



**БИЗНЕС
КРУГ** консалтинговая
группа

Утверждаю
Директор
ООО КГ «Бизнес-КРУГ» **Б. А. Кулик**



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2017-633-1
об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 11,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г

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 № 1**

Дата составления отчета об оценке: 28 сентября 2017 г.

Москва 2017



**БИЗНЕС
КРУГ** консалтинговая
группа

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

Сопроводительное письмо

На основании договора № 712/ОБК от 10 августа 2017 г. (далее – Договор), Задания на оценку № 1 исполнитель ООО КГ «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный отчет, определил рыночную стоимость нежилого помещения общей площадью 11,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г.

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:

876 000

(Восемьсот семьдесят шесть 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 внутрикorporативными 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

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	5
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	7
1.5. Основные определения и понятия	8
1.6. Задачи оценки	10
1.7. Применяемые стандарты оценки.....	10
1.8. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки.....	12
2.3. Правообладатель оцениваемого объекта	12
2.4. Описание объекта оценки	13
2.5. Фотографии объекта оценки	15
2.6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.....	16
2.7. Общий вывод по осмотру и описанию объекта оценки.....	16
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	21
4.3. Классификация офисной недвижимости	22
4.4. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.....	23
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости	29
4.5.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	29
4.5.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	29
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	32
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	33
5.2. Обоснование использования подходов к оценке	33
5.3. Сравнительный подход	34
5.3.1. Описание объектов-аналогов	35
5.4. Доходный подход.....	45
5.5. Согласование результатов.....	59
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	61
7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1	62
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2	78

1. Введение

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г		
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 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	Обоснованный отказ	875 000	876 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки			
Рыночная стоимость (с учетом НДС (18%)), руб.	876 000 (Восемьсот семьдесят шесть 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 № 1			
Дата составления Отчета			
28 сентября 2017 г.			

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, общей площадью 11,8 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020506:1594, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4586 от 13.09.2017 г.; Технический паспорт на помещение по состоянию на 04.07.2013 г.; Кадастровый паспорт №МО-13/ЗВ-1179482 от 24.09.2013 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 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	Право собственности	Не зарегистрировано
Субъект права	ПАО "Центральный телеграф"		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для цели совершения сделки купли-продажи		
Виды стоимостей	Рыночная стоимость		
Дата оценки	13 сентября 2017 года		
Дата осмотра	13 сентября 2017 года		
Номер Отчета	2017-633-1		
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.- 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.- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных		

	<p>экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p> <p>- от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки;</p> <p>- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	
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
ИНН/КПП	7710146208/774850001
Банковские реквизиты	р/сч. 40702810638180004447 в Московском филиале ПАО «Сбербанк России» к/с 3010181040000000225, БИК 044525225
Генеральный директор	Снытко Александр Евгеньевич
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Кулик Борис Арсентьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 009095, свидетельство № 0024206 от 18.07.2017
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	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-PII 357957/2017 от 07.07.2017, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 29.07.2017 по 28.07.2018
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
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
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	Гражданская ответственность юридического лица застрахована

организации	ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000946/17 от 20.04.2017, срок действия договора (полиса): с 26.04.2017 по 25.04.2018, страховая сумма 550 500 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч) руб.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Сведения о независимости Оценщика	<p>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.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Оценка производится 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 и принимается как есть, и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего 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 «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «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 проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия 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

Специальные допущения связаны с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

- Провести осмотр и фотографирование оцениваемого помещения внутри не представляется возможным в связи с тем, что собственник жилого комплекса не признает права собственности Заказчика на оцениваемое помещение, вследствие чего был запрещен доступ к объекту оценки. Вся информация о техническом состоянии объекта оценки получена из представленной Заказчиком документации и интервью с представителем Заказчика.

1.5. Основные определения и понятия

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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 N 213ФЗ, от 03.06.2006 N 73ФЗ, от 04.12.2006 N 201ФЗ)

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, 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 N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
- Свод Стандартов и Правил РОО 2015, утвержденные Советом РОО 23.12.2015 г. 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., Складорова 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 № 77/100/330/2017-4586 от 13.09.2017;
- технический паспорт на помещение по состоянию на 04.07.2013;
- кадастровый паспорт №МО-13/ЗВ-1179482 от 24.09.2013;
- 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. Проведен осмотр здания, входа в помещение. Провести осмотр и фотографирование оцениваемого помещения внутри не представляется возможным в связи с тем, что собственник жилого комплекса не признает права собственности Заказчика на оцениваемое помещение, вследствие чего был запрещен доступ к объекту оценки. Вся информация о техническом состоянии объекта оценки получена из представленной Заказчиком документации и интервью с представителем Заказчика.

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 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г.

Основные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик

Показатель	Характеристика
Характеристика местоположения	
Полный адрес объекта	Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г
Тип застройки окружения	Жилая
Ближайшая транспортная магистраль	ул. Народного Ополчения
Местоположение относительно застройки окружения	Внутриквартальное
Транспортная доступность	Хорошая. Остановки общественного транспорта находятся в 5 минутах пешком на улице Народного Ополчения
Основные виды транспорта	Транспорт городской инфраструктуры
Сведения об Объекте оценки	
Тип	Нежилое помещение
Функциональное назначение по документам	Нежилое помещение
Текущее использование	Офис
Тип здания, в котором расположено помещение	Жилое
Год постройки здания	2002
Кадастровый номер	50:11:0020506:1594
Кадастровая стоимость, руб.	74 773,06
Остаточная стоимость по состоянию на 12.08.2017, руб.	110 708,09
Этаж расположения	1 этаж
Общая площадь помещений, кв. м	11,8
Наличие отдельного входа	Вход через подъезд
Дополнительные сведения	Отсутствуют окна
Строительный объем, куб. м	Данные не предоставлены
Техническое состояние	Среднее (есопом)
Физический износ по состоянию на 04.07.2013, %	0% ¹
Функциональное и внешнее устаревание, %	Не выявлено
Класс объекта ²	С
Описание конструктивных элементов здания	
Фундамент	Данные не предоставлены
Стены	Пеноблоки
Перекрытия	Железобетонные монолитные
Кровля	Данные не предоставлены
Полы	Цементные
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт
Проемы оконные/дверные	Пластиковые/пластиковые, металлические
Инженерное оборудование и благоустройство	
Отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Коммуникационная связь	Есть
Кондиционирование	Отсутствует
Вентиляция (вытяжная)	Есть
Электричество	Есть
Лифты	Отсутствуют
Состояние инженерного оборудования	Хорошее
Парковка	Неорганизованная на проезжей части
Обеспечение безопасности	Нет
Характеристика права	
Вид права	Собственность
Субъект права	ПАО «Центральный телеграф»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 77/100/330/2017-4586 от 13.09.2017

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

¹ Технический паспорт на помещение по состоянию на 04.07.2013.

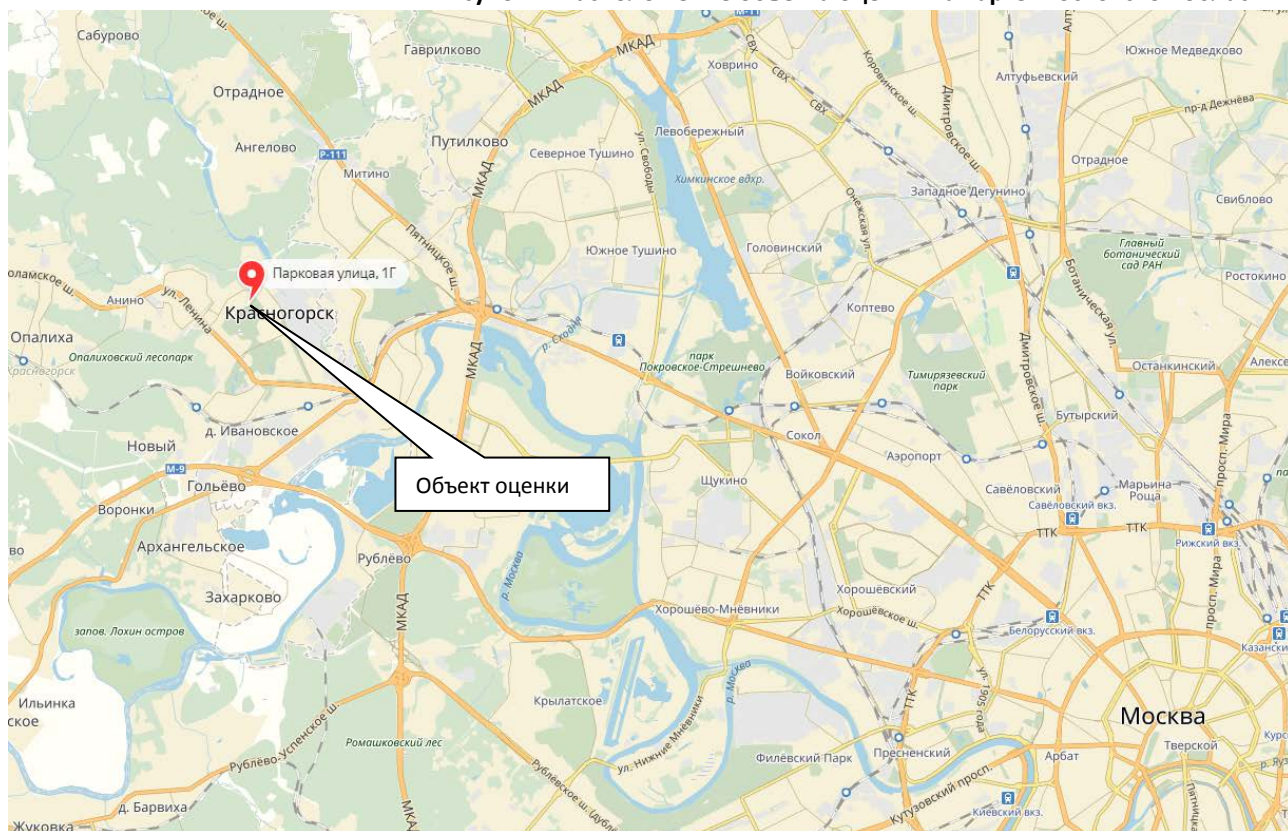
² Пункт 4.2 данного отчета об оценке.

Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г.

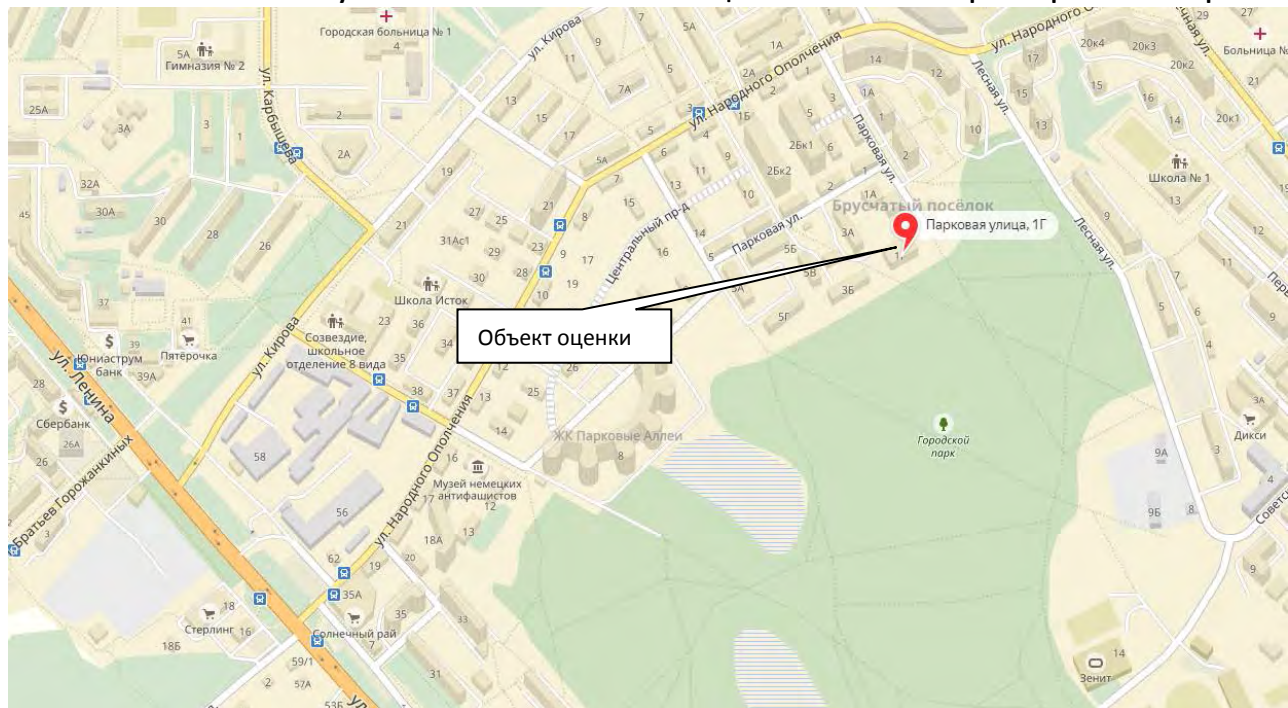
Наглядное расположение объекта оценки приведено на рисунках ниже.

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 Красногорск³

Красногорск – город областного подчинения в Московской области России с административной территорией (до апреля 2017 г. – центр Красногорского района) и центр городского округа Красногорск (до января 2017 г. – Красногорского муниципального района).

Население – 153 393 чел. (2017).

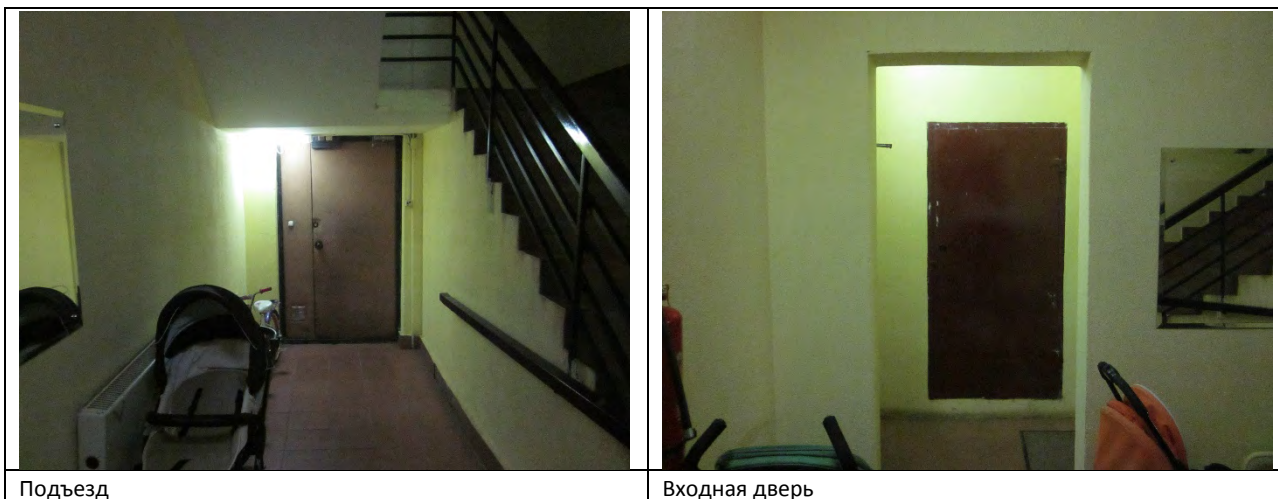
В 2017 г. город вошел в состав объединенного городского округа Красногорск, численность которого, по сведениям администрации округа, составляет 317 тыс. чел.

Город расположен на реке Москве, в 22 км от центра Москвы (в 2 км от МКАД), непосредственно примыкая к г. Москве с северо-запада.

2.5. Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение общей площадью 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	
	
Внешний вид жилого здания, в котором расположено оцениваемое помещение	Внешний вид жилого здания, в котором расположено оцениваемое помещение

³ <https://ru.wikipedia.org>



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 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г.

Помещение расположено в жилом доме, на первом этаже. По данным Заказчика, оцениваемое помещение находится в хорошем состоянии. Отделка оцениваемого помещения – стандартный ремонт. Вход в помещение осуществляется через подъезд.

Материалы и конструкции здания, 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 2 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 оправдано⁴.

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,

⁴ В соответствии с ФСО № 7 п. 13.

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

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

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

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

Таблица 4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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 объекта⁵

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.

⁵ МЭР РФ (www.economy.gov.ru)

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

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

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

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

Финансы

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.gks.ru/>

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земельные участки

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

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

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

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

Жилье (жилые здания и помещения):

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

4.3. Классификация офисной недвижимости⁶

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

Таблица 6. Классификация офисной недвижимости

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

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

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
		магистралях и площадях с удобным подъездом		удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом					
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещение не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса 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 объект⁷

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

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

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

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

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

Ценовая ситуация.

Средняя взвешенная стоимость 1 кв.м помещений свободного назначения составила 207 463 руб./кв. м. Динамика стоимости положительна как к предыдущему месяцу (+1%), так и по отношению к аналогичному месяцу прошлого года (+12%). Вместе с тем имеет значение в доме какого типа находится помещение. Так средняя стоимость квадратных метров в пятиэтажных зданиях, подлежащих сносу по программе реновации, составляет от 500 000 руб. до 1 000 000 руб. за 1 кв. м, когда средняя стоимость квадратного метра в жилых домах, не попадающих под программу реновации, составляет от 100 000 руб. до 600 000 руб. за 1 кв.м.⁸ Рост цен по помещениям свободного назначения может говорить о том, что все больше таких помещений переоборудуется под торговлю⁹.

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. Красногорск составляет 90 551руб./кв. м.¹⁰

Спрос и предложение

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

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

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

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

Помещения свободного назначения имеют спрос у торговых предприятий и компаний, работающих в сфере услуг. Наибольшим спросом первые этажи жилых домов пользуются у компаний, оказывающих различные услуги населению: юридических и нотариальных контор, туристических агентств, пунктов ремонта обуви и одежды, парикмахерских и салонов красоты, мелких торговых точек. Среди потенциальных арендаторов помещений свободного назначения

⁸ http://sraroo.ru/press_center/news/2203811/?sphrase_id=6007

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

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

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 кв. м до 150 кв. м. Кроме того, к ним, как правило, предъявляются повышенные требования по мощности электросетей.

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

По состоянию на июль 2017 года 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.¹¹

Арендные ставки

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

Средняя арендная ставка 1 кв.м офисной недвижимости, которая по своим функциональным характеристикам максимально схожа с помещениями свободного назначения, в г. Красногорск составляет 11 748 руб. в год.¹²

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

¹² <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 года. 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"> 1. Местоположение; 2. Расположение относительно красной линии 3. Общая площадь (фактор масштаба) 4. Этаж 5. Физическое состояние здания 6. Наличие отдельного входа 7. Состояние отделки
Цены и арендные ставки	<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 руб. до 30 000 руб. за 1 кв. м в год (от 40 000 руб. до 100 000 руб. за 1 кв. м в год для помещений в зданиях, входящих в программу реновации).</p> <p>Средняя стоимость 1 кв. м продажи офисной недвижимости в г. Красногорск составляет 90 551 руб./кв. м. Средняя арендная ставка 1 кв. м офисной недвижимости в г. Красногорск составляет 11 748 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	Объект 10
Местоположение	Московская обл., г. Красногорск, ул. Ленина, д. 11А	Московская обл., г. Красногорск, ул. Братьев Горожанкиных	г. Москва, район Митино, Уваровский пер., д. 10	Московская обл., г. Красногорск, бул. Космонавтов, д. 4	Московская обл., г. Красногорск, Вокзальная ул., 17А	Московская обл., г. Красногорск, ул. Ленина	Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, д. 17	Московская обл., г. Красногорск, ул. Пионерская, д. 16	Московская обл., г. Красногорск, Речная ул., д. 8	Московская обл., г. Красногорск, бул. Космонавтов, д. 7
Площадь помещения, кв. м	16,3	16,8	45,0	47,0	50,6	53,3	60,0	63,0	75,8	35,0
Цена предложения, руб., с учетом НДС	1 290 000	1 290 000	5 800 000	4 900 000	5 900 000	5 200 000	6 300 000	5 000 000	5 154 400	3 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, без учета НДС	79 141	76 786	128 889	104 255	116 601	97 561	105 000	79 365	68 000	85 714
Источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161199681/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161431091/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150057824/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/150734881/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/162624435/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/155851649/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/158077924/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/157715979/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163111764/	https://www.domofond.ru/commerchekayanedvizhimost-naprodazhukrasnogorsk-149242057
Контакт	8 (916) 697-02-57	8 (916) 697-02-57	8 (901) 513-30-43	8 (495) 255-10-07	8 (926) 906-76-44	8 (903) 700-28-10	8 (495) 777-54-77	8 (916) 146-78-25	8 (495) 266-87-06	8 (920) 903-70-22

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. Красногорске Московской области составляет от 68 000 до 128 889 руб. за 1 кв. м.

Таблица 8. Предложение по аренде

Наименование показателя	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5	Объект 6	Объект 7	Объект 8	Объект 9
Адрес	Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 16	Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 28	Московская обл., г. Красногорск, ул. Вилора Трифонова, д. 1	Московская обл., г. Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 6	Московская обл., г. Красногорск, ул. Вокзальная, 18А	Московская обл., г. Красногорск, бул. Космонавтов, д. 13	Московская обл., г. Красногорск, ул. Комсомольская, 39	Московская обл., г. Красногорск, Железнодорожный проезд, д. 2	Московская обл., г. Красногорск, бул. Космонавтов, д. 13
Общая площадь, кв. м	18,0	20,0	30,0	30,0	32,0	40,0	46,0	46,0	50,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	7 800	15 600	13 200	15 000	15 000	15 000	10 200	10 500	12 000

Наименование показателя	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5	Объект 6	Объект 7	Объект 8	Объект 9
Источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162101670/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163083643/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/155214473/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/148479783/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162363622/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/158980614/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/155684744/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163371014/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/161624360/
Контакт	8 (965) 111-27-57	8 (903) 975-76-96	8 (903) 563-98-98	8 (903) 671-70-07	8 (909) 998-85-58	8 (495) 255-10-07	8 (964) 719-99-94	8 (916) 216-07-12	8 (495) 255-10-07

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. Красногорске Московской области составляет от 7 800 до 15 600 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. Красногорске Московской области составляет от 68 000 до 128 889 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. Красногорске Московской области составляет от 7 800 до 15 600 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 настоящего отчета рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться в рамках сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

5.3. Сравнительный подход

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

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

5.3.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 19. Информация о предложениях¹³

Описание	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Московская обл., г. Красногорск, ул. Ленина, д. 11А	Московская обл., г. Красногорск, ул. ул. Братьев Горожанкиных	Московская обл., г. Красногорск, бул. Космонавтов, д. 4
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет
Площадь помещения, кв. м	16,3	16,8	47,0
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Хорошее состояние
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	В наличии
Наличие окон	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб., с учетом НДС	1 290 000	1 290 000	4 900 000
Цена предложения, руб./кв. м, без учета НДС	79 141	76 786	104 255
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161199681/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161431091/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/150734881/
Контакт	8 (916) 697-02-57	8 (916) 697-02-57	8 (495) 255-10-07

Источник: анализ рынка

¹³ Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

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

Общая формула для расчета корректировок:

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

где

K_{Π} – размер корректировки;

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг. В данном отчете для определения «скидки на торг» для офисных помещений Оценщиком рассмотрены данные, представленные в «Справочнике расчетных данных № 20», 2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 17 Таблица 1.3.2), согласно которому скидка на торг при продаже офисных помещений в 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. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых по привлекательности районах г. Красногорска и имеют схожее окружение, представленное в виде жилого квартала застройки.

Корректировка на местоположение для аналогов не требуется.

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 стоимость объекта. 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. 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 20. 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)

Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 21. Расчет корректировки на состояние здания

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Значение		1,24	1,24	1,00
Корректировка, %	-	24,0%	24,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

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

Корректировка на 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 22. 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	0,93	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)

Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 23. Расчет корректировки на состояние отделки офисных помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Хорошее состояние
Значение		1,00	1,00	0,82
Корректировка, %	-	0%	0%	-18,0%

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 24. 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 по данному фактору рассчитана в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет корректировки на этаж расположения

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

Таблица 26. Значения корректировок на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		1,23	1,26
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 27. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	В наличии
Значение	1,00	1,00	1,00	1,24
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-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 28. 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	11,8	16,3	16,8	47,0
Значение	1,310	1,259	1,255	1,108
Корректировка, %	-	4,1%	4,4%	18,2%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие окон

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

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

Таблица 29. Расчет корректировок на наличие окон

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

Источник: расчеты Оценщика

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

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;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{ср} – 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 1,3%, что позволяет сделать вывод

об однородности выборки. Разница между максимальными и минимальными скорректированными значениями объектов-аналогов составляет 3%.

Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого помещения.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости помещения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС	-	79 141	76 786	104 255
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	-	79 141	76 786	104 255
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	-	79 141	76 786	104 255
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	-	79 141	76 786	104 255
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	-	0%	0%	0%
-	-	79 141	76 786	104 255
Возможность уторговывания	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м	-	69 644	67 572	91 744
Местоположение	Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	Московская обл., г. Красногорск, ул. Ленина, д. 11А	Московская обл., г. Красногорск, ул. ул. Братьев Горожанкиных	Московская обл., г. Красногорск, бул. Космонавтов, д. 4
Поправка на местоположение	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м	-	69 644	67 572	91 744
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	-	69 644	67 572	91 744
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на наличие коммуникаций	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м	-	69 644	67 572	91 744
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Поправка на материал стен	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на материал стен, руб./кв. м	-	69 644	67 572	91 744
Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Поправка на состояние здания	-	24%	24%	0%
Стоимость после внесения поправки на состояние здания, руб./кв. м	-	86 359	83 789	91 744
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Поправка на тип здания	-	0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на тип здания, руб./кв. м	-	86 359	83 789	91 744
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Хорошее состояние
Поправка на внутреннюю отделку	-	0%	0%	-18%
Стоимость после внесения поправки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м	-	86 359	83 789	75 230
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Поправка на этаж расположения	-	0,0%	0,0%	22,0%
Стоимость после внесения поправки на этаж расположения, руб./кв. м	-	86 359	83 789	91 781
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	В наличии
Поправка на наличие отдельного входа	-	0,0%	0,0%	-19,4%
Стоимость после внесения поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м	-	86 359	83 789	73 975
Площадь помещения, кв. м	11,8	16	17	47
Поправка на площадь	-	4,1%	4,4%	18,2%
Стоимость после внесения поправки на площадь, руб./кв. м	-	89 900	87 476	87 438
Наличие окон в помещении	Нет	Есть	Есть	Есть

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на наличие окон		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Стоимость после внесения поправки, руб./кв. м		75 516	73 480	73 448
Стоимость после внесения поправок, руб./кв. м	-	75 516	73 480	73 448
Коэффициент вариации ряда	1,3%			
Средневзвешенная стоимость помещения, руб./кв. м	74 148			
Рыночная стоимость помещения, руб.	875 000			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 11,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 13 сентября 2017 г. составила (с учетом НДС (18%)) округленно:

875 000
(Восемьсот семьдесят пять 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 31. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки¹⁴

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. Красногорск, ул. Успенская, д. 28	Московская обл., г. Красногорск, ул. Вокзальная, 18А	Московская обл., г. Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 6
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	20,0	32,0	30,0
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Этаж расположения помещения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отсутствует	В наличии	В наличии
Наличие окон	Есть	Есть	Есть
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	15 600	15 000	15 000
НДС	да	нет	да
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	15 600	17 700	15 000
Эксплуатационные расходы без коммунальных платежей	Включены	Включены	Включены
Необходимо включить эксплуатационные расходы без коммунальных платежей, руб./кв. м в год	0	0	0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с НДС и ЭР	15 600	17 700	15 000
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены

¹⁴ 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.

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Необходимо включить коммунальные платежи, руб./кв. м в год	1 269	1 269	1 269
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с НДС и ЭР	16 869	18 969	16 269
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163083643/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162363622/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/148479783/
Контакт	8 (903) 975-76-96	8 (909) 998-85-58	8 (903) 671-70-07

Источник: анализ рынка

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 объекта-аналога № 2 представлена без учета НДС. Необходимо добавить НДС в размере 18%.

Эксплуатационные расходы оплачивает арендодатель (кроме коммунальных платежей). Величина коммунальных платежей была принята на основании данных «Справочника расчетных корректировок» СРК-2017 г. под ред. Е.Е. Яскевича (стр. 94, табл. 53), согласно которому величина операционных расходов для офисного сегмента класса С в г. Москве составляет 3 805 руб./кв. м в год, а для Московской области на 12-17% ниже (14,5% – среднее значение диапазона). Таким образом, операционные расходы для офисных помещений класса С Московской области округленно составляют:

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

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

Таким образом, коммунальные платежи округленно составляют:

$$3\ 253 * 0,39 = 1\ 269 \text{ руб./кв. м в год.}$$

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 арендную ставку. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых по привлекательности районах г. Красногорска и имеют схожее окружение, представленного в виде жилого квартала застройки.

Корректировка на местоположение для аналогов не требуется.

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 32. 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.

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 33. 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	11,8	20,0	32,0	30,0
Значение	1,299	1,221	1,157	1,165
Корректировка, %	-	6,4%	12,3%	11,5%

Источник: 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 34. 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. Лейфера, 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 35. 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)

Корректировка по данному фактору рассчитана в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	В наличии	В наличии
Значение	1,00	1,00	1,23	1,23
Корректировка, %	-	0,0%	-18,7%	-18,7%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на состояние внутренней отделки объекта

У оцениваемого офисного помещения и подобранных к нему объектов-аналогов разное состояние внутренней отделки. Необходимо внести корректировку. 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. 59, стр. 185).

Таблица 37. Корректировка на состояние внутренней отделки помещения

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64

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

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

Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 38. Расчет корректировки на состояние отделки офисных помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Значение		1,00	1,00	1,28
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	28,0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на наличие окон

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

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

Таблица 39. Расчет корректировок на наличие окон

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

Источник: расчеты Оценщика

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

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;
 σ – стандартное отклонение;
 C – стоимость 1 кв. м аналогов;
 $C_{ср}$ – 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 равен 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 3,6%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Разница между максимальными и минимальными скорректированными значениями объектов-аналогов не превышает 9%. Ниже приведен расчет величины арендной ставки за 1 кв. м в год.

Таблица 40. Расчет арендной ставки для помещения

Внесение поправок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		16 869	18 969	16 269
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		16 869	18 969	16 269
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год		16 869	18 969	16 269
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		15 519	17 451	14 967
Местоположение	Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 28	Московская обл., г. Красногорск, ул. Вокзальная, 18А	Московская обл., г. Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 6
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		15 519	17 451	14 967
Расположение на первой линии крупной магистрали	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на красную линию	-	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на красную линию, руб./кв. м/год	-	15 519	17 451	14 967
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Поправка на наличие коммуникаций	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м	-	15 519	17 451	14 967
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Поправка на материал стен	-	0,0%	0,0%	0,0%

Внесение поправок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ставка аренды после внесения поправки на материал стен, руб./кв. м	-	15 519	17 451	14 967
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		15 519	17 451	14 967
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Поправка на тип здания		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на тип здания, руб./кв. м/год		15 519	17 451	14 967
Общая площадь, кв. м	11,8	20,0	32,0	30,0
Поправка на площадь помещений		6,4%	12,3%	11,5%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		16 512	19 597	16 688
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		16 512	19 597	16 688
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	В наличии	В наличии
Поправка на наличие отдельного входа		0,0%	-18,7%	-18,7%
Ставка аренды после поправки на наличие отдельного входа, руб./кв. м/год		16 512	15 932	13 567
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Поправка на состояние помещений		0%	0%	28%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		16 512	15 932	17 366
Наличие окон в помещении	Нет	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие окон		-16%	-16%	-16%
Ставка аренды после поправки на наличие окон, руб./кв. м/год		13 870	13 383	14 587

Внесение поправок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год		13 870	13 383	14 587
Коэффициент вариации ряда	3,5%			
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, с ОР с НДС	13 947			

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 41. Расчет рыночной стоимости помещения в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Показатель	Комментарии
1	Общая площадь здания, кв. м	11,8	Правоустанавливающая документация
2	Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год	13 947	Таблица 40
3	Потенциальный валовой доход, руб./год	164 575	(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	144 332	(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	38 389	(6)*(3)
8	Чистый операционный доход, руб./год	105 943	(5)-(7)
9	Ставка капитализации	12,10%	«Справочник Оценщика недвижимости», 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера
10	Рыночная стоимость, руб.	876 000	(8)/(9)

Источник: расчеты Оценщика

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

876 000

(Восемьсот семьдесят шесть тысяч) 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 42. Результаты расчетов по подходам

Наименование	Подход	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	Затратный	Обоснованный отказ
	Сравнительный	875 000
	Доходный	876 000

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 замещения¹⁵ 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 ожидания¹⁶, исходя из которого предполагается, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, т.е. как объект вложения с целью получения в будущем дохода. Доходный подход при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и связанные с ними расходы, т.е. при наличии развитого рынка аренды сопоставимой недвижимости, наиболее достоверно отражает ожидаемую полезность объекта недвижимости, что в свою очередь и является ценностью объекта недвижимости, выраженной в его стоимости.

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

¹⁵ Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму большую, чем при приобретении другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

¹⁶ Принцип ожидания – стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Таблица 43. 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 11,8 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г	11,8	875 000	876 000	0,5	0,5	876 000

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 – нежилого помещения общей площадью 11,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г, по состоянию на 13 сентября 2017 г. (с учетом НДС (18%)) округленно составляет:

876 000

(Восемьсот семьдесят шесть 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://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161199681/>

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Красногорске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Красногорске > Губайлово > улица Ленина Новый поиск

своб. назнач. + Просмотров: всего 111, за сегодня 1 Платное 10 авг, 16:21

Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Губайлово, ул. Ленина, 11А [Показать на карте](#)

1 290 000 руб.
79 142 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 964 704-02-18, +7 916 697-02-57 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте

Площадь:	16,3 м²
Этаж:	1 из 9
Высота потолков:	2,70 м
Специализация помещения:	по
Состояние:	типовой ремонт
Юридический адрес:	предоставляется

О здании


Год постройки:	1988
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продам помещение свободного назначения(16.3 м²),расположенное на 1-м этаже жилого дома.Напротив дома городской парк,автомобильная парковка,удобный подъезд.Цена1.29 млн.рублей,Разумный торг,Документы пришлю по запросу..Оперативный показ.Олег. СМОТРИ ФОТО


 ID:285082 PRO

[Показать телефон](#)


[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)




ЦИАН ID 285082



РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА

 STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.

Аналог № 2

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161431091/

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Красногорске Коммерческая Продажа помещений свободного назначения в Красногорске Чернево-2 мкр Волоколамское шоссе Чернево метро Тушинская [Новый поиск](#)

своб. назнач. + Просмотров: всего 80, за сегодня 0 [Платное](#) 10 авг, 11:29

Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Чернево, Чернево-2 мкр, ул. Братьев Горожанкиных [Показать на карте](#)

1 290 000 руб.
76 786 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 704-02-18 , +7 916 697-02-57 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	16,8 м²
Этаж:	1 из 9
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	помещение свободного назначения
Состояние:	типовой ремонт
Кол-во мокрых точек:	1
Юридический адрес:	предоставляется

О здании

Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продам помещение свободного назначения(16.8 м²),расположенное на 1-м этаже жилого дома. Дом расположен в густонаселённом районе,напротив дома автомобильная парковка,удобный подъезд.Цена:1.29 млн.рублей.Разумный торг.Документы пришлю по запросу..Оперативный показ.Олег, СМОТРИ ФОТО

ID:285082 [PRD](#)

ЦИАН ID 285082

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

Проектная декларация на рекламируемом сайте

STREET со входом у метро РЕКЛАМА

Аналог № 3

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/150734881/

своб. назнач. + Просмотров: всего 476, за сегодня 1 **Платное** 9 авг, 18:17

Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Чернево, бул. Космонавтов, 4 [Показать на карте](#)

М Митино,
Волоколамское шоссе 9,0 км. до МКАД

4 900 000 руб.
104 256 руб. за м², НДС не включен, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 258-92-68, +7 495 255-10-07 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Об объекте

Площадь:	47 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	3 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	магазин
Состояние:	типовой ремонт

О здании

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

Продается нежилое помещение, расположенное по адресу Красногорск, ул.Космонавтов,4 ЖК "Изумрудные Холмы". Торговое помещение расположено на цокольном этаже жилого 25-ти этажного жилого дома общей площадью 47 кв.м. Удобное расположение: на выезде с Волоколамского шоссе (первая линия). Жилой комплекс, в котором расположено помещение находится в густонаселенном мкр г. Красногорска, состоит из 20 многоквартирных корпусов. находится в Рядом школа, детский сад. Электрическая мощность - 11 кВт. Помещение подойдет под любой вид деятельности.

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА

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

Доходный подход

Аналог № 1

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163083643/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space in Krasnogorsk, Moscow region, located at Uspenskaya Street, 28. The listing includes the following details:

- своб. назнач.** (free designation)
- Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Чернево, Успенская ул., 28** (Moscow region, Krasnogorsk district, Krasnogorsk, Chernovo district, Uspenskaya St., 28)
- 26 000 руб. в месяц** (26,000 rub. per month)
- 15 600 руб. за м² в год** (15,600 rub. per sq.m. per year)
- +7 903 975-76-96** (phone number)
- В избранное** (in favorites)
- Обеспечительный платеж:** 26 000 руб. (advance payment)
- Предоплата:** 1 мес (advance payment)
- Тип аренды:** прямая (lease type)
- Срок аренды:** длительный (lease term)
- Минимальный срок аренды:** 11 мес (minimum lease term)
- Арендные каникулы:** да (rent holidays)
- Об объекте** (about the object):
 - Площадь:** 20 м² (area)
 - Этажи:** 1 из 12 (floors)
 - Высота потолков:** 3 м (ceiling height)
 - Помещение:** свободно (vacant)
 - Специализация помещения:** клиентский офис, магазин, шоурум (specialization)
 - Состояние:** типовой ремонт (condition)
 - Вход:** общий с улицы (entrance)
 - Кол-во мокрых точек:** 1 (wet points)
 - Электрическая мощность:** 5 кВт (power)
 - Витринные окна:** нет (display windows)
 - Юридический адрес:** предоставляется (legal address)
- О здании** (about the building):
 - Год постройки:** 2005 (year built)
 - Тип здания:** жилой дом (building type)
 - Участок:** в собственности (land ownership)
 - Категория:** действующий (category)
- Помещение на первом этаже монолитно-кирпичного дома. Проходное место, сейчас занято арендаторами парикмахерская, ателье, зоотовары, косметология, массаж. Рядом магазин продукты. Хорошо использовать под магазин, Услуги, офис. Прямая аренда. Помещение отремонтировано, оборудовано вентиляцией, пожарной сигнализацией, Интернетом, 5 квт. Коммунальные платежи оплачивают отдельно согласно предоставленным счетам и занимаемой полезной площадью. Опыта.**

The right side of the page features a large photo of the building and several smaller advertisements for real estate services, including land plots and commercial spaces for sale or rent.

Аналог № 2

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162363622/

Надежный | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162363622/

своб. назнач. + Просмотров: всего 58, за сегодня 2 **Платное** 13 сен, 07:47

Московская область, Красногорский район, Красногорск,
район Южный, Вокзальная ул., 18А [Показать на карте](#)

М Сходненская, 10 мин. на машине
Ильинское шоссе 2,0 км. до МКАД

40 000 руб. в месяц
15 000 руб. за м² в год, НДС не включен, комиссия 50%, для агента 50%

✉ [Следить за изменением цены](#)

+7 903 504-30-83, +7 909 998-85-58 ♥ [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	40 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес


Об объекте

Площадь:	32 м²
Этаж:	1 из 25
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, магазин
Состояние:	дизайнерский ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Кол-во мокрых точек:	2
Электрическая мощность:	20 кВт
Витринные окна:	есть


О здании

Год постройки:	2015
Тип здания:	жилой комплекс
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Срочно сдается помещение 32 кв.м. под аптеку, магазин и пр. от собственника. Оплата помещаюно-40тр. Оперативные показы. Инна.



ЦИАН ID 20405



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

РЕКЛАМА
Помещения от 1,4 млн руб.
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Аналог № 3

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/148479783/

Надежный | https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/148479783/

своб. назнач.

Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Чернево, ул. Игоря Мерлушкина, 6 [Показать на карте](#)

37 500 – 62 500 руб. в месяц
15 000 руб. за м² в год, комиссия 100%, для агента 50%

Следить за изменением цены

+7 903 671-70-07 В избранное


Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж: 100 000 руб.
Предоплата: 1 мес.
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Арендные каникулы: да

Об объекте
Площадь: 30 – 50 м²
Этаж: 1 из 25
Помещение: свободно
Специализация помещения: аптека, ателье одежды, банк, выпечка, кафе/ресторан, коммерция, магазин, общепит, офис, салон красоты, шоурум
Состояние: требуется капитальный ремонт

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 117,2 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий
Девелопер: Эталон
Вентиляция: приточная
Отопление: центральное
Система пожаротушения: сигнализация

Сдаю нежилое помещение в жилом доме. ЖК Изумрудные холмы Корпус 4. Собственник. Выход на большой разворот на Волоколамском шоссе. Второй выход на выезде из ЖК в сторону Волоколамского шоссе. Без ремонта, каникулы. Дом в последней очереди микрорайона, всё заселено. Пересечение пешеходного и транспортного потоков

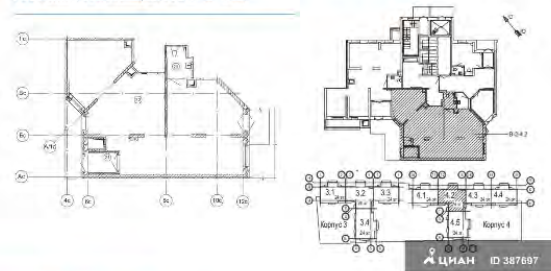
 **Роман Лирмян** pro
Частный маклер

ЖИЛОЙ МИКРОРАЙОН В КРАСНОГОРСКЕ
ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ

№	Название	Площадь
1	Таннур	3,80 м2
2	Помещение	108,76 м2
3	Салон	4,90 м2

Имя помещения: В-2-4.2
Площадь помещения: 117,1 м2

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖК ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ. ПОМЕЩЕНИЕ В-2-4.2.



ЦИАН ID: 387697

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

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

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

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. 60.³

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



Рис. 62.

Таблица 46

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

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. Высокотранспортная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

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

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 100	5 385	3 805
	Эксплуатационные расходы	4 490	3 606	2 530
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 905	6 850	5 010
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 420	3 390
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 450	2 310	1 550
	Эксплуатационные расходы	2050	1 480	1 120
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 280	5 210	3 350
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 880	5 556	4 340
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 105	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 690	1 340	890
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 590 – 2 290	1 210 – 2 010	930 – 1 586
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	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 ²	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	20–25%	19–24%	18–23%
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%
Текущий 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%
Расходы на содержание (FM УК)	6–7,5%	6,5–7,5%	6–7%
Коммунальные платежи	33%	31%	39%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	1%	1%	0%
Юридические услуги	1%	1%	0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	31–36%	34–37%	31–33%
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%
Итого ОРЕХ:	100,0%	100,0%	100,0%

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

² Для бизнес-центров, эксплуатируемых от 3-х лет.

Объекты для расчета корректировки на наличие окон методом парных продаж

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

офис в бизнес-центре ABC (в Мажоровом пер., 14)
 Москва, район Соколиная гора, пер. Мажоров, 14
[Показать на карте](#)

Электрозаводская, 6 мин. пешком
 Семеновская, 5 мин. на машине

13 834 – 13 834 руб. в месяц
 10 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
 +7 495 663-30-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Предоплата:	1 мес
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	16,6 – 16,6 м²
Этаж:	2 из 5

Бизнес-центр «в Мажоровом пер., 14»


Год постройки:	1973
Класс:	B
Общая площадь:	2 451 м²
Участок:	2 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Система пожаротушения:	сигнализация

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

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



ЦИАН ID 317354



Качество по доступной цене! РЕКЛАМА

Офисы с отделкой от 200 м2 в ДЦ «ЛеФорТ», класс B+, м. Преображенская площадь. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.
 Тел.: (495) 644-04-44

Приватная аккредитация на рекламном сайте

ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы РЕКЛАМА

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

Приватная аккредитация на рекламном сайте

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

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

офис в бизнес-центре ABC (в Мажоровом пер., 14)
 Москва, район Соколиная гора, пер. Мажоров, 14
[Показать на карте](#)

Семеновская, 3 мин. пешком

34 500 – 34 500 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
 +7 495 663-30-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Предоплата:	1 мес
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	34,5 – 34,5 м²
Этаж:	2 из 5


Бизнес-центр «в Мажоровом пер., 14»

Год постройки:	1973
Класс:	B
Общая площадь:	2 451 м²
Участок:	2 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Система пожаротушения:	сигнализация


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

Стандартная офисная отделка.

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



ЦИАН ID 317354



ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы РЕКЛАМА

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

Приватная аккредитация на рекламном сайте

Детский ТРЦ Байбистор РЕКЛАМА

ТЦ у метро Волжская. Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
 Тел.: (495) 192-30-61

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

Просмотров: всего 3, за сегодня 1 [Платное](#) вчера, 15:03

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

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 727-20-20 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

Об объекте

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

Бизнес-центр «Ультрамарин»

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

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



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

РЕКЛАМА

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Коммерческие помещения от Urban Group
От 20 до 480 кв. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-89

РЕКЛАМА

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Земельные участки от А101.

РЕКЛАМА

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

Просмотров: всего 11, за сегодня 1 [Платное](#) сегодня, 01:20

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

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 228-53-74 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

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

Бизнес-центр «Ультрамарин»

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

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



Продажа зданий/помещений
Площади от 29 до 1000 м (приточка, склад, офис, автосервис); 500м от м.Урешская. Офисы от 80 т/м2, любые площади.
Тел.: (495) 320-18-89

РЕКЛАМА



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

РЕКЛАМА

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

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

Следить за изменением цены

+7 929 937-82-75 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

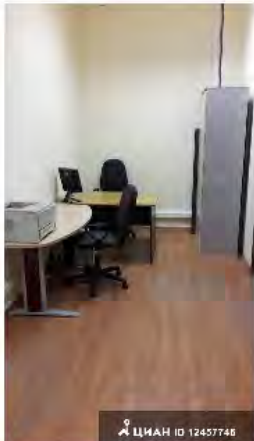

Об объекте

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

Бизнес-центр «63БС4»

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

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

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

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

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

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

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

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



Об объекте

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

Бизнес-центр «63БС4»

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

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

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

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

8. Приложение 2

Документы Заказчика

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:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
13.09.2017	№ 77/100/330/2017-4586	50:11:0020506:1594	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 50:11:0020506			
Дата присвоения кадастрового номера: 05.07.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 50:11:01:01195:004:0023			
Адрес: Московская область, г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1П			
Площадь, м²: 11.8			
Наименование: Нежилое помещение			
Назначение: Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 01			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.): 74773.06			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:11:0020506:492			
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: Арсентьева Евгения Викторовна			
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		ВАРВАРОВА Е. В.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



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

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Катастровый номер: 50:11:0020506:1594	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Центральный телеграф", ИНН: 7710146208
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01/11-26/2004-80 от 08.07.2004
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Отграничение 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

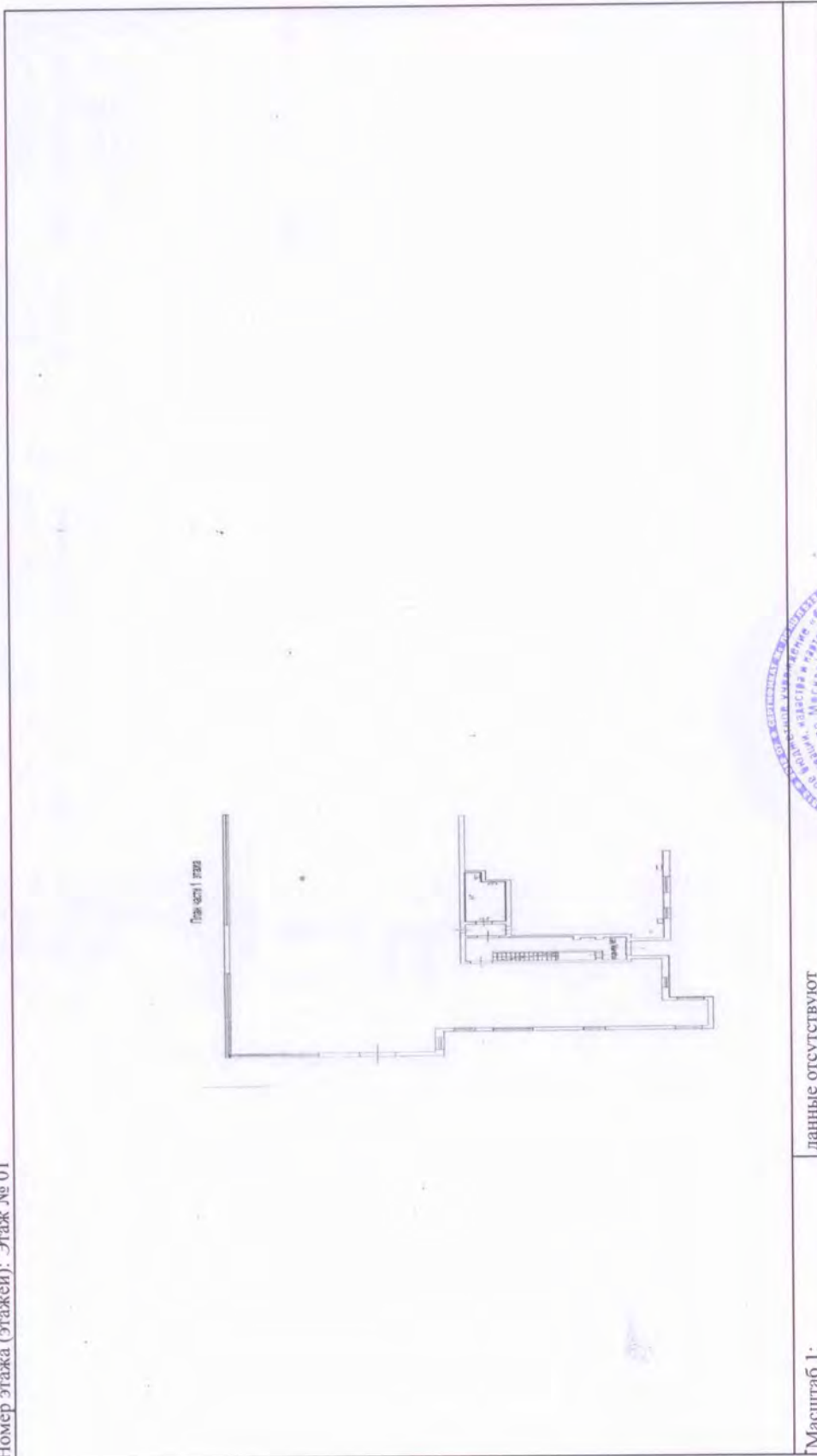
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	ВАРВАРОВА Е. В. <small>(опишем, фамилия)</small>
--	--



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

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
13.09.2017 № 77/100/330/2017-4586	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:11:0020506:1594

Номер этажа (этажей): **Этаж № 01**



Масштаб 1: _____
 данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	ВАРВАРОВА Е. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--

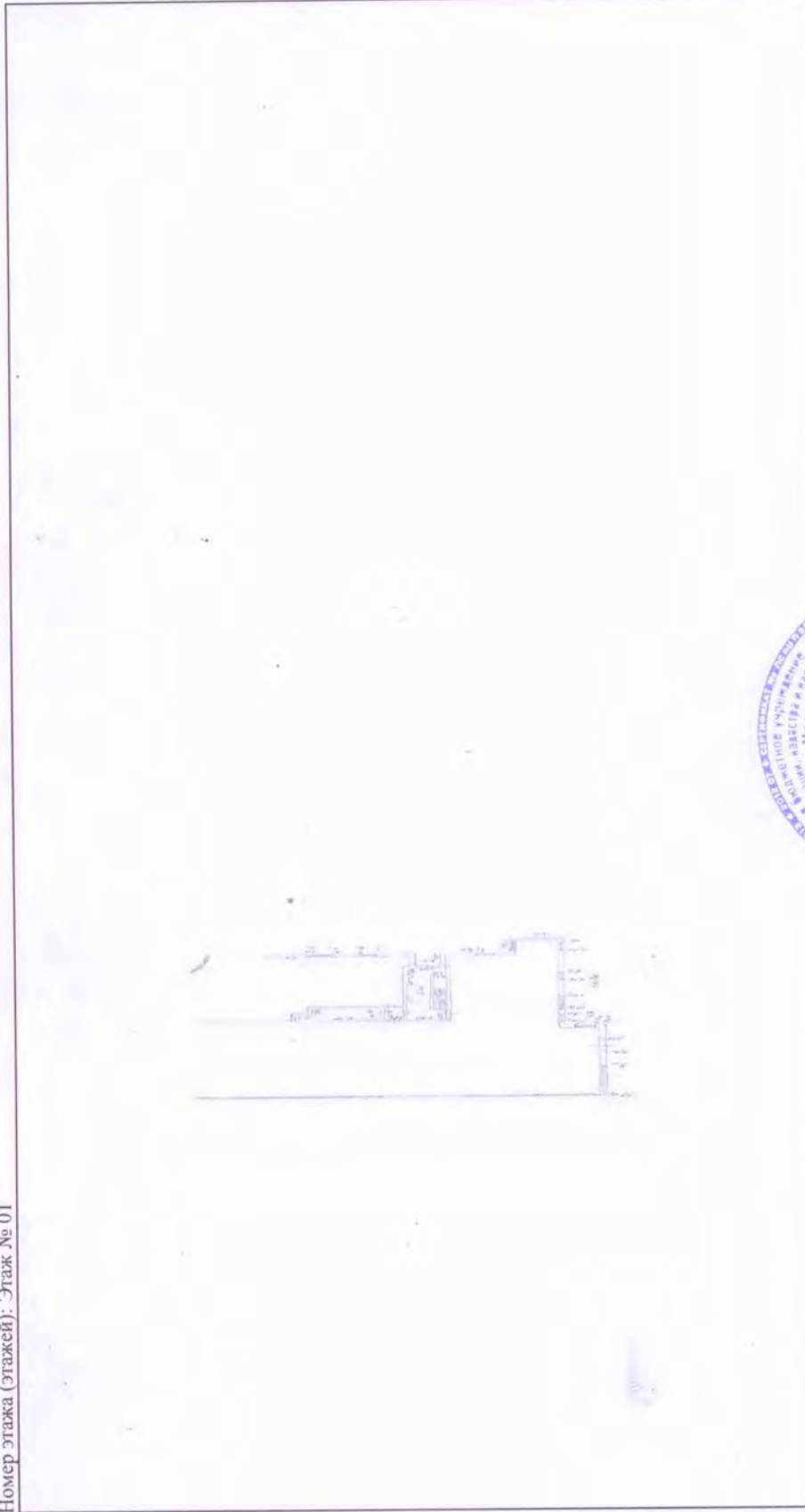


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
13.09.2017 № 77/100/330/2017-4586	
Кадастровый номер: <u>50:11:0020506:1594</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

(полное наименование должности)

ВАРВАРОВА Е. В.

(инициалы, фамилия)



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

Красногорский 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	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Красногорск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Парковая</i>
Номер дома	<i>1Г</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>III</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>090:029-5826 / III</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

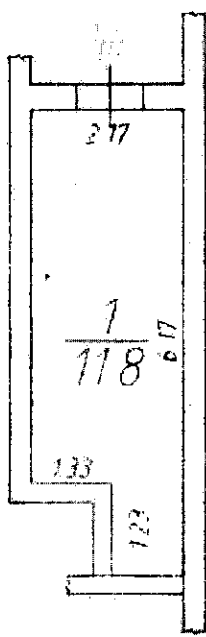
04 Июль 2013 г.

дата обследования объекта в натуре



План этажа 1

Масштаб 1:100



Экспликация

Общая площадь: 11.8 кв.м

Изготовлено 01.08.2013 г.

По состоянию на 04.07.2013 г.

Изготовил Костюченко Е.Б.

Проверил Казбекова О.В.

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"	Договор на долевое участие в строительстве (соинвестирования) №2.2.3/144 от 14.03.2003г. Акт приема-передачи по договору на долевое участие в строительстве (соинвестирования) №2.2.3/144 от 14.03.2003г. от 08.12.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-01/11-26/2004-80 от 08.07.2004г., выдано МОРП.	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	III	I	основное	11,8	2,96	
				Итого по пом. нежилое № III	11,8		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 2002

Этажность здания 4

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Стены	пеноблоки
2	Перекрытия	железобетонные монолитные
3	Перегородки	пеноблоки
4	Полы	цементные
5	Проемы	дверные- простые
6	Внутренняя отделка	окраска стен и потолков
7	Инженерное оборудование	отопление- центральное; электроснабжение- проводка скрытая; канализация- от городской сети; горячее водоснабжение;

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

Комментарии (особые отметки)

В свидетельстве о государственной регистрации права №50-01/11-26/2004-80 от 08.07.2004г. указана общая площадь 11.4 кв.м. Площадь изменилась с 11.4 на 11.8 кв.м за счет уточнения размеров. Справка о балансовой стоимости не предоставлена.

Паспорт составлен _____ 02 августа 2013 г.

Исполнил		_____	Костюшенкова Е.Б.
	подпись		Фамилия, имя, отчество
Проверил		_____	Казибекова О.В.
	подпись		Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы		_____	Князева Т.А.
	подпись		Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " 08 " 2013 г.



Принята, проучено
и скреплено печатью
на 4 листах
Руководитель комплексной
Производственной группы
Красноярского филиала
ГУП МО «ЮТ-1»





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"24" сентября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1179482	
Кадастровый номер:	50:11:0020506:1594
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020506
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:11:0020506:492
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 01
3	Общая площадь помещения:	11.8
4	Местоположение:	Московская область, г. Красногорск, ул. Парковая, д. 1Г
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	50:11:01:01195:004:0023
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Начальник Красногорского отдела (полное наименование должности)	М.П.	С. А. Гаврилан (инициалы, фамилия)
--	------	---------------------------------------

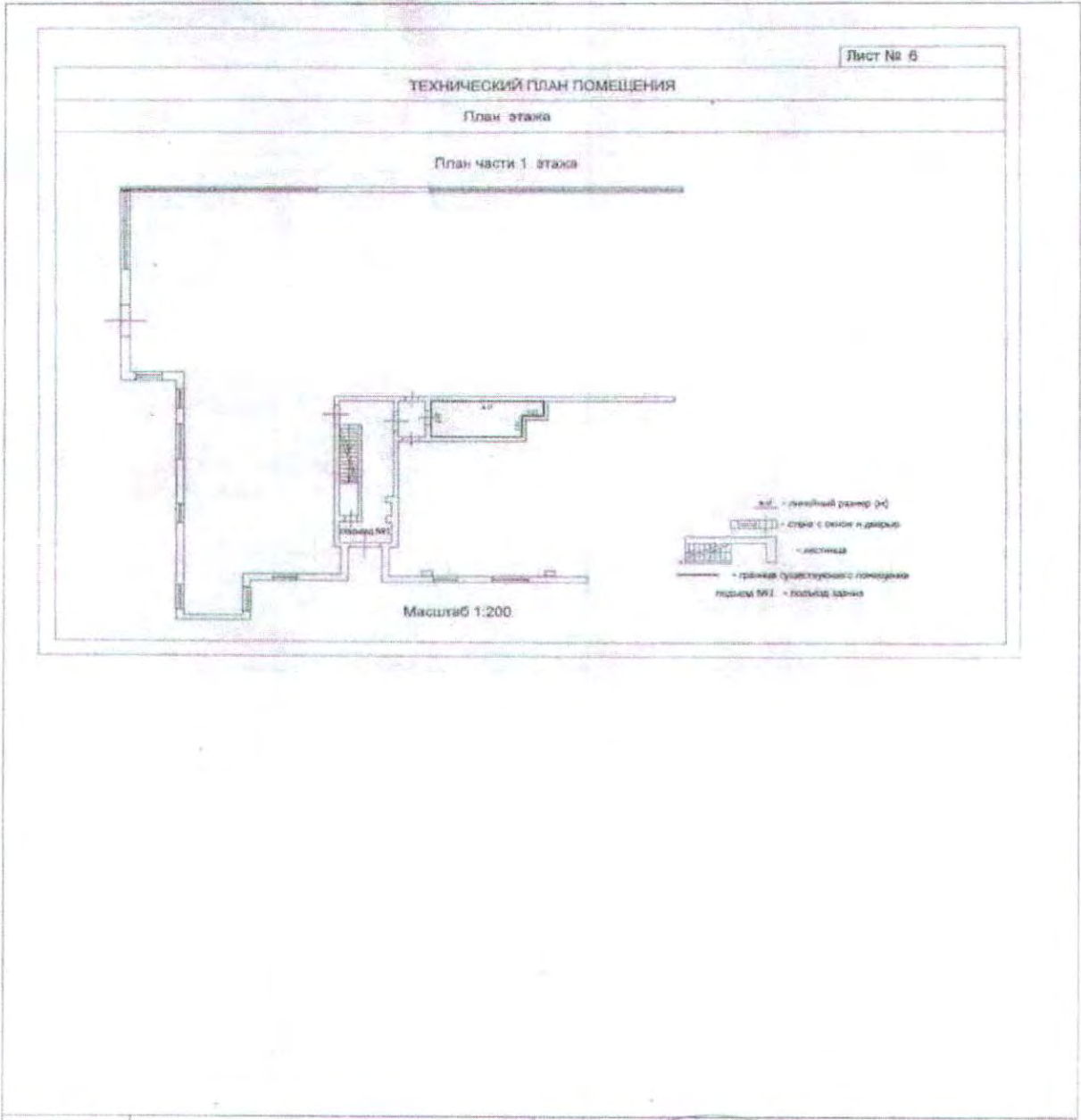


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"24" сентября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1179482	
Кадастровый номер:	50:11:0020506:1594

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1:

Начальник Красногорского отдела (полное наименование должности)		С. А. Гаврилан (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------

Исх. № 1701-09/1221 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_003993	Нежилое помещение МО г.Красногорск ул.Парковая д.1г (пл. 11,8 кв.м)	193 186,36	110 708,09

Главный бухгалтер



Депихина 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.)

М.П.
«20» апреля 2017г.



(Кулик Б.А.)

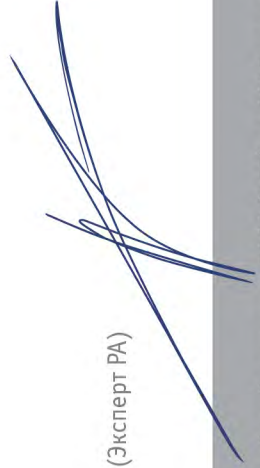
М.П.
«20» апреля 2017г.

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 /



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000119-005

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

Кулику Борису Арсентьевичу

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

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

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

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

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии




(подпись)

Бойкарева Е. А.

(сифровка подписи)

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

¹ (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 или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.

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

Кулик Борис