



**БИЗНЕС  
КРУГ** консалтинговая  
группа

Утверждаю

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»



Б. А. Кулик

### **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2017-633-3**

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 10,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)**

**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 № 3**

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

**Москва 2017**



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 № 3 исполнитель ООО КГ «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный отчет, определил рыночную стоимость нежилого помещения общей площадью 10,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а).

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:

**900 000**

**(Девятьсот 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 .....	8
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 .....	12
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.....	44
5.5. Согласование результатов.....	55
<b>6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>57</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	<b>58</b>
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	<b>73</b>

# 1. Введение

## 1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 10,2 кв. м, кадастровый номер: 50:22:05: 01606:001:0070, этаж: 1, номера на поэтажном плане: № 1, инвентарный № 608, адрес местонахождения: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д.18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)		
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 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)	Обоснованный отказ	956 000	843 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки			
Рыночная стоимость (с учетом НДС (18%)), руб.	900 000 (Девятьсот 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 № 3			
Дата составления отчета			
28 сентября 2017 года			

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 10,2 кв. м, кадастровый номер: 50:22:05: 01606:001:0070, этаж: 1, номера на поэтажном плане: № 1, инвентарный № 608. адрес местонахождения: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д.18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 10,2 кв. м, кадастровый номер: 50:22:05: 01606:001:0070, этаж: 1, номера на поэтажном плане: № 1, инвентарный № 608. адрес местонахождения: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д.18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017 г.; Технический паспорт на помещение по состоянию на 14.03.2011 г.; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2011 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 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)	Право собственности	Не зарегистрировано
Субъект права	ПАО "Центральный телеграф"		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		

<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для цели совершения сделки купли-продажи
<b>Виды стоимостей</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	13 сентября 2017 года
<b>Дата осмотра</b>	13 сентября 2017 года
<b>Номер Отчета</b>	2017-633-3
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<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 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки;</li> <li>- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Осмотр Объекта оценки производился, основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов отсутствуют
<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»

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PIL 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
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	Договор № 32/ТД от 02.03.2015
Квалификация	Оценщик
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 г.
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
Адрес электронной почты	info@bkrug.ru
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Краткое наименование	ООО КГ «Бизнес-КРУГ»
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	08.04.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер	1037701024140
Директор	Кулик Борис Арсентьевич
ИНН/КПП	7701331821 / 770101001
Реквизиты	р/сч. 40702810087190000329 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК» К/с 3010181000000000256, БИК 044583256
Сведения о страховании ответственности организации	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.
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
<b>Сторонние организации и специалисты не привлекались</b>	
<b>Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</b>	
Сведения о независимости Оценщика	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.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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 сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**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 несоразмерного 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 № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017;
- технический паспорт на помещение по состоянию на 14.03.2011;
- кадастровый паспорт помещения от 16.03.2011;
- 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 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из

ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а).

Основные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик

Показатель	Характеристика
<b>Характеристика местоположения</b>	
Полный адрес объекта	Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)
Тип застройки окружения	Жилая
Ближайшая транспортная магистраль	Дзержинское шоссе (600 м) Новогорьевское шоссе (510 м)
Местоположение относительно застройки окружения	Внутриквартальное
Транспортная доступность	Хорошая. Остановки общественного транспорта находятся в 3 минутах пешком, на улице Железнодорожная
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	2003
Кадастровый номер	50:22:0050203:8856
Кадастровая стоимость, руб.	108 634,08
Остаточная стоимость по состоянию на 12.08.2017, руб.	81 526,90
Этаж расположения	1 этаж
Общая площадь помещений, кв. м	10,2
Наличие отдельного входа	Вход через подъезд
Наличие окон	Есть
Строительный объем, куб. м	Данные не предоставлены
Техническое состояние	Хорошее (economy)
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	Кирпич
Перекрытия	Сборные железобетонные плиты
Кровля	Данные не предоставлены
Полы	Плитка
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт
Проемы оконные/дверные	Пластиковые/пластиковые, металлические
<b>Инженерное оборудование и благоустройства</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

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

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

Субъект права	ПАО «Центральный телеграф»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017

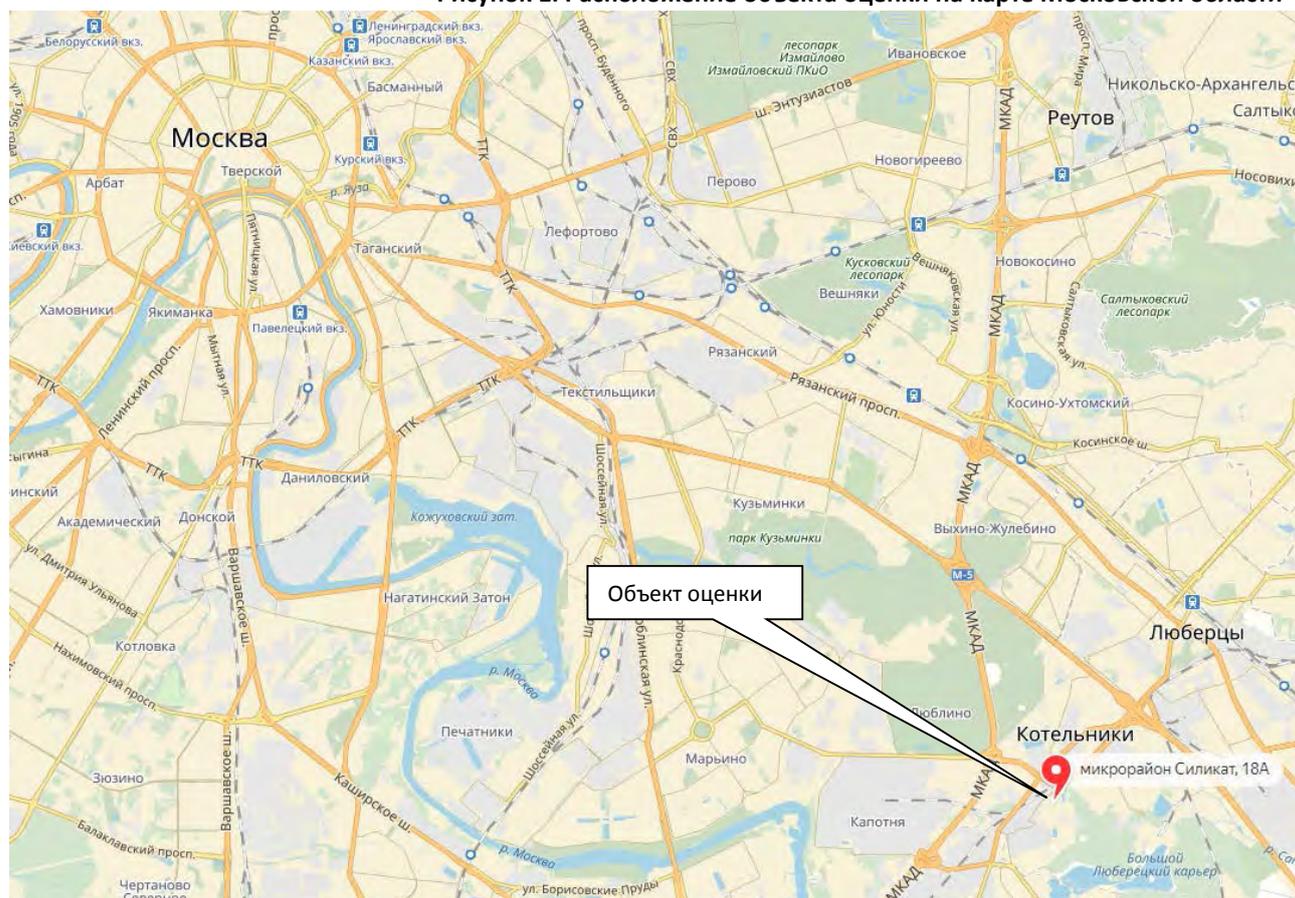
*Источник: анализ Оценщика на основании предоставленной технической документации, осмотр объектов недвижимости*

### Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а).

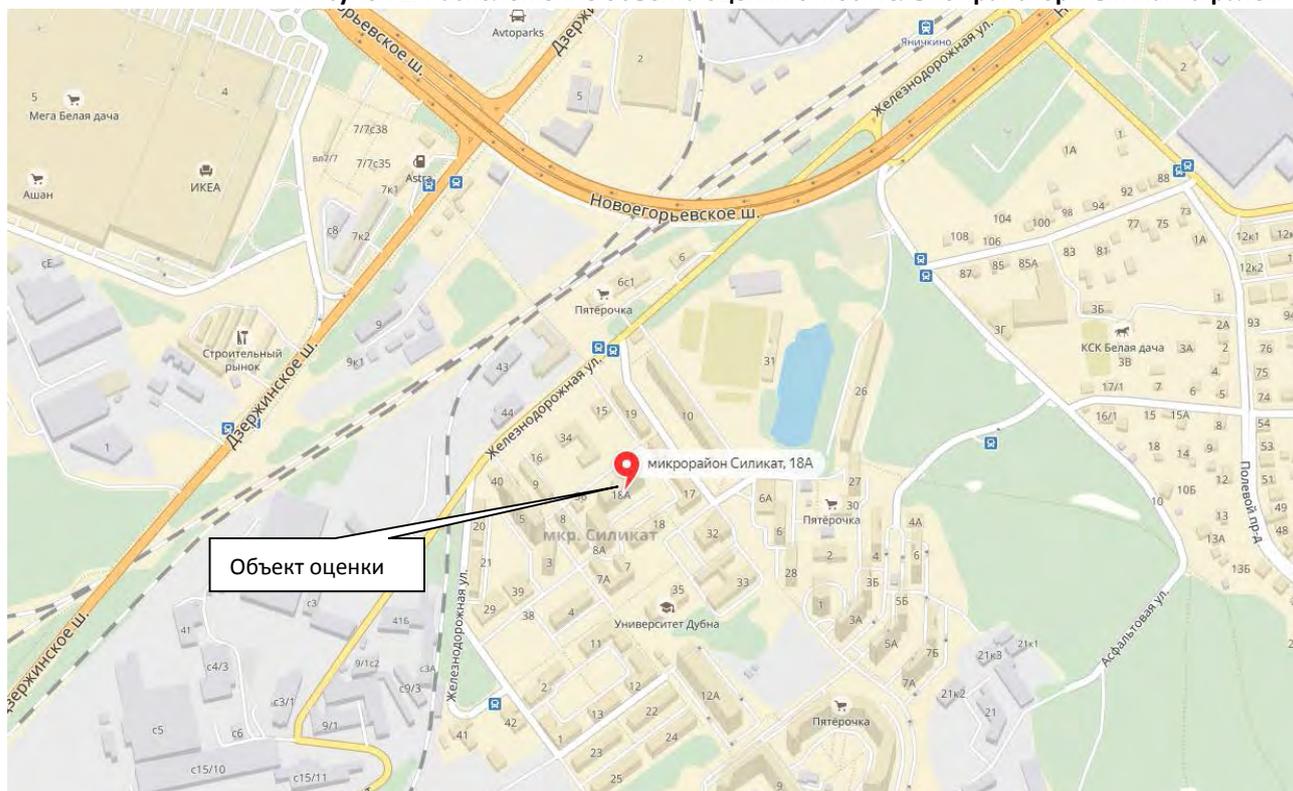
Наглядное расположение объекта оценки приведено на рисунках ниже.

**Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте Московской области**



*Источник: <https://yandex.ru/maps>*

Рисунок 2. Расположение объекта оценки относительно транспортных магистралей



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### Краткая характеристика Московской области

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Площадь области – 44 329 кв. км; по этому показателю область занимает 55-е место в стране. Население области составляет 7 423 470 чел. (2017).

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

С 2006 г. на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 г. образованы два новых городских округа: поселки Власиха (ЗАТО) и Звездный городок (ЗАТО). В 2012 г. часть области передана в состав Москвы. В 2014 г. объединены городские округа Королев и Юбилейный.

### Город Котельники<sup>3</sup>

Котельники – город областного подчинения (до 2004 г. – поселок городского типа, до 2007 г. – в Люберецком районе) в Московской области, городской округ. Граничит с городами Москвой, Дзержинским и Люберцами.

Численность населения – 44 353 чел. (2017 г.).

Площадь территории городского округа – 1 424 га.

Муниципальное образование граничит:

- с районом Капотня ЮВАО города Москвы (на западе по МКАД),
- с районом Люблино ЮВАО города Москвы (на западе по МКАД),

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org>

- с районом Выхино-Жулебино ЮВАО города Москвы (на севере по Новорязанскому шоссе),
- с городским поселением Люберцы Люберецкого района Московской области (на северо-востоке по Новорязанскому шоссе и на востоке),
- с городским округом Дзержинский (на юге).

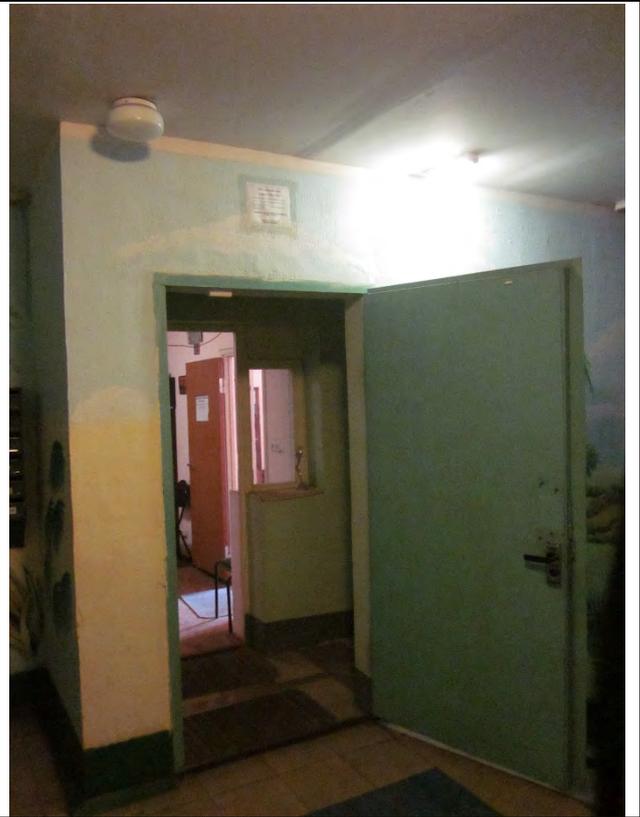
На территории города осуществляют деятельность более 900 предприятий и организаций.

## 2.5. Фотографии объекта оценки

<p>Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)</p>	
	
<p>Внешний вид жилого здания, в котором расположено оцениваемое помещение</p>	<p>Подъезд</p>
	
<p>Внутренняя отделка помещения</p>	<p>Внутренняя отделка помещения</p>
	
<p>Внутренняя отделка помещения</p>	<p>Внутренняя отделка помещения</p>



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 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а).

Помещение расположено в жилом доме, на первом этаже, вход через подъезд, есть окно.

По данным осмотра: оцениваемое помещение находится в хорошем 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 1,8 км от МКАД. 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>4</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 не имеет отдельного входа, 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, 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

---

<sup>4</sup> В соответствии с ФСО № 7 п. 13.

производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получить 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**

<b>Факторы</b>	<b>Административные (офисные) помещения</b>	<b>Торговое</b>	<b>Производственно- складское</b>
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 Московской области, 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>5</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.

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

<sup>5</sup> МЭР РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru))

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>6</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;	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2

<sup>6</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
		на главных магистралях и площадях с удобным подъездом		некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом		неудобный подъезд			
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 автопарковке; 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 и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	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>7</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

<sup>7</sup> Анализ выполнен на основании данных, представленных аналитическим агентством – <http://zдание.info/2393/2466/news/5728>.

(ПСН), или иначе – торгово-офисные помещения. Этот формат практически не поддается 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 до 1 000 000 руб. за 1 кв. м, когда средняя стоимость 1 кв. м в жилых домах, не подпадающих под программу реновации, составляет от 100 000 до 600 000 руб. за 1 кв. м.<sup>8</sup> Рост цен по помещениям свободного назначения может говорить о том, что все больше таких помещений переоборудуется под торговлю<sup>9</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>)

Средняя стоимость 1 кв. м продажи офисной недвижимости, которая по своим функциональным характеристикам максимально схожа с помещениями свободного назначения, в г. Котельники составляет 105 634 руб./кв. м<sup>10</sup>.

### 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-й 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,

<sup>8</sup> [http://sraroo.ru/press\\_center/news/2203811/?sphrase\\_id=6007](http://sraroo.ru/press_center/news/2203811/?sphrase_id=6007)

<sup>9</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2017>

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

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 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 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.

По состоянию на июль 2017 г. менее чем за десять месяцев были введены в эксплуатацию почти 3 800 000 кв. м деловой недвижимости, включая офисные, торговые, производственные и складские помещения, еще 17 000 000 кв. м находятся в строительстве. Предложение на рынке коммерческой недвижимости Московской области достаточно велико, чтобы удовлетворить потребности бизнеса региона. Положительная динамика спроса на коммерческую недвижимость в Московской области связывают с привлекательными для предпринимателей условиями и развитием транспортной инфраструктуры<sup>11</sup>.

### **Арендные ставки**

Средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в сегменте помещения нежилого назначения составляет от 10 000 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 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 до 30 000 руб. за 1 кв. м в год.

Средняя арендная ставка 1 кв. м офисной недвижимости, которая по своим функциональным характеристикам максимально схожа с помещениями свободного назначения, в г. Котельники составляет 9 992 руб. в год<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> <http://www.rabonline.ru/RinokNedvizhimosti/rinok-kommercheskoy-nedvizhimosti-regionov>

<sup>12</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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

Наименование	Выводы
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 г. Объем предложения коммерческой недвижимости в Московской области растет за счет ввода в эксплуатацию новых помещений.
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Местоположение;</li> <li>2. Расположение относительно красной линии</li> <li>3. Общая площадь (фактор масштаба)</li> <li>4. Этаж</li> <li>5. Физическое состояние здания</li> <li>6. Наличие отдельного входа</li> <li>7. Состояние отделки</li> </ol>
Цены и арендные ставки	<p>Средняя взвешенная стоимость 1 кв. м помещений свободного назначения в Москве составила 207 463 руб./кв. м. Средняя арендная ставка составляет от 10 000 до 30 000 руб. за 1 кв. м в год (от 40 000 до 100 000 руб. за 1 кв. м в год для помещений в зданиях, входящих в программу реновации).</p> <p>Средняя стоимость 1 кв. м продажи офисной недвижимости в г. Котельники составляет 105 634 руб./кв. м. Средняя арендная ставка 1 кв. м офисной недвижимости в г. Котельники составляет 9 992 руб. в год.</p>

*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	Объект 7	Объект 8	Объект 9
Местоположение	Московская область, г. Котельники, мкрн. Белая дача, д. 11	Московская обл., Люберцы, ул. Авиаторов, 15	Московская обл., Люберцы, проезд 2-й Покровский, 1 4к1	Московская область, г. Люберцы, Комсомольский пр., 12	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 48	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, 44	Московская область, г. Балашиха, ул. Пионерская, д. 14	Московская область, г. Балашиха, Павлино мкр, д. 39А	Московская область, г. Балашиха, ул. Поликахина, д. 1
Площадь помещения, кв. м	16,0	39,0	61,0	58,7	57,4	51,0	20,0	25,0	35,1
Цена предложения, руб., с учетом НДС	2 390 000	4 750 000	6 500 000	4 300 000	5 800 000	7 100 000	1 540 000	2 700 000	4 698 000
Цена предложения, руб./кв. м, без учета НДС	149 375	121 795	106 557	73 254	101 045	139 216	77 000	108 000	133 846
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_697923898">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_697923898</a>	<a href="https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/153164618/">https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/153164618/</a>	<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/163602737/">https://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/163602737/</a>	<a href="https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/155105655/">https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/155105655/</a>	<a href="https://reutov.cian.ru/sale/commercial/160918416/">https://reutov.cian.ru/sale/commercial/160918416/</a>	<a href="https://reutov.cian.ru/sale/commercial/162097037/">https://reutov.cian.ru/sale/commercial/162097037/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/164236634/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/164236634/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/6246723/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/6246723/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/155116747/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/155116747/</a>
Контакт	8 (926) 691-78-72	8 (925) 517-79-29	8 (925) 111-43-08	8 (925) 741-81-79	8 (916) 040-94-95	8 (495) 247-83-07	8 (967) 195-62-33	8 (903) 200-04-53	8 (985) 397-69-75

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. Котельники Московской области составляет от 73 254 до 149 375 руб. за 1 кв. м.

**Таблица 8. Предложение по аренде**

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
Адрес	Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д. 11	Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д. 15	Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 209	Московская обл., г. Люберцы, Смирновская ул., д. 16	Московская обл., г. Люберцы, Смирновская ул., д. 16	Московская обл., г. Люберцы, просп. Гагарина, д. 27/6	Московская обл., г. Люберцы, Волковская ул., 49а	Московская обл., г. Люберцы, просп. Победы, д. 4
Общая площадь, кв. м	48,0	30,0	14,2	14,7	16,8	18,4	21,0	27,3

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	11 256	10 008	16 908	11 436	11 436	13 696	8 184	10 800
Источник информации	<a href="https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/151808822/">https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/151808822/</a>	<a href="https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/164218299/">https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/164218299/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/158109903/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/158109903/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163344742/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163344742/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163344617/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163344617/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163131635/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163131635/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/152752255/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/152752255/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162974935/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162974935/</a>
Контакт	8 (495) 943-61-19	8 (985) 600-97-84	8 (495) 554-22-64	8 (926) 545-73-30	8 (926) 545-73-30	8 (968) 893-99-59	8 (925) 624-68-66	8 (903) 581-08-65

*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. Котельники Московской области составляет от 8 184 до 16 908 руб. 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 Московского региона.

- 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. Котельники Московской области составляет от 73 254 до 149 375 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. Котельники Московской области составляет от 8 184 до 16 908 руб. 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 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.

*Объекто оценки – встроенные нежилые помещения, которые являются 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**

Оценщик провел анализ предложений о продаже помещений свободного назначения с офисным потенциалом и выявил достаточное количество предложений. 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>13</sup>

Описание	Аналог 3	Аналог 7	Аналог 9
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Московская обл., Котельники, проезд 2-й Покровский, д. 14к1	Московская обл., г. Балашиха, ул. Пионерская, д. 14	Московская область, г. Люберцы, Комсомольский просп., 12
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет
Площадь помещения, кв. м	61,0	20,0	58,7
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	В наличии
Цена предложения, руб., с учетом НДС	6 500 000	1 540 000	4 300 000
Цена предложения, руб./кв. м, без учета НДС	106 557	77 000	73 254
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/163602737/">https://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/163602737/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/164236634/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/164236634/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155105655/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155105655/</a>
Контакт	8 (925) 111-43-08	8 (967) 195-62-33	8 (925) 741-81-79

Источник: анализ рынка

<sup>13</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:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

КП – размер корректировки;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Если соотношение коэффициентов представлено в виде матрицы, то значение в матрице соответствует отношению СОО/СОА.

**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 Московской области находится в интервале 10-14%.

Для расчетов в рамках настоящей работы было принято среднее значение этого интервала – 12%.

**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 Московской области на конец первого полугодия 2017 года» компании ООО «Макслайн»<sup>14</sup>.

Таблица 20. Корректировка на местоположение

Наименование	Средняя стоимость офиса, руб./кв. м
Котельники	105 634
Люберцы	83 089
Балашиха	74 807

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-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	Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а	Московская обл., Котельники, проезд 2-й Покровский, д. 14к1	Московская обл., г. Балашиха, ул. Пионерская, д. 14	Московская область, г. Люберцы, Комсомольский просп., 12

<sup>14</sup><https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средняя стоимость офиса, руб./кв. м	105 634	105 634	74 807	83 089
Корректировка, %	-	0,0%	41,2%	41,2%

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. Необходимо внести корректировку.

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. Корректировка не применялась.

**Корректировка на коммуникации.** Наличие коммуникаций значительно влияет на стоимость объекта. Объект 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 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://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1101-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-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)

Корректировка не рассчитывалась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

**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)*

Расчет корректировки приведен ниже.

**Таблица 26. Расчет корректировки на состояние отделки офисных помещений**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Значение		1,00	1,26	1,26
Корректировка, %	-	0,0%	26,0%	26,0%

*Источник: расчет Оценщика*

**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 27. 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)*

Корректировка не рассчитывалась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

**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	
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	Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
Значение		1,24	1,24	1,24
Корректировка, %	-	-19,4%	-19,4%	-19,4%

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	10,2	61,0	20,0	58,7
Значение	1,333	1,073	1,229	1,078
Корректировка, %	-	24,2%	8,5%	23,7%

Источник информации: расчеты Оценщика

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 4,9%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Разница между максимальными и минимальными скорректированными значениями объектов-аналогов составляет 12%.

Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого помещения.

**Таблица 31. Расчет рыночной стоимости помещения**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС	-	106 557	77 000	73 254
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	-	106 557	77 000	73 254
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	-	106 557	77 000	73 254
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	-	106 557	77 000	73 254
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	-	0%	0%	0%
-	-	106 557	77 000	73 254
Возможность уторговывания	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Стоимость после внесения поправки на торг, руб./кв. м	-	93 770	67 760	64 464
Местоположение	Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а	Московская обл., Котельники, проезд 2-й Покровский, д. 14к1	Московская обл., г. Балашиха, ул. Пионерская, д. 14	Московская область, г. Люберцы, Комсомольский просп., 12
Поправка на местоположение	-	0,0%	41,2%	27,1%
Стоимость после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м	-	93 770	95 677	81 934
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на крупную магистраль	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на крупную магистраль, руб./кв. м	-	93 770	95 677	81 934
Наличие коммуникаций	Нет в помещении	В наличии	В наличии	В наличии
Поправка на наличие коммуникаций	-	-7%	-7%	-7%
Стоимость после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м	-	87 206	88 980	76 199
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Поправка на материал стен	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на материал стен, руб./кв. м	-	87 206	88 980	76 199
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на состояние здания	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на состояние здания, руб./кв. м	-	87 206	88 980	76 199
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Поправка на тип здания	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на тип здания, руб./кв. м	-	87 206	88 980	76 199
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Поправка на внутреннюю отделку	-	0%	26%	26%
Стоимость после внесения поправки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м	-	87 206	112 115	96 011
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения	-	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после внесения поправки на этаж расположения, руб./кв. м	-	87 206	112 115	96 011
Наличие отдельного входа	Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
Поправка на наличие отдельного входа	-	-19,4%	-19,4%	-19,4%
Стоимость после внесения поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м	-	70 288	90 365	77 385
Площадь помещения, кв. м	10,2	61	20	59
Поправка на площадь	-	24,2%	8,5%	23,7%
Стоимость после внесения поправки на площадь, руб./кв. м	-	87 298	98 046	95 725
Стоимость после внесения поправок, руб./кв. м	-	87 298	98 046	95 725
Коэффициент вариации ряда	4,9%			
<b>Средневзвешенная стоимость помещения, руб./кв. м</b>	<b>93 690</b>			
<b>Рыночная стоимость помещения, руб.</b>	<b>956 000</b>			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 10,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а), полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 13 сентября 2017 г. составила (с учетом НДС (18%)) округленно:

**956 000**  
**(Девятьсот пятьдесят шесть тысяч) 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 32. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки<sup>15</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	Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д. 11	Московская обл., г. Люберцы, просп. Гагарина, д. 27/6	Московская обл., г. Люберцы, просп. Победы, д. 4
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	48,0	18,4	27,3
Коммуникации	В наличии (в помещении нет)	В наличии (в помещении нет)	В наличии (в помещении нет)
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Хорошее состояние	Среднее состояние
Этаж расположения помещения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	11 256	13 696	10 800
НДС	нет	нет	нет
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	13 282	16 161	12 744
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены
Необходимо включить эксплуатационные расход, руб./кв. м в год	2 163	2 163	2 163
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с НДС и ЭР	15 445	18 324	14 907
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/151808822/">https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/151808822/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163131635/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163131635/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162974935/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162974935/</a>
Контакт	8 (495) 943-61-19	8 (968) 893-99-59	8 (903) 581-08-65

Источник: анализ рынка

<sup>15</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 представлена без учета НДС. Необходимо добавить НДС в размере 18%.

Эксплуатационные расходы не включены в стоимость арендной ставки объектов-аналогов. Величина эксплуатационных расходов была принята на основании данных «Справочника расчетных корректировок» СРК-2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 94, табл. 53), согласно которому величина эксплуатационных расходов для офисного сегмента класса С в г. Москве составляет 2 530 руб./кв. м в год, а для Московской области на 12-17% ниже (14,5% – среднее значение диапазона). Таким образом, эксплуатационные расходы для офисных помещений класса С Московской области округленно составляют:

$$2\,530 \cdot (1 - 0,145) = 2\,163 \text{ руб./кв. м в год.}$$

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 Московской области находится в интервале 6-10%.

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 конечную рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку на местоположение. Корректировка определялась на основании «Анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец первого полугодия 2017 года» компании ООО «Макслайн»<sup>16</sup>.

Таблица 33. Корректировка на местоположение

Наименование	Средняя стоимость офиса, руб./кв. м
Котельники	9 922
Люберцы	10 574

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

Корректировка на местоположение рассчитана ниже.

Таблица 34. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а	Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д. 11	Московская обл., г. Люберцы, просп. Гагарина, д. 27/6	Московская обл., г. Люберцы, просп. Победы, д. 4
Средняя арендная ставка, руб./кв. м в год	9 922	9 922	10 574	10 574
Корректировка, %	-	0,0%	-6,2%	-6,2%

Источник: расчет Оценщика

**Расположение на первой линии крупной магистрали.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, следовательно, корректировка не проводилась.

**Корректировка на коммуникации.** Наличие коммуникаций значительно влияет на арендную ставку. У объекта оценки и подобранных объектов-аналогов коммуникации в наличии. Поправка не требуется.

**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 35. 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)

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

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

<sup>16</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

**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 36. 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	10,2	48,0	18,4	27,3
Значение	1,321	1,103	1,233	1,178
Корректировка, %	-	19,8%	7,1%	12,1%

*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 37. 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 проводилась.

**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 38. Значения корректировок на наличие отдельного входа**

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, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера (стр. 157, табл. 47)*

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. 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.

**Таблица 39. Корректировка на состояние внутренней отделки 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)

Корректировка рассчитана ниже.

**Таблица 40. Расчет корректировки на состояние**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Хорошее состояние	Среднее состояние
Значение		1,00	0,82	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	-18,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

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 9,1%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Разница между максимальными и минимальными скорректированными значениями объектов-аналогов не превышает 23%. Ниже приведен расчет величины арендной ставки за 1 кв. м в год.

**Таблица 41. Расчет арендной ставки для помещения**

Внесение поправок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		15 445	18 324	14 907
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		15 445	18 324	14 907
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год		15 445	18 324	14 907
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		14 209	16 858	13 714
Местоположение	Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а	Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д. 11	Московская обл., г. Люберцы, просп. Гагарина, д. 27/6	Московская обл., г. Люберцы, просп. Победы, д. 4
Поправка на местоположение		0,0%	-6,2%	-6,2%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		14 209	15 813	12 864
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на крупную магистраль	-	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на крупную магистраль, руб./кв. м/год	-	14 209	15 813	12 864
Наличие коммуникаций	В наличии (в помещении нет)	В наличии (в помещении нет)	В наличии (в помещении нет)	В наличии (в помещении нет)
Поправка на наличие коммуникаций	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м	-	14 209	15 813	12 864
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	-	14 209	15 813	12 864
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние здания		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на состояние здания, руб./кв. м/год		14 209	15 813	12 864
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Поправка на тип здания		0,0%	0,0%	0,0%

Внесение поправок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ставка аренды после поправки на тип здания, руб./кв. м/год		14 209	15 813	12 864
Общая площадь, кв. м	10,2	48,0	18,4	27,3
Поправка на площадь помещений		19,8%	7,1%	12%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		17 022	16 936	14 421
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		17 022	16 936	14 421
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м/год		17 022	16 936	14 421
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние помещений		0%	-18,0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		17 022	13 888	14 421
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год		17 022	13 888	14 421
Коэффициент вариации ряда	9,1%			
<b>Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с ОР с НДС</b>	<b>15 110</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, а для Московской области на 12-17% ниже (14,5% – среднее значение диапазона). Таким образом, Операционные расходы для офисных помещений класса С Московской области составляют:

$$3\,805 \cdot (1 - 0,145) = 3\,253 \text{ руб./кв. м в год.}$$

### **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 42. Расчет рыночной стоимости помещения в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование	Показатель	Комментарии
1	Общая площадь здания, кв. м	10,2	Правоустанавливающая документация
2	Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год	15 110	Таблица 41
3	Потенциальный валовой доход, руб./год	154 122	(1)*(2)
4	Потери от недозагрузки помещений	12,30%	«Справочник Оценщика недвижимости», 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера
5	Действительный валовой доход, руб./год	135 165	(3)*(1-(4))
6	Операционные расходы, руб./кв. м в год	3 253	СРК-2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 94, табл. 53)
7	Операционные расходы, руб./год	33 183	(6)*(3)
8	Чистый операционный доход, руб./год	101 982	(5)-(7)
9	Ставка капитализации	12,10%	«Справочник Оценщика недвижимости», 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера
10	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>843 000</b>	(8)/(9)

*Источник: расчеты Оценщика*

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

**843 000**

**(Восемьсот сорок три тысячи) 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 43. Результаты расчетов по подходам

Наименование	Подход	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)	Затратный	Обоснованный отказ
	Сравнительный	956 000
	Доходный	843 000

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>17</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>18</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 являются 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>17</sup> Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму большую, чем при приобретении другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

<sup>18</sup> Принцип ожидания – стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Таблица 44. 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 10,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а (адрес в соответствии с Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а)	10,2	956 000	843 000	0,5	0,5	900 000

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 10,2 кв. м, кадастровый номер: 50:22:05: 01606:001:0070, этаж: 1, номера на поэтажном плане: № 1, инвентарный № 608, адрес местонахождения: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д.18а (адрес в соответствии Выпиской из ЕГРН № 77/100/330/2017-4587 от 13.09.2017: Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д. 18а), по состоянию на 13 сентября 2017 г. (с учетом НДС (18%)), округленно составляет:

**900 000**

**(Девятьсот тысяч) руб.**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом 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://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/163602737/>

Надежный | <https://kotelniki.cian.ru/sale/commercial/163602737/>

Недвижимость в Котельниках · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения в Котельниках · метро Котельники · проезд 2-й Покровский Новый поиск

своб. назнач. → Просмотр: всего 47, за сегодня 4 Премиум вчера, 17:42

Московская область, Люберецкий район, Котельники  
городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский,  
14к1 [Показать на карте](#)  
▲ Котельники, 17 мин. пешком

**6 500 000 руб.**  
106 558 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 111-43-08 · +7 499 390-37-36 В избранное

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на CIAN

**Об объекте**

Площадь:	61 м²
Этаж:	1 из 17
Специализация помещения:	интернет магазин, клиентский офис, магазин, салон красоты
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Кол-во мокрых точек:	1
Витринные окна:	есть
Юридический адрес:	предоставляется

**О здании**

Год постройки:	2008
Тип здания:	административное здание
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продается помещение 61 м в жилом доме. Качественная отделка, сейчас арендуется под салон красоты. Помещение находится в районе с развитой инфраструктурой. Хорошая транспортная доступность. 1-я линия домов, отдельный вход с улицы, планировка - большой холл, комната, подсобное помещение, санузел. Помещение подходит для размещения медцентра, стоматологии, детского развивающего центра, салона красоты, офиса, любого вида торговой деятельности. Густонаселенный жилой массив, оживленный пешеходный трафик и круглосуточный доступ будут способствовать развитию и процветанию Вашего бизнеса. Парковка наземная. Собственник - физическое лицо. В собственности более 5 лет.



**РЕКЛАМА**

**ПОМЕЩЕНИЯ от 1,4 млн руб.** Коммерческие помещения от Urban Group  
От 26 до 450 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
Тел.: (495) 162-55-69

[Проекты/оформление/реклама/информация/сайт](#)

**РЕКЛАМА**

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



своб. назнач.  
Московская область, Люберецкий район, Котельники  
городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский,  
14к1 [Показать на карте](#)

М Котельники, 17 мин. пешком

**6 500 000 руб.**  
106 558 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

#### Об объекте

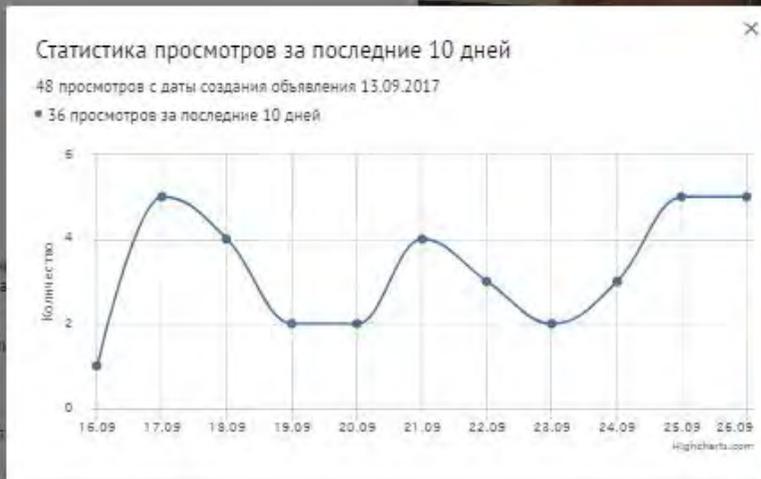
Площадь:	61 м²
Этаж:	1 из 17
Специализация помещений:	интернет магазин, офис, магазин, са
Благоустройство:	типовой ремонт
Вход:	отдельный с улиц
Кол-во точек:	1
Витринные окна:	есть
Юридический адрес:	предоставляется

#### О здании

Год постройки:	2008
Тип здания:	административное здание
Материал:	в собственности
Состояние:	действующий

Продается помещение 61 м в жилом доме. Качественная отделка, сейчас арендуется под салон красоты. Помещение находится в районе с развитой инфраструктурой. Хорошая транспортная доступность. 1-я линия домов, отдельный вход с улицы, планировка - большой холл, комната, подсобное помещение, санузел. Помещение подходит для размещения медцентра, стоматологии, детского развивающего центра, салона красоты, офиса, любого вида торговой деятельности. Густонаселенный жилой массив, оживленный пешеходный трафик и круглосуточный доступ будут способствовать развитию и процветанию Вашего бизнеса. Парковка наземная. Собственник - физическое лицо. В собственности более 5 лет.

Просмотров: всего 48, за сегодня 3 [Тренинг](#) вчера 17:43



**Торговые помещения - лучшая цена!** РЕКЛАМА  
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в сентябре! От 199 000 руб./м2!  
Тел.: (495) 432-13-92

**Street retail в ТЦ у метро** РЕКЛАМА  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.  
Тел.: (495) 432-17-42

## Аналог № 2

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/164236634/

своб. назнач.  
Московская область, Балашихинский район, Балашиха  
городской округ, Балашиха, Железнодорожный мкр, ул.  
Пионерская, 14 [Показать на карте](#)  
Носовихинское шоссе 5,0 км. до МКАД

**1 540 000 руб.**  
77 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 967 195-62-33 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN!

**Об объекте**

Площадь:	20 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	2,60 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	апартамент, кабинет, магазин, офис, салон
Состояние:	требуется косметический ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Кол-во мокрых точек:	2
Юридический адрес:	предоставляется

**О здании**

Год постройки:	2011
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	нет
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается коммерческое помещение в центре г. Железнодорожный, ул.Пионерская 14.,  
общ.площадь- 20 кв.м.(16.8+3.4), на 1 ом этаже 17 этажного дома 2011 г.п., есть санузел, большой  
подъезд в долях на 4 помещения, отдельный вход, все коммуникации центральные, пожарная  
сигнализация, интернет, под отделку. Можно проживать или сдавать в аренду как соседние  
помещения. Свидетельство, физлицо, документы к продаже готовы , быстрый выход на сделку.  
Невысокие городские коммунальные платежи. Редкое предложение с малым бюджетом. Без  
арендатора. **СОБСТВЕННИК**, показывает сам.

Просмотров: всего 9, за сегодня 0 [Платное](#) 10 сен, 22:47

ЦИАН ID 303598

**О здании**

Год постройки:	2011
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	нет
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается коммерческое помещение в центре г. Железнодорожный, ул.Пионерская 14.,  
общ.площадь- 20 кв.м.(16.8+3.4), на 1 ом этаже 17 этажного дома 2011 г.п., есть санузел, большой  
подъезд в долях на 4 помещения, отдельный вход, все коммуникации центральные, пожарная  
сигнализация, интернет, под отделку. Можно проживать или сдавать в аренду как соседние  
помещения. Свидетельство, физлицо, документы к продаже готовы , быстрый выход на сделку.  
Невысокие городские коммунальные платежи. Редкое предложение с малым бюджетом. Без  
арендатора. **СОБСТВЕННИК**, показывает сам.

**РЕКЛАМА**

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

**РЕКЛАМА**

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

**РЕКЛАМА**

Street retail в ТЦ у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро.  
Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.  
Тел.: (495) 432-17-42

### Аналог № 3

https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155105655/

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

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Люберцах > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Люберцах > Красная горка > Комсомольский проспект Новый поиск

своб. назнач. + Просмотров: всего 441, за сегодня 2 Платное 12 сен, 18:21

Московская область, Люберецкий район, Люберцы, район Красная горка, Комсомольский просп., 12 Показать на карте

**4 300 000 руб.**  
73 254 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 502-26-00, +7 925 741-81-79 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	58,7 м²
Этаж:	1 из 24
Высота потолков:	3,80 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	псн
Состояние:	под чистовую отделку

**О здании**

Год постройки:	2014
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продается нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома, отдельный вход, потолки 2,8 м, собственность, ДКП, быстрый выход на сделку, возможна ипотека.

ID:149820 pro А Показать телефон



**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  
[Прямая договоренность с застройщиком](#)

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

## Доходный подход

### Аналог № 1

<https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/151808822/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space in Kotelniki, Moscow region. The main details are as follows:

- Address:** Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, ул. Кузьминская, 11
- Price:** 45 024 руб. в месяц (11 256 руб. за м² в год, комиссия 35% для агента)
- Area:** 48 м²
- Floor:** 1 из 17
- Usage:** свободно
- Specialization:** аптека, ателье одежды, бытовые услуги, зал, коммерция, медицинский центр, офис, спортзал, стоматология, фитнес, фотостудия, шоурум
- Year built:** 2006
- Type of building:** жилой дом
- Ownership:** в собственности
- Category:** действующий
- Ventilation:** естественная
- Conditioning:** местное
- Heating:** автономное
- Fire protection system:** гидрантная

The listing also includes a large photo of the building and several smaller photos showing the interior. There are also three advertisement blocks on the right side of the page:

- Advertisement 1:** Коммерческие помещения от Urban Group. От 20 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69
- Advertisement 2:** Земельные участки от А101. 13 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видовыми характеристиками. Отличная транспортная доступность!
- Advertisement 3:** 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://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/163131635/

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

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Люберцах | Коммерческая | Аренда помещений свободного назначения в Люберцах | Красная Горка мкр | Красная Горка | проспект Гагарина Новый поиск

своб. назнач.  
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, район Красная Горка, Красная Горка мкр, просп. Гагарина, 27/6 [Показать на карте](#)

**21 000 руб. в месяц**  
13 696 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 977 258-97-51, +7 968 893-99-59  В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	18,4 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	другое
Состояние:	дизайнерский ремонт
Вход:	отдельный с улицы

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Сдается помещение площадью 18,4 кв.м. в прямую аренду на любой срок. Помещение располагается на 1 этаже 17-этажного жилого дома, Красная Горка, Люберцы. Соседи - шторы, бухгалтерия. Высота потолков 3 м, внутри дизайнерский ремонт. Отдельный вход с проспекта Гагарина. (655257)

 ID:12476390  [Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

Просмотров: всего 128, за сегодня 1 **Премиум** 12 сен, 10:46



ЦИАН ID 12476390

**РЕКЛАМА**

 Земельные участки от А-101. 15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видовыми характеристиками. Отличная транспортная доступность! ИЖС И МЖС

**РЕКЛАМА**

 Коммерческие помещения от Urban Group. От 20 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

**РЕКЛАМА**

 ЛСН в ЖК «Дом на Садовой» Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4

### Аналог № 3

https://lyubertysy.cian.ru/rent/commercial/162974935/

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://lyubertysy.cian.ru/rent/commercial/162974935/>. The page displays a real estate listing for a commercial space in Lyubertsy, Moscow region. The listing includes the following details:

- Location:** Московская область, Люберецкий район, Люберцы, район Красная горка, Красная Горка мкр, просп. Победы, 4
- Price:** 24 570 руб. в месяц (10 800 руб. за м² в год)
- Contact:** +7 926 877-18-25, +7 903 581-08-65
- Terms:** Предоплата: 1 мес; Тип аренды: прямая; Срок аренды: длительный; Минимальный срок аренды: 3 мес; Арендные каникулы: нет
- Object details:** Площадь: 273 м²; Этаж: 1 из 17; Высота потолков: 2,90 м; Помещение: свободно; Специализация помещения: косметический салон, магазин одежды, парикмахерская; Состояние: типовой ремонт; Вход: общий с улицы; Номер налоговой: 17; Кол-во nearby точек: 1; Юридический адрес: не предоставляется
- Building details:** Год постройки: 2012; Тип здания: жилой дом; Участок: в собственности; Категория: действующий

The listing also features a large photo of the empty room, a smaller photo of the entrance, and a map showing the location. At the bottom of the listing, there is a profile of the agent (ID: 221223) and buttons for 'Показать телефон' and 'ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ'. To the right of the main listing, there are three advertisement blocks:

- Advertisement 1:** Земельные участки от А101. 15 км от МКАД. Удивительные места с хорошими видовыми характеристиками. Отличная транспортная доступность! (ИЖС и МЖС)
- Advertisement 2:** 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
- Advertisement 3:** Лофт-квартал Studio#12! Просторные офисные и торговые помещения от 122 тысяч руб./м2. 7 мин. на авто до Садового кольца. Тел.: (495) 152-50-68

**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

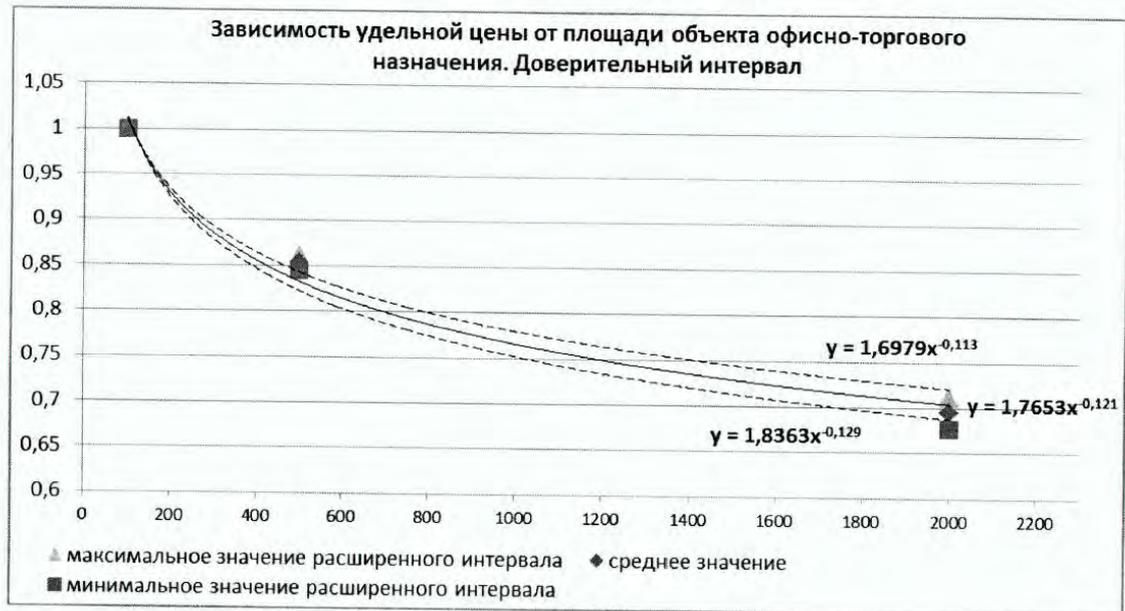


Рис. 60.<sup>3</sup>

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

134



Рис. 62.

136

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%

<https://statirelt.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

#### 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%
Такущий 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.

## 8. Приложение 2

Документы Заказчика

**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>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>50:22:0050203:8856</b>
Номер кадастрового квартала:	50:22:0050203
Дата присвоения кадастрового номера:	10.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:22:05:01606:001:0070, Инвентарный номер: 608
Адрес:	Московская область, пос. Котельники, мкрн. Силикат, д.18а
Площадь, м <sup>2</sup> :	10.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	108634.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям 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:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ареентьева Евгения Викторовна
Инженер I категории	Савельев П.В.
	(инициалы, фамилия)



М.П.

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.09.2017 № 77/100/330/2017-4587	
Кадастровый номер: <b>50:22:0050203:8856</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Центральный телеграф", ИНН: 7710146208
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01/22-06/2004-417 от 15.06.2004
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер I категории	Савельев П.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)





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

Котельнический филиал ГУП МО "МОБТИ"  
 (наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

*нежилое*

назначение помещения

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Котельники</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Котельники</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>микрорайон</i>
	Наименование	<i>Силикат</i>
Номер дома	<i>18А</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (бокса)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>078:104-608 /</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

*14 марта 2011 г.*

дата обследования объекта в натуре



**I. Сведения о правообладателях**

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО "Центральный телеграф"	Акт сдачи-приемки нежилого помещения №070803 Договор о долевом участии в строительстве жилого дома №01/05-К от 20.06.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-01/22-06/2004-417 от 15.06.2004г.	1

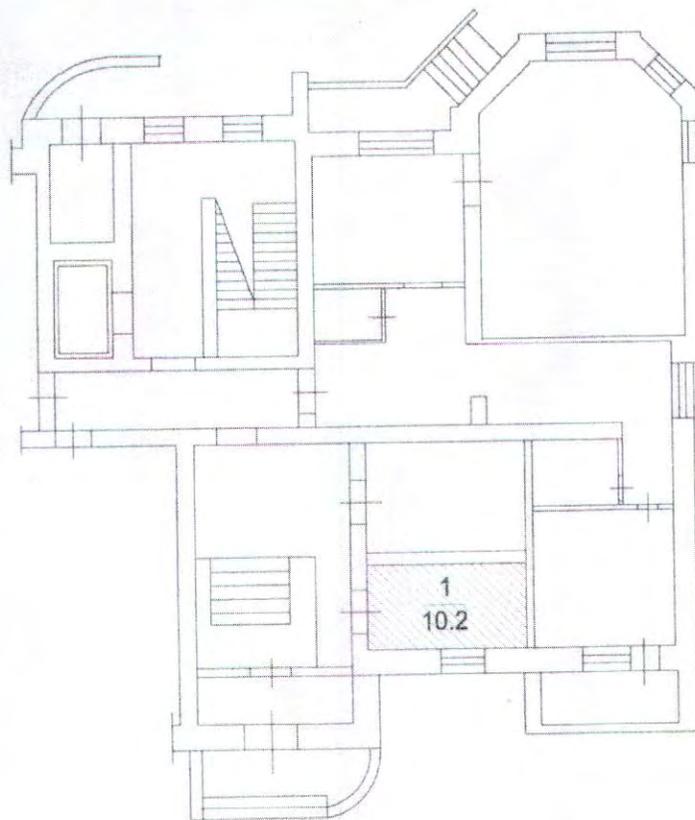
**II. Экспликация к поэтажным планам**

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1		1	нежилое	10,2		
				Итого по пом. техн.помещение	10,2		

План этажа 1

Масштаб 1:200

1 этаж



Экспликация

Общая площадь: 10.2 кв.м

Изготовлено \_\_\_\_\_ 16.03.2011 г.

По состоянию на \_\_\_\_\_ 14.03.2011 г.

Изготовил \_\_\_\_\_ Гришкина Л.С.

Проверил \_\_\_\_\_ Ананьева Т.П.

**III. Техническое описание помещения**

Год постройки здания 2003

Этажность здания 9

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Стены, перегородки	стены кирпичные, перегородки гипсолитовые
2	Перекрытие	из сборных железобетонных плит
3	Полы	плитка
4	Проемы	деревянные
5	Отделочные работы	стены - окрашены, в санузле-плитка, потолок-побелка
6	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, электроосвещение
7	Прочие работы	

**IV. Стоимость помещения**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

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

**Комментарии (особые отметки)**

\_\_\_\_\_

Паспорт составлен \_\_\_\_\_ 16 марта 2011 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ *Гришкина Л.С.* \_\_\_\_\_  
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил \_\_\_\_\_ *Ананьева Т.П.* \_\_\_\_\_  
подпись Фамилия, имя, отчество

**Директор Котельнического филиала  
 ГУП МО "МОБТИ"** \_\_\_\_\_ *Т.П. Ананьева* \_\_\_\_\_  
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " 14 АПР 2011 " \_\_\_\_\_ Г.



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов



Дата 16 марта 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 078:104-608

**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 10,2 кв.м.

**1.4. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Котельники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Котельники
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	микрорайон
	наименование	Силикат
Номер дома	18А	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	---	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---  
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 078:104-608 от 14.03.2011 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Котельнический филиал ГУП МО "МОБТИ",  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Котельнического филиала ГУП МО "МОБТИ"



Т.П. Анянзева

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ КОПИЯ ВЕРНА

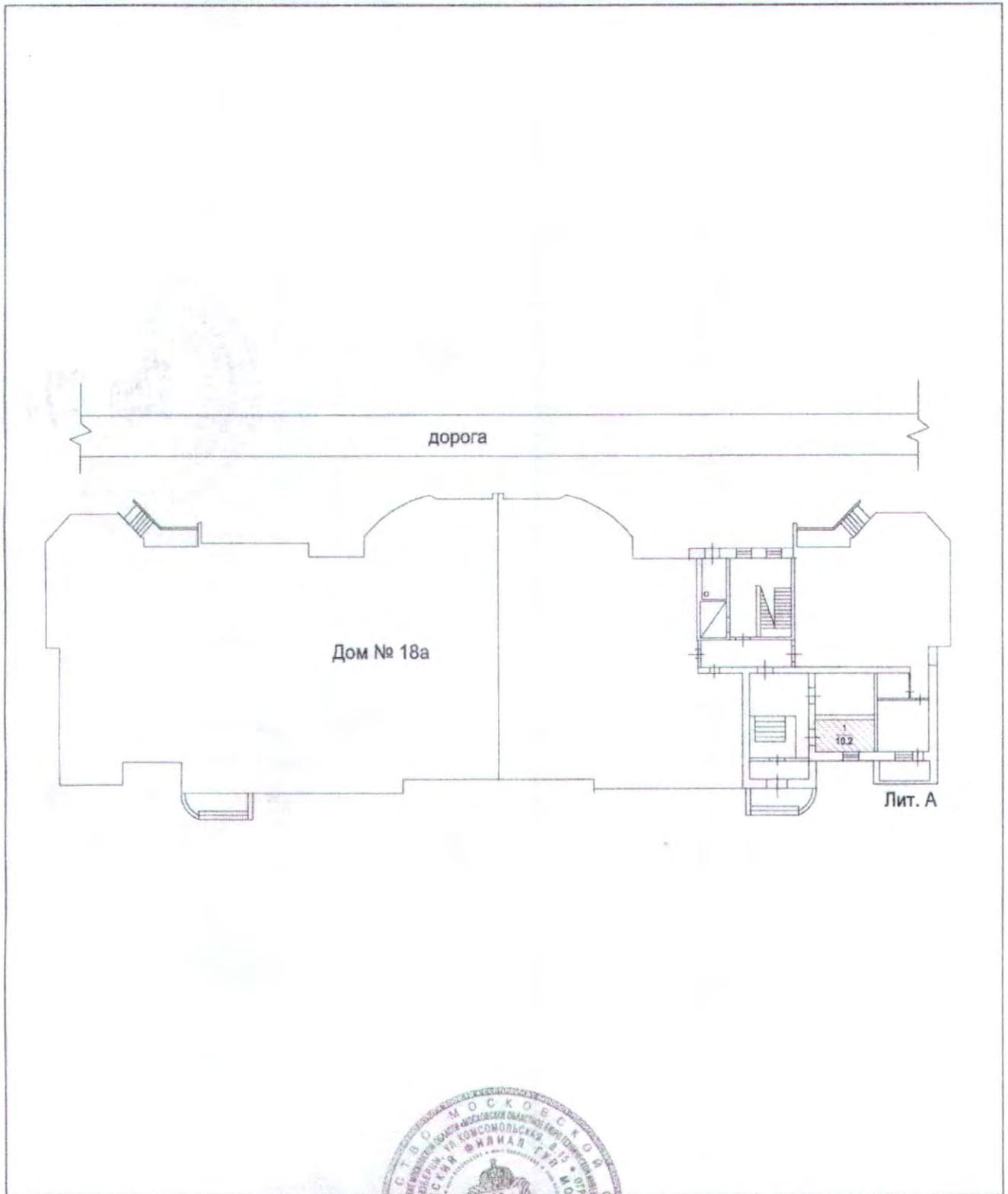
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

078:104-608

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:400

Директор Котельнического филиала ГУП МО «МОБТИ»



М. П.

*(Handwritten signature)*

(подпись)

Т. П. Анашьева

(инициалы, фамилия)

Исх. № 1701-09/1223 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.
ОС_003383	Нежилое помещение МО Люберецкий р-н пос.Котельники м/р-н Силикат д.18а (пл. 10,2 кв.м).	142 290,00	81 526,90

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)

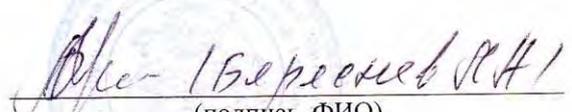
(фирменное наименование)

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



(Руденко Д.Ф.)



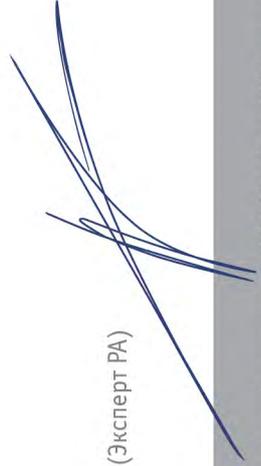
(Кулик Б.А.)

# 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 наступившим 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 /



СТРАХОВЩИК  
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:  
Руководитель Отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2016/1273 от 16.09.2016 г.)  
МП

# 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



*(Handwritten signature)*

(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