое является частью зданий. При реализации затратного подхода «вычленение» стоимости единицы площади помещения из стоимости единого здания, определенной по типовым сметам, СНИПам и сборникам, с учетом всех дополнительных затрат, а также определение совокупного износа, приведет к большой погрешности при вычислениях. Это не позволяет корректно реализовать методику затратного подхода. Учитывая вышеизложенное, во избежание некорректного расчета и искажения конечного результата Оценщик отказывается от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости встроенных помещений.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Анализ рынка показал, что на рынке есть достаточно информации для применения доходного подхода.

Вывод: на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы к оценке.

### 5.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону справедливой стоимости исследуемого объекта.

### 5.3.1. Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшего соответствия оцениваемому объекту по ценообразующим параметрам, определенным в разделе настоящего отчета «Анализ рынка». Данные факторы представлены ниже.

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Расположение относительно красной линии.
- Ограниченность доступа к объекту.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние.

В качестве единицы сравнения при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв. м) сопоставимых объектов недвижимости. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения справедливой стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Оцениваемыми объектами являются помещения, свободного назначения с офисным потенциалом. Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик в качестве аналогов подобрал предложения по продаже помещений свободного назначения с офисным потенциалом.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 19. Информация о предложениях<sup>9</sup>

Описание	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Москва, проспект Зеленый, д. 34	г. Москва, ул. Бориса Жигуленкова, 10	г. Москва, Рязанский просп., 74
Округ	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ЮВАО (от ТТК до МКАД)
Расстояние до ближайшей станции метро, мин./пешком	9	9	7
Расположение на первой линии крупной магистрали	Да	Нет	Да
Площадь помещения, кв. м	31,0	32,2	56,5
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	В наличии	Отсутствует	В наличии
Наличие окон в помещении	Есть	Есть	Нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	6 500 000	7 500 000	16 999 000
Цена предложения, руб./кв. м, без учета НДС	209 677	232 919	300 867
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/15053673">https://www.cian.ru/sale/commercial/15053673</a> 4/	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/15983015">https://www.cian.ru/sale/commercial/15983015</a> 1/	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/15558899">https://www.cian.ru/sale/commercial/15558899</a> 1/
Контакт	8 (925) 296-71-59	8 (906) 077-20-51	8 (967) 079-96-85

Источник: анализ рынка

<sup>9</sup> Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

$K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Если соотношение коэффициентов представлено в виде матрицы, то значение в матрице соответствует отношению  $C_{\text{ОО}}/C_{\text{ОА}}$ .

**Корректировка на условия финансирования и платежа.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на обстоятельства совершения сделки.** Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на изменение цен.** Даты предложения/сделки незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились. По данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на торг.** В данном Отчете для определения «скидки на торг» для офисных помещений, Оценщиком рассмотрены данные, представленные в «Справочнике расчетных данных № 20», 2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 17 Таблица 1.3.2), согласно которому скидка на торг при продаже офисных помещений в г. Москве находится в интервале 10-12%.

Для расчетов в рамках настоящей работы было принято среднее значение этого интервала – 11%.

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку на местоположение. Корректировка определялась на основании «Анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы на конец первого полугодия 2017 года» компании ООО «Макслайн»<sup>10</sup>.

Таблица 20. Корректировка на местоположение

Наименование	Средняя стоимость офиса, руб./кв. м
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Корректировка на местоположение рассчитана ниже.

Таблица 21. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	г. Москва, проспект Зеленый, д. 34	г. Москва, ул. Бориса Жигуленкова, 10	г. Москва, Рязанский просп., 74
Округ	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ЮВАО (от ТТК до МКАД)

<sup>10</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средняя стоимость офиса, руб./кв. м	112 678	112 678	112 678	131 063
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-14,0%

Источник: расчет Оценщика

**Расположение на первой линии крупной магистрали.** Расположение объекта на первой линии крупной магистрали значительно увеличивает стоимость объекта по сравнению с тем, если бы он был расположен во дворе или на небольшой улице.

Таблица 22. Корректировка на первую линию крупной магистрали

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 29, стр. 118)

По мнению Оценщика, объекты сопоставимы по данному признаку, так как если аналоги расположены на первой линии домов, то от улицы их отделяет полоса зеленых насаждений, поэтому их расположение не является красной линией. Корректировка не применялась.

**Корректировка на коммуникации.** Наличие коммуникаций значительно влияет на стоимость объекта. Объекта оценки и подобранные объекты-аналоги расположены на первых этажах жилых домов, в которых коммуникации в наличии. Однако в самом оцениваемом помещении нет санузда. Оценщик счел возможным применить поправку.

Таблица 23. Наличие коммуникаций в помещениях коммерческого назначения

№ п/п	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,84	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Источник: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1101-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

К объектам-аналогам была применена корректировка по верхней границе -7% (0,93/1-1).

**Корректировка на материал стен.** У зданий, в котором расположен оцениваемый объект, и объектов-аналогов стены капитальные. Корректировка не требуется.

**Физическое состояние.** Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость объектов, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных объектов в хорошем состоянии.

Таблица 24. Корректировка на физическое состояние

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,8	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 54, стр. 175)

Здания, в которых расположены помещения, сопоставимы по данному признаку. Корректировка не применялась.

**Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).** Объект оценки и объекты аналоги являются встроенными помещениями, следовательно, корректировка не проводилась.

**Корректировка на состояние внутренней отделки объекта.**

У оцениваемого офисного помещения и подобранных к нему объектов-аналогов разное состояние внутренней отделки. Необходимо внести корректировку. Стандартный ремонт объекта оценки и объектов-аналогов соответствует «среднему состоянию» по классификации «Справочника Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 58, стр. 185).

**Таблица 25. Корректировка на состояние внутренней отделки помещения**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 58, стр. 185)

Помещения сопоставимы по данному признаку. Корректировка не применялась.

**Корректировка на этаж расположения.** Этаж, на котором находится нежилое помещение, влияет на ее конечную рыночную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений внутри здания, представлено в «Справочнике оценщика недвижимости, 2016 г.» под редакцией Лейфера Л.А. Представленная информация основана на материалах опроса более 75% опрошенных оценщиков России.

**Таблица 26. Значения корректировок на этаж для торгово-офисных помещений**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,4	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 50, стр. 164)

Расчет корректировки приведен ниже.

**Таблица 27. Расчет корректировки на этаж расположения**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Значение		1,22	1,00	1,00
Корректировка, %		22,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика



**Корректировка на наличие отдельного входа.** Как правило, офисные помещения с наличием отдельного входа стоят несколько дороже, чем с общим входом, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки на наличие отдельного входа был рассчитан на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости», 2016 г., под редакцией Л.А. Лейфера.

**Таблица 28. Значения корректировок на наличие отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены объекта с отдельным входом к удельной цене такого же объекта без отдельного входа	1,24	1,23	1,26

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 157, табл. 46)*

Корректировка по данному фактору рассчитана в таблице ниже.

**Таблица 29. Расчет корректировки на наличие отдельного входа**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	Отсутствует	В наличии
Значение		1,00	1,24	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	24,0%	0,0%

*Источник: расчет Оценщика*

**Корректировка на общую площадь помещений.** Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Корректировка введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Том 2, 2016 г.», стр. 134 рис. 60.

Для расчета корректировок на площадь, Оценщиком принималось среднее значение зависимости удельной цены от площади объекта:

$$\text{офисно-торгового назначения: } y = 1,7653 * x^{(-0,121)}.$$

**Таблица 30. Расчет корректировки на площадь для помещений**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функция	$y = 1,7653 * x^{(-0,121)}$			
Площадь помещения, кв. м	12,4	31,0	32,2	56,5
Значение	1,302	1,165	1,160	1,083
Корректировка, %	-	11,8%	12,2%	20,2%

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### Корректировка на наличие окон

Наличие окон в кабинетах весьма сильно влияет на стоимость и арендную ставку офисных объектов. Очевидно, что помещения с окнами будут иметь более высокую стоимость и арендную ставку, чем помещения без окон.

Для вычисления величины поправки на наличие окон Оценщик использовал метод парных продаж. Было найдено 3 пары офисов, сдаваемых в аренду, имеющие схожие характеристики. Таким образом, было исключено влияние иных факторов, что и позволило определить отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами:

**Таблица 31. Расчет корректировок на наличие окон**

№	Адрес бизнес-центра	Объект без окон				Объект с окнами				Отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами
		Арендная ставка, руб./кв. м.	Площадь, кв. м.	Этаж	Источник информации	Арендная ставка, руб./кв. м.	Площадь, кв. м.	Этаж	Источник информации	
1	пер.	10 000	16,6	2	<a href="https://www.c">https://www.c</a>	12 000	34,5	2	<a href="https://www.c">https://www.c</a>	0,83

№	Адрес бизнес-центра	Объект без окон				Объект с окнами				Отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами
		Арендная ставка, руб./кв. м.	Площадь, кв. м.	Этаж	Источник информации	Арендная ставка, руб./кв. м.	Площадь, кв. м.	Этаж	Источник информации	
	Мажорова, 14				ian.ru/rent/commercial/160569805/				ian.ru/rent/commercial/160569806/	
2	ул. Докукина, 8С2	13 000	18,1	3	https://www.ian.ru/rent/commercial/163493599/	15 252	33	2	https://www.ian.ru/rent/commercial/161297451/	0,85
3	Михалковская ул., 63БС4	10 164	13	5	https://www.ian.ru/rent/commercial/157912525/	12 000	26	9	https://www.ian.ru/rent/commercial/163036031/	0,85
Среднее										0,84

*Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, значение корректировки на наличие окон составит -16% (0,84/1-1).

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

$\sigma$  – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C<sub>ср</sub> – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 2,8%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Разница между максимальными и минимальными скорректированными значениями объектов-аналогов составляет 7%.

Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого помещения.

**Таблица 32. Расчет рыночной стоимости помещения**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС	-	209 677	232 919	300 867
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на передаваемые права	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м	-	209 677	232 919	300 867
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Поправка на условия финансирования	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м	-	209 677	232 919	300 867
Дата оферты	13 сентября 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату оценки/оферты	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на дату оценки/оферты, руб./кв. м	-	209 677	232 919	300 867
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	-	0%	0%	0%
-	-	209 677	232 919	300 867
Возможность уторговывания	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость после внесения поправки на торг, руб./кв. м	-	186 613	207 298	267 772
Местоположение	г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	г. Москва, проспект Зеленый, д. 34	г. Москва, ул. Бориса Жигуленкова, 10	г. Москва, Рязанский просп., 74
Округ	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ЮВАО (от ТТК до МКАД)
Поправка на местоположение	-	0%	0%	-14%
Стоимость после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м	-	186 613	207 298	230 210
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Поправка на крупную магистраль	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на крупную магистраль, руб./кв. м	-	186 613	207 298	230 210
Наличие коммуникаций	Нет в помещении	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	-7%	-7%	-7%
Стоимость после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м	-	173 550	192 787	214 095
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Поправка на материал стен	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на материал стен, руб./кв. м	-	173 550	192 787	214 095

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние здания	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на состояние здания, руб./кв. м	-	173 550	192 787	214 095
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Поправка на тип здания	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на тип здания, руб./кв. м	-	173 550	192 787	214 095
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на внутреннюю отделку	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м	-	173 550	192 787	214 095
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения	-	22,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после внесения поправки на этаж расположения, руб./кв. м	-	211 731	165 797	184 122
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	Отсутствует	В наличии
Поправка на наличие отдельного входа	-	0,0%	24,0%	0,0%
Стоимость после внесения поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м	-	211 731	205 588	184 122
Площадь помещения, кв. м	12,4	31	32	57
Поправка на площадь	-	11,8%	12,2%	20,2%
Стоимость после внесения поправки на площадь, руб./кв. м	-	236 715	230 670	221 315
Наличие окон в помещении		Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие окон		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Стоимость после внесения поправки, руб./кв. м		198 841	193 763	185 905
Стоимость после внесения поправок, руб./кв. м		198 841	193 763	185 905
Коэффициент вариации ряда	2,8%			
<b>Средневзвешенная стоимость помещения, руб./кв. м</b>	<b>192 836</b>			
<b>Рыночная стоимость помещения, руб.</b>	<b>2 391 000</b>			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 12,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 13 сентября 2017 г. составила (с учетом НДС (18%)) округленно:

**2 391 000**

**(Два миллиона триста девяносто одна тысяча) руб.**

#### 5.4. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Принимая во внимание стабильность прогнозируемых денежных потоков, Оценщиком было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода.

Основные этапы оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;
- расчет потерь от недозагрузки площадей производится на основе анализа рынка, а также на основании фактических данных о загрузке помещений конкретного объекта оценки в случаях, когда данный объект продолжительное время сдается в аренду и приносит доход. Потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода, тем самым определяется действительный валовый доход;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и (или) типичных расходов на данном сегменте рынка 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. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Типичные операционные расходы на данном сегменте рынка недвижимости приведены в разделе «Анализ рынка». Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;

- определение ставки капитализации;
- чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r},$$

где:

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

r – ставка капитализации, %

**Определение потенциального валового дохода.** Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется на основе предположения о сдаче площадей зданий в аренду по рыночной арендной ставке до вычета всех операционных расходов и с учетом прочих доходов, получаемых собственником от функционирования объектов недвижимости.

Рассчитывается путем умножения арендопригодных площадей на арендную ставку в год. При расчете потенциального валового дохода, приносимого объектами недвижимости, в качестве доходоприносящих площадей учитывалась их общая площадь. Это обусловлено, прежде всего, тем, что эффективный собственник (арендодатель) будет стремиться получить максимальный доход от объекта, сдавая в аренду все площади по максимальной арендной ставке в данном сегменте рынка.

Таблица 33. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки<sup>11</sup>

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	г. Москва, 1-я Владимирская ул., 19/1	г. Москва, 2-я Владимирская ул., 34	г. Москва, Новогиреевская ул., 31/45
Округ	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)
Расстояние до ближайшей станции метро, мин./пешком	15	3	9
Расположение на первой линии крупной магистрали	Да	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	47,0	38,0	18,7
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии (нет санузла)
Состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Этаж расположения помещения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	В наличии	Отсутствует	В наличии
Наличие окон в помещении	Есть	Есть	Нет
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	25 932	22 104	24 000
НДС	нет	нет	нет
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	30 600	26 083	28 320
Эксплуатационные расходы без коммунальных платежей	Включены	Включены	Включены
Необходимо включить эксплуатационные расходы без коммунальных платежей, руб./кв. м в год	0	0	0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с НДС и ЭР	30 600	26 083	28 320
Коммунальные платежи	Не включены	Включены	Не включены
Необходимо включить коммунальные платежи, руб./кв. м в год	1 484	0	1 484
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с НДС и ЭР	32 084	26 083	29 804
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161852692/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161852692/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159074403/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159074403/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152230037/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152230037/</a>
Контакт	8 (495) 666-56-93	8 (915) 292-76-04	8 (903) 762-12-86

Источник: анализ рынка

<sup>11</sup> Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым ценообразующим параметрам, то возникает необходимость соответствующей корректировки цен предложений сравниваемых объектов.

Ценообразующие факторы аренды торгово-офисной недвижимости, в соответствии с разделом «Анализ рынка», представлены ниже.

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Расположение относительно красной линии.
- Ограниченность доступа к объекту.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете арендной ставки 1 кв. м помещений свободного назначения. Все корректировки проводились на основании ценообразующих факторов, определенных в разделе «Анализ рынка», где представлено подробное описание факторов и их влияние на величину арендной ставки оцениваемых и сопоставимых объектов с указанием значений корректировок, применяемым к сопоставимым объектам в случае их отличия от оцениваемого объекта.

#### **Корректировка на наличие НДС и эксплуатационных (коммунальных) расходов**

Рыночная стоимость объектов-аналогов № 2 и 3 представлена без учета НДС. Необходимо добавить НДС в размере 18%.

Коммунальные платежи объектов-аналогов № 1 и 3 не включены в стоимость арендной ставки.

Величина коммунальных платежей была принята на основании данных «Справочника расчетных корректировок» СРК-2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 94, табл. 53), согласно которому величина операционных расходов для офисного сегмента класса С в г. Москве составляет 3 805 руб./кв. м в год.

На основании бюллетеня рынка недвижимости Rway № 270 за сентябрь 2017 г., коммунальные платежи в структуре операционных расходов для класса С составляют 39%.

Таким образом, коммунальные платежи округленно составляют:

$$3\,805 * 0,39 = 1\,484 \text{ руб./кв. м в год.}$$

Данная корректировка была применена ко всем объектам-аналогам в сторону повышения.

**Корректировка на условия финансирования и платежа.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги представлены к аренде исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на обстоятельства совершения сделки.** Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их аренда не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на изменение цен.** Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились. По данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на торг.** В данном отчете для определения «скидки на торг» для офисных помещений Оценщиком рассмотрены данные, представленные в «Справочнике расчетных данных № 20», 2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 17 Таблица 1.3.2), согласно которому скидка на торг при аренде офисных помещений в г. Москве находится в интервале 7-9%.



Для расчетов в рамках настоящей работы было принято среднее значение этого интервала – 8%.

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его арендную ставку.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Расположение на первой линии крупной магистрали.** Расположение объекта на первой линии крупной магистрали значительно увеличивает стоимость объекта по сравнению с тем, если бы он был расположен во дворе или на небольшой улице. Необходимо внести корректировку.

Таблица 34. Корректировка на первую линию крупной магистрали

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 29, стр. 118)

Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 35. Расчет корректировки на первую линию крупной магистрали

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Да	Нет	Нет
Значение		0,79	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-21,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

**Корректировка на коммуникации.** Наличие коммуникаций значительно влияет на стоимость объекта. Объекта оценки и подобранные объекты-аналоги расположены на первых этажах жилых домов, в которых коммуникации в наличии. Однако в самом оцениваемом помещении нет санузла. Оценщик счел возможным применить поправку.

Таблица 36. Наличие коммуникаций в помещениях коммерческого назначения

№ п/п	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,84	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1101-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

К объектам-аналогам, имеющим санузел, была применена корректировка по верхней границе -7% (0,93/1-1).

**Корректировка на материал стен.** У зданий, в котором расположен оцениваемый объект, и объектов-аналогов стены капитальные. Корректировка не требуется.

**Физическое состояние.** Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Стоимость объектов, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных объектов в хорошем состоянии.

Таблица 37. Корректировка на физическое состояние

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,23	1,7
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 55, стр. 175)

Таблица 38. Расчет корректировки на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Значение		1,23	1,00	1,00
Корректировка, %	-	23,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

**Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).** Объект оценки и объекты аналоги являются встроенными помещениями, следовательно, корректировка не проводилась.

**Корректировка на общую площадь помещений.** Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Корректировка введена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Том 2, 2016 г.», стр. 134 рис. 60.

Для расчета корректировок на площадь, Оценщиком принималось среднее значение зависимости удельной арендной ставки от площади объекта:

$$\text{офисно-торгового назначения: } y = 1,729 * x^{(-0,116)}.$$

Таблица 39. Расчет корректировки на площадь для помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функция		$y = 1,729 * x^{(-0,116)}$		
Площадь помещения, кв. м	12,4	47,0	38,0	18,7
Значение	1,291	1,106	1,134	1,231
Корректировка, %	-	16,7%	13,8%	4,9%

Источник информации: расчеты Оценщика

**Корректировка на этаж расположения.** Этаж, на котором находится нежилое помещение, влияет на его арендную ставку. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений внутри здания, представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2016 г.» под редакцией Лейфера Л.А. Представленная информация основана на материалах опроса более 75% опрошенных Оценщиков России.

Таблица 40. Значения корректировок на этаж для торгово-офисных помещений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,4	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. (Табл. 51, стр. 164)

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не приводилась.

**Корректировка на наличие отдельного входа.** Как правило, офисные помещения с наличием отдельного входа стоят несколько дороже, чем с общим входом, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки на наличие отдельного входа был рассчитан на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости», 2016 г., под редакцией Л.А. Лейфера.

**Таблица 41. Значения корректировок на наличие отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 157, табл. 47)

Корректировка по данному фактору рассчитана в таблице ниже.

**Таблица 42. Расчет корректировки на наличие отдельного входа**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	Отсутствует	В наличии
Значение		1,00	1,23	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	23,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

### Корректировка на состояние внутренней отделки объекта

У оцениваемого офисного помещения и подобранных к нему объектов-аналогов разное состояние внутренней отделки. Необходимо внести корректировку.

**Таблица 43. Корректировка на состояние внутренней отделки помещения**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,57	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости» Том 2 под ред. Л.А. Лейфера, 2016 г. (Табл. 59, стр. 185)

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не проводилась.

### Корректировка на наличие окон

Наличие окон в кабинетах весьма сильно влияет на стоимость и арендную ставку офисных объектов. Очевидно, что помещения с окнами будут иметь более высокую стоимость и арендную ставку, чем помещения без окон.

Для вычисления величины поправки на наличие окон Оценщик использовал метод парных продаж. Было найдено 3 пары офисов, сдаваемых в аренду, имеющие схожие характеристики. Таким образом, было исключено влияние иных факторов, что и позволило определить отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами:

Таблица 44. Расчет корректировок на наличие окон

№ п / п	Адрес бизнес-центра	Объект без окон				Объект с окнами				Отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами
		Арендная ставка, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Этаж	Источник информации	Арендная ставка, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Этаж	Источник информации	
1	пер. Мажорав, 14	10 000	16,6	2	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160569805/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160569805/</a>	12 000	34,5	2	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160569806/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160569806/</a>	0,83
2	ул. Докукина, 8С2	13 000	18,1	3	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163493599/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163493599/</a>	15 252	33	2	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161297451/">https://www.cian.ru/rent/commercial/161297451/</a>	0,85
3	Михалковская ул., 63БС4	10 164	13	5	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157912525/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157912525/</a>	12 000	26	9	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163036031/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163036031/</a>	0,85
Среднее										0,84

*Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, значение корректировки на наличие окон составит -16% (0,84/1-1).

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

$\sigma$  – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

$C_{cp}$  – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 4,5%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Разница между максимальными и минимальными скорректированными значениями объектов-аналогов не превышает 10%. Ниже приведен расчет величины арендной ставки за 1 кв. м в год.

Таблица 45. Расчет арендной ставки для помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		32 084	26 083	29 804
Объем передаваемых прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год		32 084	26 083	29 804
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год		32 084	26 083	29 804
Возможность уторговывания		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Поправка на торг		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год		29 517	23 996	27 420
Местоположение	г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	г. Москва, 1-я Владимирская ул., 19/1	г. Москва, 2-я Владимирская ул., 34	г. Москва, Новогиреевская ул., 31/45
Округ	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)	ВАО (от ТТК до МКАД)
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		29 517	23 996	27 420
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Да	Нет	Нет
Поправка на красную линию	-	-21%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на красную линию, руб./кв. м/год	-	23 318	23 996	27 420
Огороженная территория	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на огороженную территорию	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после внесения поправки на огороженную территорию, руб./кв. м	-	23 318	23 996	27 420
Наличие коммуникаций	Нет в помещении	Есть	Есть	Нет в помещении
Поправка на наличие коммуникаций	-	-7,0%	-7,0%	0,0%
Ставка аренды после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м	-	21 686	22 316	27 420
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Поправка на материал стен	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после внесения поправки на материал стен, руб./кв. м	-	21 686	22 316	27 420
Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Поправка на состояние здания		23,0%	23,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на состояние здания, руб./кв. м/год		26 674	27 449	27 420
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Поправка на тип здания		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на тип здания, руб./кв. м/год		26 674	27 449	27 420
Общая площадь, кв. м	12,4	47,0	38,0	18,7
Поправка на площадь помещений		16,7%	13,8%	4,9%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		31 129	31 237	28 764

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Этаж расположения помещения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на этаж расположения, руб./кв. м/год		31 129	31 237	28 764
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Поправка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м/год		31 129	31 237	28 764
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние помещений		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		31 129	31 237	28 764
Наличие окон в помещении	Нет	Есть	Есть	Нет
Поправка на наличие окон		-16%	-16%	0%
Ставка аренды после поправки на наличие окон, руб./кв. м/год		26 148	26 239	28 764
<b>Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год</b>		<b>26 148</b>	<b>26 239</b>	<b>28 764</b>
Коэффициент вариации ряда	4,5%			
<b>Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с ОР с НДС</b>	<b>27 050</b>			

*Источник: анализ рынка, расчет Оценщика*

### Определение коэффициента недозагрузки помещений

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

На основании данных «Справочника Оценщика недвижимости», 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 215, таблица 68), недозагрузка при сдаче в аренду офисно-торговых объектов в размере среднего значения диапазона 11,7–13,0% и составляет 12,3%.

### Определение чистого операционного дохода

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

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

Для определения величины операционных расходов Оценщиком рассмотрены данные «Справочника расчетных корректировок» СРК-2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 94, табл. 53), согласно которому величина операционных расходов для офисного сегмента класса С в г. Москве составляет 3 805 руб./кв. м в год.

### Определение ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- 1) обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- 2) окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала); в соответствии с этим ставка капитализации включает две составляющие норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Как правило, существует понятие арендопригодная площадь объектов недвижимости, в которую не входят вспомогательные помещения. Анализ поэтажного плана и данные визуального осмотра объектов недвижимости показали, что оцениваемое помещение не имеет потери площадей. Конструкция помещения позволяет использовать 100% общей площади. Поэтому вся площадь объекта недвижимости будет принята в качестве арендопригодной.

Оценщиком рассмотрены данные «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., 2016 г. (стр. 243, таблица 46), согласно которому ставка капитализации для офисно-торгового сегмента в размере среднего значения диапазона 11,6–12,7%. Было принято среднее значение диапазона в размере 12,1%.

### Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости нежилых зданий приведено ниже в таблицах.

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости помещения в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Показатель	Комментарии
1	Общая площадь здания, кв. м	12,4	Правоустанавливающая документация
2	Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год	27 050	Таблица 45
3	Потенциальный валовой доход, руб./год	335 420	(1)*(2)
4	Потери от недозагрузки помещений	12,30%	«Справочник Оценщика недвижимости», 2016 г. под

№ п/п	Наименование	Показатель	Комментарии
			ред. Л.А. Лейфера
5	Действительный валовой доход, руб./год	294 163	(3)*(1-(4))
6	Операционные расходы, руб./кв. м в год	3 805	СРК-2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 94, табл. 53)
7	Операционные расходы, руб./год	47 182	(6)*(3)
8	Чистый операционный доход, руб./год	246 981	(5)-(7)
9	Ставка капитализации	12,10%	«Справочник Оценщика недвижимости», 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера
10	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>2 041 000</b>	(8)/(9)

*Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, составляет (с учетом НДС (18%)):

**2 041 000**

**(Два миллиона сорок одна тысяча) руб.**



## 5.5. Согласование результатов

При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Таблица 47. Результаты расчетов по подходам

Наименование	Подход	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	Затратный	Обоснованный отказ
	Сравнительный	2 391 000
	Доходный	2 041 000

Источник: расчет Оценщика

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются следующими критериями.

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход.** В соответствии с принципом замещения<sup>12</sup> сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Необходимо проанализировать сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, или находятся в продаже на момент оценки. Следовательно, для адекватного применения сравнительного подхода, при котором полученный результат наиболее соответствует действительности, необходимо наличие открытого рынка.

**Доходный подход.** В основе доходного подхода лежит принцип ожидания<sup>13</sup>, исходя из которого предполагается, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, т.е. как объект вложения с целью получения в будущем дохода. Доходный подход при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и связанные с ними расходы, т.е. при наличии развитого рынка аренды сопоставимой недвижимости, наиболее достоверно отражает ожидаемую полезность объекта недвижимости, что в свою очередь и является ценностью объекта недвижимости, выраженной в его стоимости.

Таким образом, следует отметить, что информация, используемая в основе расчетов в рамках настоящего отчета, является достоверной и достаточной для определения рыночной стоимости как сравнительным, так и доходным подходом, т.к. источником информации является открытый рынок продажи и развитый рынок аренды, который позволяет выносить объективные суждения о будущих доходах и связанных с ними расходах. Следовательно, результатам каждого из применяемых подходов был присвоен вес в размере 0,5, т.е. итоговый результат определялся как среднее значение между сравнительным и доходным подходами.

<sup>12</sup> Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму большую, чем при приобретении другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

<sup>13</sup> Принцип ожидания – стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Таблица 48. Согласование результатов

Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. (СП)	Рыночная стоимость, руб. (ДП)	Коэффициенты значимости подхода		Рыночная стоимость (С учетом НДС (18%)), руб.
				СП	ДП	
Нежилое помещение, общей площадью 12,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22	12,4	2 391 000	2 041 000	0,5	0,5	2 216 000

*Источник: расчет Оценщика*

**Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным.** Рыночная стоимость недвижимости формируется с участием как внешних, так и внутренних факторов. К внешним факторам можно отнести экономические условия. К внутренним факторам техническое состояние, местоположение, объемно-планировочные характеристики и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Полученные значения рыночной стоимости объекта оценки соответствуют среднерыночному значению (см. раздел «Анализ рынка недвижимости») соответствующей недвижимости в аналогичном состоянии и местоположения.

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.

## 6. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки – помещения, назначение: нежилое, общей площадью 12,4 кв. м, кадастровый номер: 77-77-12/019/2012-101, этаж: 1, номера на поэтажном плане: помещение XXXII – комнаты 1, 2, адрес местонахождения: г. Москва, проспект Зеленый, д. 22, по состоянию на 13 сентября 2017 г. (с учетом НДС (18%)) округленно составляет:

**2 216 000**

**(Два миллиона двести шестнадцать тысяч) руб.**

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

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 № 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611, Сводом Стандартов и Правил РОО 2015, корпоративным кодексом ООО КГ «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

Директор  
ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Оценщик



Б. А. Кулик

Б. А. Кулик

## 7. Приложение 1

Источники информации

Аналоги

Сравнительный подход

Аналог № 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/150536734/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ВАО > Новогиреево > метро Новогиреево > Зеленый проспект

своб. назнач.  
Москва, район Новогиреево, Зеленый просп., 34  
Новогиреево, 12 мин. пешком

**6 500 000 руб.**  
209 678 руб. за м², продажа

+7 925 826-48-25 , +7 925 296-71-59

Об объекте	
Площадь:	31 м²
Этаж:	полуподвал
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	зал, магазин, офис, парикмахерская
Состояние:	типовой ремонт

О здании	
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Отопление:	автономное

Продаем помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже жилого здания. Помещение расположено по адресу: просп. Зеленый, д. 34. Общая площадь 31 кв.м. Объект расположен в ВАО, недалеко от метро Перово и Новогиреево. Степень технического обустройства здания: водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество. **ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД.** Собственник. Все вопросы по телефону.

Реклама: LOFT - офисы в новом БЦ...  
Реклама: Коммерческие помещения от Urban Group

## Аналог № 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/159830151/

Надежный | https://www.cian.ru/sale/commercial/159830151/

офис  
Москва, район Соколиная гора, ул. Бориса Жигуленкова, 10 [Показать на карте](#)  
Соколиная гора, 10 мин. пешком  
Шоссе Энтузиастов, 25 мин. пешком

**7 500 000 руб.**  
232 920 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 174-05-22, +7 906 077-20-51 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	32,2 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	2,84 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

**О здании**

Год постройки:	1974
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное
Столпение:	центральное

2-х комнатный офис. Расположен на первом этаже жилого дома. Вход через подъезд. Помещение выведено из жилого фонда. Офис состоит из двух комнат. Дом напротив института стоматологии и НИИ космических материалов.  
Только что после капитального ремонта, все коммуникации поменяли, дом в красивой плитке, выглядит современно. Рядом школа, садик, Измайловский парк 10 мин пешком.  
Коммуникации выведены отдельно от жилых квартир. Офис с возможностью проживания, для этого все есть: уютная ванная комната с душевой (с форсулками холодного и горячего пара), кухонная зона, отдельный кабинетик с диваном. Возможно использовать как офис с променением, рабочее место для ИП, регистрации предприятия. Возможна продажа в рассрочку. Документы готовы к продаже. Расположение от метро Шоссе Энтузиастов и Семеновская - 15 минут пешком, Авиамоторная - 20 минут, до станции Лефортово 10 минут. Выезд на окружной проезд, 4-е транспортное кольцо. От МЦК Соколиная гора 600 м. Торг после просмотра.

Просмотров: всего 39, за сегодня 2 [Выделение](#) [Премium](#) 12 сен, 12:21

**РЕКЛАМА**

**ИЖС И МЖС**  
Земельные участки от А101. 15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видовыми характеристиками. Отличная транспортная доступность!

**РЕКЛАМА**

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-в и ПЧН в BIL RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спешеням! Тел.: (495) 432-15-61

**РЕКЛАМА**

**STREET со входом у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В сентябре 5% скидка на часть помещений! Тел.: (495) 185-19-92

### Аналог № 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/155588991/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы **new** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве Коммерческая Продажа помещений свободного назначения в Москве ЮВАО Выхино-Жулебино метро Выхино Рязанский проспект **Новый поиск**

своб. назнач. **Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 74** **Платное** 12 сен, 21:39

Показать на карте

Выхино, 5 мин. пешком

**16 999 000 руб.**  
300 868 руб. за м², включая: НДС

Следить за изменением цены

+7 929 637-87-35, +7 967 079-96-85 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	56,5 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	3 м

**О здании**

Кондиционирование: местное

БЕЗ КОМИССИИ! Продается помещение свободного назначения. Площадь - 56,5 кв. м. Отдельный вход. В шаговой доступности от метро Выхино (5 минут). Первая линия на Рязанском проспекте, отличная видимость, в зоне высокого пешеходного трафика, в густонаселённом жилом районе. Более двух лет в помещении располагается салон красоты. Все центральные коммуникации, проводной телефон от МГТС, интернет (оптоволокно) от МГТС. Оперативный показ.

**Славный Градъ** **PRO**

Показать телефон

Отправить заявку

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Экспорт Поделиться Распечатать

План помещения

РЕКЛАМА

ПСН в ЖК «Дом на Садовой»  
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс руб. за кв. м  
Тел.: (495) 401-79-91

РЕКЛАМА

Street retail в ТЦ у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро.

## Доходный подход

### Аналог № 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/161852692/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/161852692/>. The website header includes navigation links for 'Каталог специалистов', 'Поиск по карте', 'Оценка квартир', 'Журнал', 'Советы', and 'Вход и регистрация'. The main navigation bar features 'ЦИАН' and categories like 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Посуточно', and 'ПИК'. Below this, there are sub-categories: 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', and 'Сервис «Официальный представитель»'. The listing itself is for an office space in Moscow, Perovo district, at 1-ya Vladimirskaya ul., 19/1. It includes details such as the price of 101,567 rubles per month, the area of 47 m², and the floor of 1 out of 5. A photograph of the building is shown, along with a map and contact information. The listing also features a 'Следить за изменением цены' button and a 'В избранное' button. At the bottom, there are advertisements for 'ИЖС И МЖС' and 'ПСН в ЖК «Дом на Садовой»'.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > 1-я Владимирская улица > Новый поиск

офис + Просмотров: всего 17, за сегодня 0 **Платное** 11 сен, 17:57

Москва, район Перово, 1-я Владимирская ул., 19/1  
[Показать на карте](#)  
Перово, 16 мин, пешком

**101 567 руб. в месяц**  
25 932 руб. за м² в год, НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 666-56-93 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	47 м²
Этаж:	1 из 5
Состояние:	офисная отделка

**О здании**

Класс:	B
Общая площадь:	5 673 м²

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в здании по адресу улица 1-я Владимирская 19/1, доступность до ближайшей станции метро Перово составит 16 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 47 кв.м. Номер налоговой 7720. В помещении стандартная офисная отделка, под арендатора планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.

Officescanner PRO [Показать телефон](#) [ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

**РЕКЛАМА**

**ИЖС И МЖС**  
Земельные участки от А101. 15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видовыми характеристиками. Отличная транспортная доступность!

**РЕКЛАМА**

**ПСН в ЖК «Дом на Садовой»**  
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс руб. за кв. м  
Тел.: (495) 401-79-91



## Аналог № 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/159074403/

Надежный | https://www.cian.ru/rent/commercial/159074403/

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > 2-я Владимирская улица Новый поиск

своб. назнач. + Просмотров: всего 114, за сегодня 2 12 сен, 14:10

**Москва, район Перово, 2-я Владимирская ул., 34**  
[Показать на карте](#)  
Перово, 1 мин. пешком

**69 996 руб. в месяц**  
22 104 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи; НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 292-76-04 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN!

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	субаренда
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	нет

**Об объекте**

Площадь:	38 м²
Этаж:	1 из 5
Состояние:	типовой ремонт

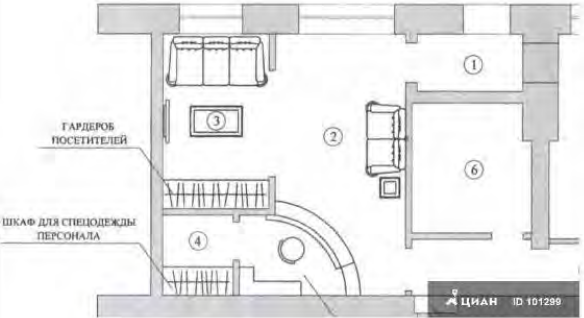
**О здании**

Тип здания:	жилой дом
-------------	-----------

Сдается помещение 38 кв. м. в 70 м от метро Перово. Общий тамбур со стоматологией. Желательно под медицину (косметология, анализы)-помощь в получении лицензии. Также рассматриво под салон красоты, интернет-магазин, тихий офис.

ID:101299 [Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)



**РЕКЛАМА**  
Помещения от 1.4 млн руб.  
Коммерческие помещения от Urban Group  
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
Тел.: (495) 162-55-69

**РЕКЛАМА**  
ПСН в ЖК «Дом на Садовой»  
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7.4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м  
Тел.: (495) 401-79-91

**РЕКЛАМА**  
Коммерческие помещения от Urban Group  
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
Тел.: (495) 162-55-69

### Аналог № 3

https://www.cian.ru/rent/commercial/152230037/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > Новогиреевская улица

своб. назнач.  
**Москва, район Перово, Новогиреевская ул., 31/45**  
Показать на карте  
Перово, 10 мин. пешком

**37 400 руб. в месяц**  
24 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 903 762-12-86 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес

**Об объекте**

Площадь:	18,7 м²
Этаж:	1 из 17
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	бытовые услуги
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	свободное
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	центральное

отдельный вход со двора жилого дома

ID:41657

Просмотров: всего 461, за сегодня 0 24 июл, 14:46

РЕКЛАМА

Городской технопарк Pererva  
Продажа помещений под производство и склады от 186 м2. Цена от 93 тыс. руб. / м2, м.Марино.  
Тел.: (495) 256-19-76

РЕКЛАМА

ПСН в ЖК «Дом на Садовой»  
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

175

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 58

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

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметический ремонт	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

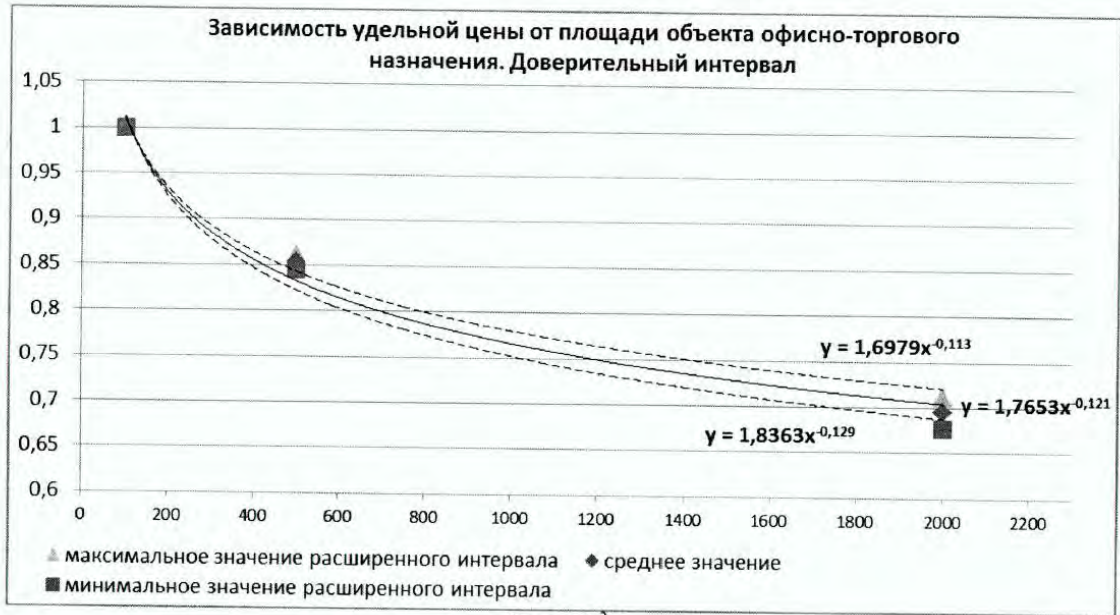


Рис. 60.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты



Рис. 62.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

### 7.2.1. Активный рынок

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 68

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

### 7.3.1. Активный рынок

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

Таблица 72

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

### 7.4.1. Активный рынок

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

Таблица 76

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

**1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Волгоград)**

Таблица 53. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 100	5 385	3 805
	Эксплуатационные расходы	4 490	3 606	2 530
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 905	6 850	5 010
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 420	3 390
<b>1.3</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 450	2 310	1 550
	Эксплуатационные расходы	2050	1 480	1 120
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 280	5 210	3 350
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	6 880	5 556	4 340
<b>2.3</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 105	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 690	1 340	890
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 590 – 2 290	1 210 – 2 010	930 – 1 586
<b>4</b>	<b>Волгоград</b>			
<b>4.1.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 380	1 190	960

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 12 – 17% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).



Доля статьи расходов в общей величине ОРЕХ <sup>2</sup>	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
<b>Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:</b>	<b>20–25%</b>	<b>19–24%</b>	<b>18–23%</b>
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	5–7%	4–6,5%	5,5–6,5%
Обеспечение пожарной безопасности	1–2%	1–2%	1–2%
Табуличный ремонт	1–4%	1–3%	1,5–2,5%
Уборка мест общего пользования	4%	3–4%	2–4%
Уборка прилегающей территории	0%	0%	0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	3%	3%	2–3%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана	2%	2%	1,5–2%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	3%	3%	3%
<b>Расходы на содержание (FM УК)</b>	<b>6–7,5%</b>	<b>6,5–7,5%</b>	<b>6–7%</b>
Коммунальные платежи	33%	31%	39%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	1%	1%	0%
Юридические услуги	1%	1%	0%
<b>ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:</b>	<b>31–36%</b>	<b>34–37%</b>	<b>31–33%</b>
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	16–19%	17–20%	16–19%
Уборка мест общего пользования	2%	3%	2%
Уборка прилегающей территории	1%	1%	1%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп.сервисы)	4%	4%	4%
Охрана	8–10%	8–10%	8–11%
<b>Итого ОРЕХ:</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> В состав операционных расходов не входит амортизационная отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долга и налог на прибыль.

<sup>2</sup> Для бизнес-центров, эксплуатируемых от 3-х лет.

## Объекты для расчета корректировки на наличие окон методом парных продаж

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160569805/>

офис в бизнес-центре ABC (в Мажоровом пер., 14)

Москва, район Соколиная гора, пер. Мажоров, 14

[Показать на карте](#)

▲ Электровзводская, 6 мин. пешком

▲ Семеновская, 5 мин. на машине

**13 834 – 13 834 руб. в месяц**

10 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 663-30-63

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Предоплата: 1 мес  
Срок аренды: длительный

### Об объекте

Площадь: 16,6 – 16,6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 5

### Бизнес-центр «в Мажоровом пер., 14»

Год постройки: 1973  
Класс: В  
Общая площадь: 2 451 м<sup>2</sup>  
Участок: 2 га  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Система пожаротушения: сигнализация

Сдается в аренду офисное помещение площадь 16,6 кв.м.  
Высота потолков 2,8 м. Без окон!

Стандартная офисная отделка  
Бизнес-центр «ABC» находится в пешей доступности от метро Электровзводская (7 минут) и метро Семеновская (5 минут).  
На территории комплекса действует кафе, салон красоты, мини-макеты, терминалы оплаты связи, банк.  
Имеется парковка, интернет, телефония.  
Круглосуточный режим работы бизнес-центра.  
Предложение от собственника.

Просмотров: всего 85, за сегодня 0

[Платное](#)

сегодня, 10:52



**Качество по доступной цене!**  
Офисы с отделкой от 200 м<sup>2</sup> в ДЦ «ЛЕФОРТ», класс В+, м. Преображенская пл. Аренда от 100 руб./кв.м. Транспортная доступность.  
Тел.: (495) 644-04-44

РЕКЛАМА

Политика конфиденциальности на рекламном сайте



**ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы**  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв.м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв.м.  
Тел.: (495) 320-18-84

РЕКЛАМА

Политика конфиденциальности на рекламном сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160569806/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ВАО > Соколиная гора > метро Семеновская > переулок Мажоров

[Новый поиск](#)

офис в бизнес-центре ABC (в Мажоровом пер., 14)

Москва, район Соколиная гора, пер. Мажоров, 14

[Показать на карте](#)

▲ Семеновская, 5 мин. пешком

**34 500 – 34 500 руб. в месяц**

12 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 663-30-63

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Предоплата: 1 мес  
Срок аренды: длительный

### Об объекте

Площадь: 34,5 – 34,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 5

### Бизнес-центр «в Мажоровом пер., 14»

Год постройки: 1973  
Класс: В  
Общая площадь: 2 451 м<sup>2</sup>  
Участок: 2 га  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Система пожаротушения: сигнализация

Сдается в аренду офисное помещение площадь 34,5 кв.м.  
Высота потолков 2,8 м.

Стандартная офисная отделка:

Бизнес-центр «ABC» находится в пешей доступности от метро Электровзводская (7 минут) и метро Семеновская (5 минут).  
На территории комплекса действует кафе, салон красоты, мини-макеты, терминалы оплаты связи, банк.  
Имеется парковка, интернет, телефония.  
Круглосуточный режим работы бизнес-центра.  
Предложение от собственника.

Просмотров: всего 12, за сегодня 0

[Платное](#)

сегодня, 10:52



**ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы**  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв.м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв.м.  
Тел.: (495) 320-18-84

РЕКЛАМА

Политика конфиденциальности на рекламном сайте



**Детский ТРЦ Вайбистор**  
ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м<sup>2</sup>. Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды! 50%. Ремонт в подарок!  
Тел.: (495) 132-30-61

РЕКЛАМА

Политика конфиденциальности на рекламном сайте

Исполнитель: ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Заказчик: ПАО «Центральный телеграф»

Отчет №: 2017-633-2

офис в бизнес-центре **Ультрамарин**  
Москва, район Ростокино, ул. Докукина, 8С2 [Показать на карте](#)  
📍 Ботанический сад, 10 мин. пешком

Просмотров: всего 3, за сегодня 1 Платное вчера, 15:03

**19 608 руб. в месяц**  
13 000 руб. за м² в год, включая: НДС, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 727-20-20 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: на несколько месяцев  
Минимальный срок аренды: 11 мес

**Об объекте**

Площадь: 18,1 м²  
Этаж: 3 из 8  
Высота потолков: 4 м  
Помещение: свободно  
Планировка: кабинетная  
Состояние: офисная отделка  
Доступ: пропускная система  
Парковка: наземная

**Бизнес-центр «Ультрамарин»**

Класс: В  
Общая площадь: 12 700 м²  
Участок: 1,03 га  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Кондиционирование: местное  
Отопление: центральное  
Система пожаротушения: сигнализация  
Лифты: 4

Прямая аренда от собственника ГК "Экоофис"!  
Свободен офис 18,1 кв.м. в БЦ Ультрамарин, 12 мин. от м. Ботанический сад.  
Офис расположен на 3/8 этаже здания.  
Планировка: 1 кабинет без окна.



**ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы**  
Аренда торговых помещений 20-1000кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50кв.м.  
Тел.: (495) 320-18-84

РЕКЛАМА

Позвоните, договоритесь и вас выведут на объект



**Коммерческие помещения от Urban Group**  
От 20 до 480 кв. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
Тел.: (495) 162-55-89

РЕКЛАМА

Позвоните, договоритесь и вас выведут на объект



**Земельные участки от А101.**

РЕКЛАМА

офис в бизнес-центре **Ультрамарин**  
Москва, район Ростокино, ул. Докукина, 8С2 [Показать на карте](#)  
📍 Ботанический сад, 12 мин. пешком

Просмотров: всего 11, за сегодня 1 Платное сегодня, 01:20

**41 943 руб. в месяц**  
15 252 руб. за м² в год, включая: операционные расходы, коммунальные платежи; НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 228-53-74 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 33 м²  
Этаж: 2 из 8  
Высота потолков: 2,70 м  
Планировка: кабинетная

**Бизнес-центр «Ультрамарин»**

Класс: В  
Общая площадь: 12 700 м²  
Участок: 1,03 га  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Кондиционирование: местное  
Отопление: центральное  
Система пожаротушения: сигнализация  
Лифты: 4

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдается под офис комната на 2-м этаже площадью 33 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Коммунальные расходы включены. Цена не включает НДС. Докукина ул., 12 минут пешком от метро Ботанический сад, ЛОТ 140920



**Продажа зданий/помещений**  
Площадь от 29 до 1000 м², торговля, склад, офис, автосервис; 500м от м.Ирешовка. Офисы от 80 кв.м/2, любые площади.  
Тел.: (495) 320-18-89

РЕКЛАМА



**ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы**  
Аренда торговых помещений 20-1000кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50кв.м.  
Тел.: (495) 320-18-84

РЕКЛАМА

**Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4**  
 Показать на карте  
 М Водный стадион, 22 мин. пешком

**11 011 руб. в месяц**  
 10 164 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 929 937-82-75 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	2 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	нет

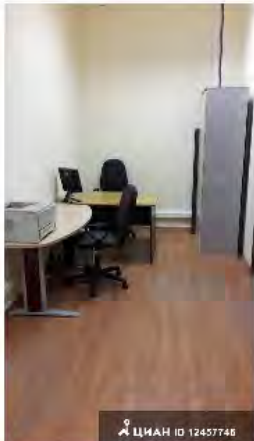

**Об объекте**

Площадь:	13 м²
Этаж:	5 из 11
Высота потолков:	2,80 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

**Бизнес-центр «63БС4»**

Год постройки:	2008
Класс:	B-
Общая площадь:	8 000 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Предоставлю офис 13 кв.м. - 11 000 мес., без НДС, 43-я ИФНС, не массовый. В стоимость включены все коммунальные платежи. БЦ с территории. Без интернета и телефона. Парковка стихийная. Строгая пропускная система, центральная ресепция (паспорт и по звонку). Офис без окон, входит в блок из офисов. Офисная фурнитура, мебель и оргтехника устанавливается. Почтовое обслуживание 1 500 мес. Показ по договоренности.

**Земельные участки от А101.** РЕКЛАМА  
 15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видовыми характеристиками. Отличная транспортная доступность!

**Качество по доступной цене!** РЕКЛАМА  
 Офисы с отделкой от 200 м² в ДЦ «ЛеФорТ», класс B+, м. Преображенская пл-ца. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.  
 Тел.: (495) 644-04-44

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**офис в бизнес-центре Головинские Пруды (63БС4)**  
 Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4  
 Показать на карте  
 М Водный стадион, 15 мин. пешком

**26 000 руб. в месяц**  
 12 000 руб. за м² в год, включая: УСН, операционные расходы

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Обеспечительный платеж:	26 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

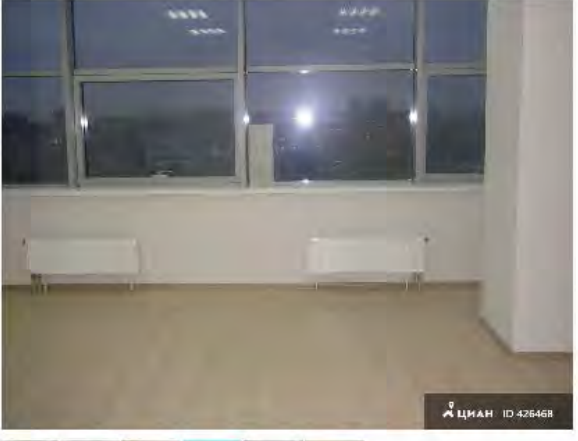
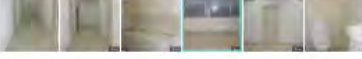
**Об объекте**

Площадь:	26 м²
Этаж:	9 из 11
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Юридический адрес:	предоставляется

**Бизнес-центр «63БС4»**

Год постройки:	1973
Класс:	B-
Общая площадь:	8 000 м²
Участок:	1 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Просмотров: всего 21, за сегодня 1 Платное 4 сев, 15:01

**Качество по доступной цене!** РЕКЛАМА  
 Офисы с отделкой от 200 м² в ДЦ «ЛеФорТ», класс B+, м. Преображенская пл-ца. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.  
 Тел.: (495) 644-04-44

**ПСН в ЖК «Дом на Садовой»** РЕКЛАМА  
 Коммерческие помещения свободного назначения в садовом доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. Ст 90 тыс.руб. за кв.м  
 Тел.: (495) 401-79-91

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1101-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,84	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

## 8. Приложение 2

Документы Заказчика

## 9. Приложение 3

Документы Оценщика

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	(инв. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	77:03:0006011:7688	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0006013
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-12/019/2012-101
Адрес:	г.Москва, просп.Зелёный, д.22
Площадь, м²:	12.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	130415.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0006013:1105
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки:  
 Помещение XXXII - комнаты 1, 2 В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в отношении наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006011:7688 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:03:0006013:10821 присвоен статус «Архивный».

Получатель выписки: Арсений Эвгений Викторовна



ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_ (полное наименование должности)  
 Щенев В. В. \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)



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

Помещение	(вид объекта недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела		
13.09.2017 № 77/100/330/2017-4588			
Кадастровый номер:		77:03:0006011:7688	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Центральный телеграф", ИНН: 7710146208
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/019/2012-101 от 17.08.2012
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Щенев В. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>13.09.2017</u> Раздела <u>№ 77/100/330/2017-4588</u>	Всего листов раздела .:
Кадастровый номер: <u>77:03:0006011:7688</u>	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

Щенев В. В.

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 21.05.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1822/7 (00250027:0505)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 12,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Новогиреево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Зелёный
Номер дома	22	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XXXII	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане XXXII
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 22.11.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Восточное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного ТБТИ



Л.А. Сверчкова  
(инициалы, фамилия)



02 34 12 0003516

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

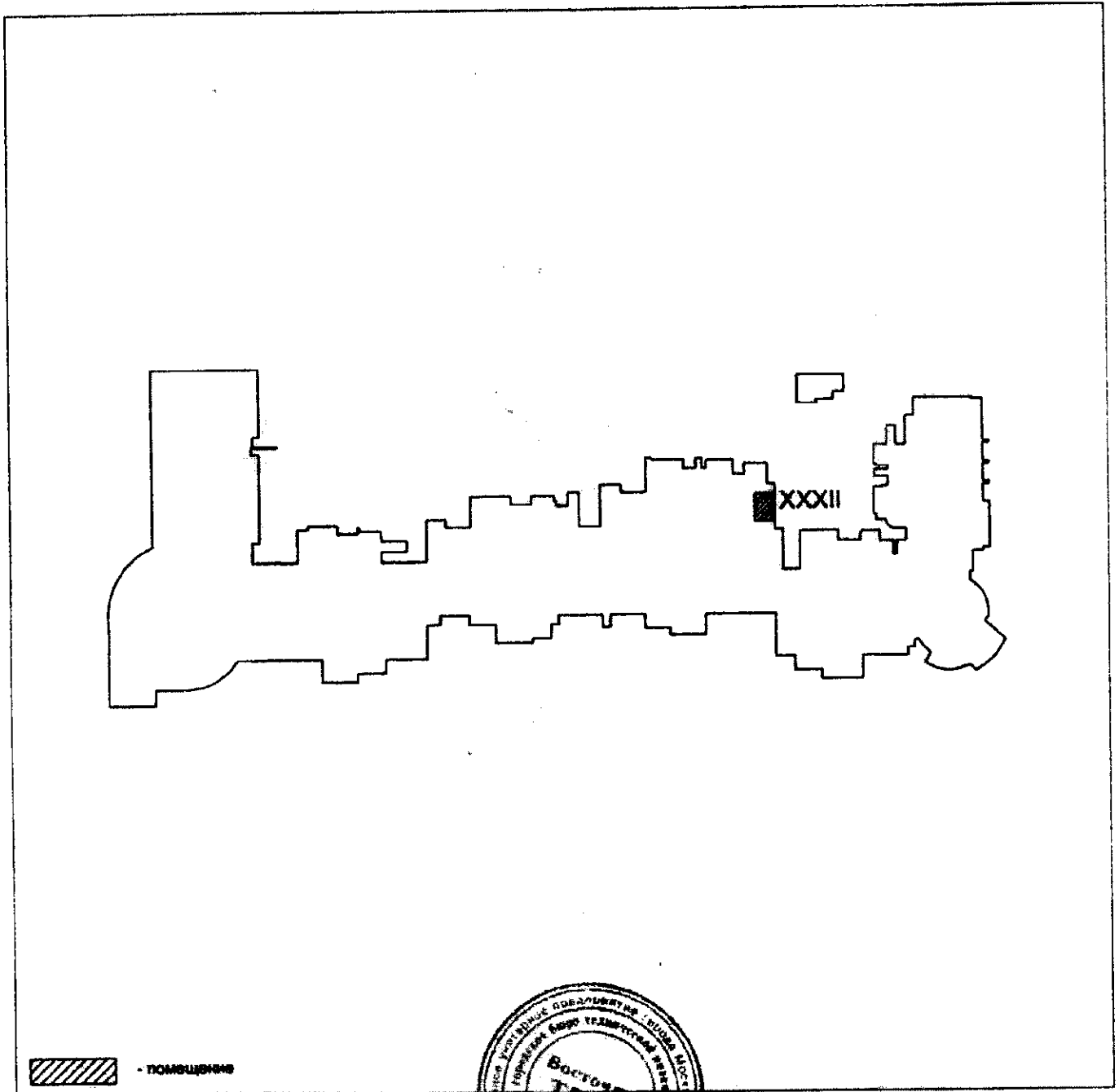
КОПИЯ ВЕРНА

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 1822/7 (00250027:0505)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 1000

Начальник Восточное



ТБТИ

М. П.

(подпись)

Л.А. Сверцова  
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

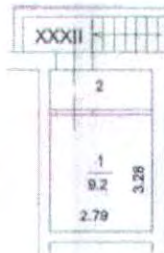
### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № XXXII  
 ПОМЕЩ. ( )  
 КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 22  
 ПО (УЛ./ПЕР.) Зелёный просп.  
Восточный административный округ г. МОСКВЫ



h = 3.04 м

1 й этаж



7 Восточное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на  
22 ноября 2006 г.  
 Исполнитель Губенкова О. Н.  
 Проверил Кашеева Л. Б.  
21 мая 2012 г.

Масштаб 1: 200

Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Зелёный просп., 22

Помещение N XXXII Тип: Прочие  
Последнее обследование 22.11.2006



ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	прочее	9,2	9,2					304
	2	тамбур	3,2		3,2				
Итого по помещению			12,4	9,2	3,2				
---Нежилые помещения всего			12,4	9,2	3,2				
в т.ч. Прочие			12,4	9,2	3,2				

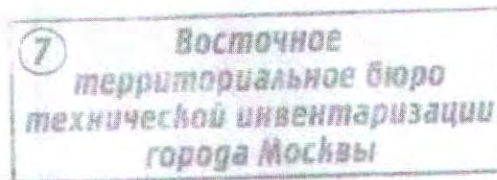
Экспликация на 1 странице

21.05.2012 г.

Исполнитель

Губенкова О.Н.

23 34 300613



Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Кащеева Л.Б.



02 34 12 0003519

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ



Дата заполнения	21.05.12	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №			1822/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Восточный	Квартал № 1822		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зелёный просп.			
Дом	22	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	XXXII				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2006	Год постройки	2006
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	прочие				
Расположение помещения	Встроенное	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h=3,04				

Бюро технической инвентаризации Восточное БТИ

Начальник БТИ

Л.А. Сверцова

"21" мая 2012 г.

Исполнитель Губенкова О.Н.

*Губ*



23 34 300613

Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Кащеева Л. Б.

*Кащеева*



02 34 12 0003523



к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1822/7 Литер -  
по состоянию на 10.11.2010 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-	
Предыдущий кадастровый номер		-	
Учетный номер объекта		00250027	
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зелёный просп.	
Дом	22	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)		42096,4	Количество квартир
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		10304,6	Материал стен
лестничных клеток		1473,0	Год постройки
технического подполья		4054,5	Этажность (без учета подземных этажей)
технического этажа		231,4	Подземных этажей
вент. камер		4545,7	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)
других помещений		4212	Памятник архитектуры
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		14253,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)
			15576,3
			-



02 34 12 0003521



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер №

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Свидетельство о регистрации прав в БТИ не предъявлено		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	12,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	12,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник БТИ

Л.А. Сверчкова



21.05.2012 Подпись

М.П.

Исполнитель

Губенкова О.Н.

21.05.2012 Подпись

Руководитель группы  
инвентаризации строений  
и сооружений  
Кашеева Л.Б.

Исх. № 1701-09/1222 от 20.09.2017

по месту требования

Справка о балансовой стоимости нежилого помещения по состоянию на 12.08.2017 г.

Инвентарный номер	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
ОС0003911	Нежилое помещение г.Москва Зеленый пр-кт д.22 (пл. 12,4 кв.м).	762 372,03	643 300,71

Главный бухгалтер

Лепихина О.А.



Приложение 3  
Документы Оценщика



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО КГ "Бизнес-КРУГ"  
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

08      апреля      2003      за основным государственным регистрационным номером  
(дата)      (месяц прописью)      (год)

1	0	3	7	7	0	1	0	2	4	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №1 по Центральному административному округу г.Москвы  
(Наименование регистрирующего органа)

И.о. начальника отдела ОУНП

  
(подпись, ФИО)  
  
МП

серия 77 № 004121123



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ,

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 105082, Г. МОСКВА, УЛ. ПОЧТОВАЯ Б., Д. 22

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа СВИДЕТЕЛЬСТВО

(наименование)

реквизиты документа Серия 77 № 004121123 1037701024140 от 08.04.2003

(номер, серия и дата регистрации/реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ ИМНС РОССИИ №1 ПО ЦАО Г.МОСКВЫ

и подтверждает постановку юридического лица на учет 22.04.2003

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекция МНС России №1 по ЦАО г. Москвы

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

Идентификационного

ИНН юридического лица

7	7	0	1	3	3	1	8	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Номера

Налогоплательщика:

с кодом причины постановки на учет

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи Свидетельства 22.04.2003

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель руководителя

МП

Handwritten signature of N.A. Bagrova

Н.А. Багрова

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 004153484

**ПОЛИС № 022-073-000946/17****страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000946/17 от 20.04.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью  
Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

**ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:** 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22

**ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:** 550 500 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч) рублей

**ФРАНШИЗА:** Не установлена

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 121 660,50 (Сто двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят) рублей  
50 копеек

**ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** Единовременно, безналичным платежом

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):** с «26» апреля 2017 г. по «25» апреля 2018 г.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Прилагаемые документы,  
являющиеся неотъемлемой  
частью Полиса:

1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.04.2017г.

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Генеральный директор на основании Устава

**Страхователь:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»  
Директор на основании Устава



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



# РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

## Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2016 год занимает  
9 место в рэнкинге делового потенциала  
оценочных групп России

Президент  
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)  
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рэнкинга:  
19 июля 2017 года



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Кулик Борис Арсентьевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 2712 № 432373, выдан 07.11.2012г.

Отделом УФМС России по Калининградской обл. Московского р-на  
гор. Калининграда

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«01» августа 2014г. регистрационный № 009095

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

Выдано «18» июля 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0024206 \*



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**КУЛИК**

**Борис Арсентьевич**

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**

**по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**

Решением от

**18 апреля 2014 года**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**Оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

**ДИПЛОМ**

**О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ**

**772400403879**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**0138**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**05 мая 2014 года**



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Номер:** 001-PII 357957/2017

**СТРАХОВЩИК:** ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22  
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2015г. бессрочно

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Кулик Борис Арсентьевич,  
паспорт гражданина РФ серия: 27 12 №432373 выдан Отделом УФМС России по Калининградской области Московского района города Калининграда, 07.11.2012, ИНН 390508091204  
Адрес регистрации, адрес места нахождения: Московская область, городское поселение Павловский Посад, п.Большие Дворы, улица Текстильщиков, д. 4, кв. 2 ком.10

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «29 июля 2017 года по 28 июля 2018 года  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).  
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).  
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «29» июля 2015 года.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

**ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ:** Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:  
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;  
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

**ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:** В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:** Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:  
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;  
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

**СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):** 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 13.808,00 (Тринадцать тысяч восемьсот восемь и 00/100) рублей.  
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «28» июля 2017 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «07» июля 2017 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

/ Кулик Борис Арсентьевич /



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000119-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Кулику Борису Арсентьевичу**

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 17 » декабря 20 14 г. № 14

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным  
(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального  
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"  
и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



*(подпись)*

**Бойкарева Е. А.**

(сифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



**БИЗНЕС  
КРУГ** консалтинговая  
группа

**Уважаемые Дамы и Господа!**

ООО КГ «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: [www.bkrug.ru](http://www.bkrug.ru) или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.

С наилучшими пожеланиями,  
Директор  
ООО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Кулик Борис