

## **ОТЧЕТ № НК-17/03/01**

### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата оценки:	07 марта 2017 г.
Дата составления отчета:	17 марта 2017 г.
Заказчик:	ООО «Страховое агентство» Телеком»
Исполнитель:	Оценщик Сулова Н.А.
Договор	от 07.03.2017 г.

г. Москва 2017 год

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

*Таблица 1. Основные факты и выводы*

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор от 07 марта 2017 г.
Краткое описание объекта оценки	Недвижимое имущество: <b>помещение</b> , назначение-нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Собственник/Заказчик	Общество с Ограниченной Ответственностью «Страховое агентство» Телеком» в лице конкурсного Управляющего Семейкиной Натальи Олеговны, действующей на основании решения Арбитражного суда Тульской области от 10 января 2017 года по делу № А68-7181/2015
Реквизиты собственника	301940, Тульская обл., Куркинский р-н, Куркино рп, Театральная ул, дом № 3А ОГРН: 1057747129010, ИНН:7728549215, р/с 40701810000000000579 в ПАО Банк «ФК Открытие» г. Москва, к/сч 30101810300000000985, БИК: 044525985, тел: (495) 760-56-15
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 611872, выданное 16 марта 2012г. года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Ограничения/обременения	договор залога недвижимого имущества (№ Р/00/13/3/6332/5/12 от 07.02.14г в размере 14 744 520,00) и договор о последующей ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения № Р/00/12/2/5486/5/15 от 13.05.14г в размере 16 456 000,00)
Инвентарный №	00000001
Балансовая стоимость, руб. первоначальная/остаточная на 02.03.2017*	1 020 000,00/852 650,73 руб.
Кадастровая стоимость, руб.	4665715,2 руб.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи Объекта Оценки на торгах (аукционе)
Определяемый результат	Без указания диапазона стоимости
Дата оценки/дата составления Отчета	07 марта 2017 г. – 17 марта 2017 года
Отчет	НК-17/03/01

\*Основание: Справка «о балансовой стоимости основных средств по состоянию на 02.03.2017 - представлена в Приложении № 2 к настоящему Отчету (страница с информацией по стоимости с объектом оценки).

#### СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение, общей площадью 160 кв.м.

Стоимость прав на землю не является целью настоящей оценки (право не оформлено, возможность юридического оформления, и выделения участка не установлена, ввиду отсутствия необходимой информации).

#### РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

**Таблица 2. Результаты оценки**

<b>Объекты оценки</b>		
<b>Подходы</b>	<b>Полученная рыночная стоимость по подходам, руб. с НДС</b>	<b>Веса по подходам</b>
Недвижимое имущество: помещение, назначение-нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33		
Затратный подход	<b>Не применялся</b>	<b>-</b>
Доходный подход	<b>12203576,00</b>	<b>0,443</b>
Сравнительный подход	<b>15010829,00</b>	<b>0,557</b>

**ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ**

Поскольку, целью оценки является определение рыночной стоимости объекта для установления начальной цены аукциона (для проведения торгов), то границы диапазона полученной стоимости не определяются, произведен расчет рыночной стоимости без учета диапазона колебаний.

При расчете стоимости объекта оценки ограничения объекта в части договора залога недвижимого имущества (№ Р/00/13/3/6332/5/12 от 07.02.14г в размере 14 744 520,00) и договора о последующей ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения № Р/00/12/2/5486/5/15 от 13.05.14г в размере 16 456 000,00) не учитываются, поскольку отчет проходит согласование в банке и реализация объекта производится под его контролем, с учетом первоочередного погашения залоговой стоимости.

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, округленно, составляет:

**Таблица 3. Итоговая величина стоимости объектов**

<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Недвижимое имущество: помещение, назначение-нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33	<b>13 770 000,00 (Тринадцать миллионов семьсот семьдесят тысяч)</b>
<b>оценщик</b>	<b>М.П.</b>
<b>Н.А. Сулова</b>	

## Содержание:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
<b>СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	2
Результаты оценки, полученные при применении подходов.....	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	3
<b>ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	5
<b>ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	8
2.1. Сведения о Заказчике оценки.....	8
2.2. Сведения об Оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой .....	8
2.3. иные Сведения об оценщике, ВЫПОЛНЯЮЩЕМУ ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА .....	8
2.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	9
<b>ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.</b> .....	10
<b>ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	11
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....	12
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки .....	15
5.3. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	15
5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	15
5.5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки.....	15
<b>ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....	18
6.1. Анализ рынка недвижимости региона объекта оценки. ....	18
6.1.1. Средняя стоимость .....	26
<b>ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.</b> .....	34
7.1. Последовательность определения стоимости Объекта.....	34
7.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. обоснование использования стандартов при проведении оценки. 34	
7.3. Методы оценки объектов недвижимости.....	34
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	36
7.5. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом .....	37
- <b>Расчет чистого операционного дохода</b> .....	37
- <b>Определение потерь от недоиспользования</b> .....	42
- <b>Определение величины операционных расходов</b> .....	42
7.6. расчет СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ сравнительным подходом.....	47
7.7. обоснование отказа использования затратного подхода .....	54
7.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	55
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	57
Приложение 1 .....	58
Приложение 2 .....	64



## ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>1</sup>

*Таблица 4 Задание на оценку*

Параметр		Значение
1) объекты оценки;		Недвижимое имущество: помещение, назначение - нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33
2) имущественные права, подлежащие оценке		Право собственности
3) цель оценки;		Определение рыночной стоимости помещения
4) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;		Для продажи (реализации объекта оценки, принятие иных управленческих решений)
5) вид стоимости;		Рыночная
6) дата оценки;		07.03.2017
7) инвентарный номер		00000001
8) Балансовая стоимость, руб. по состоянию на 02.03.2017г.		1 020 000,00/852 650,73 руб.
9) общая характеристика		Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 160 кв.м., расположенное на 1м. этаже 5-7и этажного жилого многоквартирного дома. На дату оценки свободно. Ранее использовалось как офисное. В целом состоянии удовлетворительное.
10) права на объекты		Право собственности
11) Правообладатель		Общество с Ограниченной Ответственностью «Страховое агентство» Телеком» в лице конкурсного Управляющего Семькиной Натальи Олеговны, действующей на основании решения Арбитражного суда Тульской области от 10 января 2017 года по делу № А68-7181/2015
12) Права на объект		Право собственности
13) Реквизиты правообладателя		301940, Тульская обл., Куркинский р-н, Куркино рп, Театральная ул, дом № 3А ОГРН: 1057747129010, ИНН:7728549215, р/с 40701810000000000579 в ПАО Банк «ФК Открытие» г. Москва, к/сч 30101810300000000985, БИК: 044525985, тел: (495) 760-56-15
14) класс капитальности		I
15) нормативный срок службы		100-120
16) кадастровая стоимость		4665715,2 руб.
17) характеристики объекта оценки		
<b>Нежилое помещение</b>		Нежилое помещение офисного назначения (ранее использовалось как лечебно-санитарное). Состояние удовлетворительное. Дополнительные кап. вложения не требует, пригоден для эксплуатации.
	<u>Конструктивное решение. Материал</u>	<u>Состояние</u>
Фундамент	Бетон блоки	удовлетворительное
Стены	Кирпич	удовлетворительное
Перекрытия	Железобетон	удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	удовлетворительное

<sup>1</sup> Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки. А также требованиям ФСО № 7.

Параметр		Значение
Полы	Линолиум, плитка керамическая	удовлетворительное
Проемы оконные	Стеклопакет	удовлетворительное
Проемы дверные	МДФ - одностворчатые, входные – стеклопакет - одностворчатые.	удовлетворительное
Внутренняя отделка	Шпаклевка, покраска, плитка керамическая.	удовлетворительное
Водопровод, канализация, горячая вода, отопление,	Центральное от ТЭЦ	Удовлетворительное
<b>18) характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки в жилом 5ти этажном многоквартирном доме</b>		
Место положения	Россия, Москва, Рязанский проспект, 33	
Общая площадь участка	н/у	
Собственник земельного участка, на котором расположен объект оценки	-	
Обременения	Отсутствуют	
Кадастровый (условный) номер квартала	77:04:0002002	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Назначение и разрешенное использование	-	
Кадастровая стоимость	-	
Кадастровая стоимость 1 кв. м.	-	
Рельеф местности	Рельеф участка ровный, практически не имеет наклона, перепад высот по всей площади участка не превышает 1 м.	
Расстояние до центра	Земельный участок расположен в жилой юго-восточной части города. В жилом микрорайоне. Расстояние до центра 11 км.	
Расстояние до автомагистрали, наличие подъездных путей	Расположен на автомагистрали города – Рязанском проспекте; расстояние – 250 м. Непосредственно к участку ведет асфальтированная дорога.	
Тип и качество окружающей застройки	Рядом расположены преимущественно жилые многоквартирные дома, магазины.	
Коммуникации	Канализация, водопровод, электричество, газ, телефония	
Текущее использование	Используется как нежилое помещение офисное. (на дату оценки свободно, ранее – как офисное).	
Наличие построек	Застроенный;	
Наличие большой воды	-	
Наличие лесного массива	-	
Наличие обременений	-	
Привлекательность участка	Наличие инфраструктуры, имеющиеся коммуникации и местоположение характеризует привлекательность участка как среднюю.	
19) срок проведения оценки	07.03.2017-17.03.2017	
20) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка <sup>2</sup> :		
1. Отчет об оценке объектов оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.		
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки,		

<sup>1</sup> Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

Параметр	Значение
<p>указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.</p> <p>3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.</p> <p>4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.</p> <p>5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.</p> <p>6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</p> <p>8. Расчет стоимости земельного участка не производился согласно заданию на оценку, а также ввиду отсутствия оформленных прав и возможности анализа правовой природы выделения, оформления таких прав не имеется.</p> <p>9. Затратный подход не применялся для целей настоящей оценки, поскольку представляет собой помещение, согласно ФСО № 7 – затратный подход не рекомендуется применять (п. пп.а. п. 24 указанного ФСО).</p> <p>10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>12. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>13. В соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки, дата оценки совпадает с осмотром объектов оценки, фотографии объекта представлены в Приложении к Настоящему Отчету.</p>	

\*Характеристика объекта оценки выполнена согласно технического паспорта, описания Заказчика и визуального осмотра (фотографии объекта оценки представлены в Приложении № 2, раздел «фотографии объекта» в Приложении 2 к Настоящему Отчету).

## ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5 Сведения о Заказчике оценки

Реквизиты Заказчика оценки
Общество с Ограниченной Ответственностью «Страховое агентство» Телеком» в лице конкурсного Управляющего Семькиной Натальи Олеговны, действующей на основании решения Арбитражного суда Тульской области от 10 января 2017 года по делу № А68-7181/2015, 301940, Тульская обл, Куркинский р-н, Куркино рп, Театральная ул, дом № 3А, ОГРН: 1057747129010, ИНН:7728549215, р/с 4070181000000000579 в ПАО Банк «ФК Открытие» г. Москва, к/сч 30101810300000000985, БИК: 044525985, тел: (495) 760-56-15

### 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО, ЗАНИМАЯСЬ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКОЙ

Таблица 6 Реквизиты оценщика - индивидуального предпринимателя

Параметр	Значение
Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Сулова Наталья Андреевна
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт серия 78 05 № 465904, выдан 04.08.2006 Угличским ГОВД Ярославской области, код подразделения 762-010.
Юридический адрес:	Россия, Ярославская область, г. Углич, микрорайон Мирный, д.10, кв. 15
Почтовый адрес:	Россия, Ярославская область, г. Углич, микрорайон Мирный, д.10, кв. 15
Телефон, факс:	8-(48532)-92808
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	771802115107
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	304761205200021
Дата присвоения ОГРН	14 августа 2006 года
Банковские реквизиты:	р/с 40802810177030000365 в Северный банк Сбербанка России г. Ярославль; БИК 047888670; к/с 30101810500000000670
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	отсутствуют

### 2.3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ВЫПОЛНЯЮЩЕМУ ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА

Таблица 7 Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик (Ф.И.О.)	Сулова Наталья Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО «Ассоциация Российских магистров оценки»; регистрационный номер 328 от 04.04.2007
Аккредитация Ассоциация СРО «ЦААУ»	Свидетельство об аккредитации № 258, срок аккредитации с 13 января 2017 года по 13 января 2018 года .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	- диплом о профессиональной подготовке серия ПП № 543157, выдан 28 февраля 2003 года Межотраслевым Институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической

Параметр	Значение
	<p>Академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва); регистрационный № 128-зД ; специализация – «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» обучение с 09 сентября 2002 года по 28 февраля 2003 года;</p> <p>- свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО РЭА им. Плеханова , выдано 30 ноября 2005 года; регистрационный № 555-5с (обучение с 14 ноября 2005 г. по 30 ноября 2005 г.);</p> <p>- свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО РЭА им. Плеханова, выдано 10 июня 2008 года, регистрационный № 110-8С (обучение с 26 мая 2008 г. по 10 июня 2008 г.);</p> <p>- свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга, выдано 30 апреля 2010 года, регистрационный № 1399 (обучение с 12 апреля 2010 года по 30 апреля 2010 года);</p> <p>- свидетельство о повышении квалификации АНО «Центр дополнительного образования «АВЕРС» г. Санкт-Петербург, выдано 28 февраля 2013 года, регистрационный № 85 (обучение с 21 января 2013 по 28 февраля 2013 года).</p> <p>- свидетельство о повышении квалификации ИПК «Конверсия» - высшая школа бизнеса, выдано 14 апреля 2016 года, регистрационный № 6417 (обучение с 23 марта 2016 по 14 апреля 2016 года).</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис СПАО «Ингострах» № 433-570-022605/16, страховая сумма 4000000 рублей, период страхования с 20 апреля 2015 г. по 19 апреля 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет

#### **2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

### **ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
11. В соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки, дата оценки определена в соответствии с заданием на оценку. Таким образом, осмотр объекта оценки производится на дату оценки, объект сфотографирован, фотографии представлены в Приложении к настоящему Отчету.
12. Расчет стоимости земельного участка не производился согласно заданию на оценку, а также ввиду отсутствия оформленных прав и возможности анализа правовой природы выделения, оформления таких прав не имеется.
13. Затратный подход не применялся для целей настоящей оценки, поскольку представляет собой помещение, согласно ФСО № 7 – затратный подход не рекомендуется применять (п.пп.а. п. 24 указанного ФСО).

## ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

*Таблица 8 Применяемые при выполнении оценки стандарты и правила оценочной деятельности*

<b>Стандарт</b>	<b>Нормативный акт, утвердивший стандарт</b>
ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297.
ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости	Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости.
ФСО N 3 Требования к отчету об оценке	Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299.
ФСО N 7 Требования к отчету об оценке	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО»	Утверждены 01 января 2008 г.

## ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 5.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание Объекта оценки составлено на основании данных, полученных от Заказчика и открытых источников информации. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

**Таблица 9** Характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки

Место положения	Россия, Москва, Рязанский проспект, 33
Общая площадь участка	н/у
Обременения	Отсутствуют
Кадастровый (условный) номер квартала	77:04:0002002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение и разрешенное использование	-
Кадастровая стоимость	-
Рельеф местности	Рельеф участка ровный, практически не имеет наклона, перепад высот по всей площади участка не превышает 1 м.
Расстояние до центра	Земельный участок расположен в жилой юго-восточной части города. В жилом микрорайоне. Расстояние до центра 11 км.
Расстояние до автомагистрали, наличие подъездных путей	Расположен на автомагистрали города – Рязанском проспекте; расстояние – 250 м. Непосредственно к участку ведет асфальтированная дорога.
Тип и качество окружающей застройки	Рядом расположены преимущественно жилые многоквартирные дома, магазины.
Коммуникации	Канализация, водопровод, электричество, газ, телефония
Текущее использование	Используется как нежилое помещение офисное. (на дату оценки свободно, ранее – как офисное).
Наличие построек	Застроенный;
Привлекательность участка	Наличие инфраструктуры, имеющиеся коммуникации и местоположение характеризует привлекательность участка как среднюю.

The screenshot shows the website of EGRP 365 (Единый государственный реестр недвижимости). The main content area displays the following information for the object with cadastral number 77:04:0002002:1061:

- Address:** Москва, пр-кт Рязанский, д 33
- Area:** 13026,5 кв. м.
- Object type:** Здание (Многоквартирный дом)
- Registration date:** 15.03.2017
- Address of the object:** Москва, пр-кт Рязанский, д 33
- Electronic services available:**
  - Кадастровый паспорт (С 2017 года документ заменен на выписку из ЕГРН)
  - Выписка из ЕГРН (С 2017 года документ заменен на выписку из ЕГРН)
  - Справка о кадастровой стоимости (справка не доступна, кадастровая стоимость не определена)
  - Выписка из ЕГРН — пример (890 руб., исполнение за 7-10 дней)
  - Выписка из ЕГРН о переходе прав — пример (Выписка недоступна, права отсутствуют в ЕГРН (почему?))

\*Согласно информации Заказчика, документы (Приложение к Настоящему отчету) и визуального осмотра.



Таблица 10 Характеристика объекта оценки

**Описание объекта оценки**

Общая характеристика	Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 160 кв.м., расположенное на 1м. этаже 5-7и этажного жилого многоквартирного дома. На дату оценки свободно. Ранее использовалось как офисное. В целом состояние удовлетворительное.	
Площадь общая, м <sup>2</sup>	160,00 – общая.	
Класс капитальности	I	
Состояние объекта	хорошее	
Год постройки	1957	
Нормативный срок службы, лет	100-120	
<b>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</b>		
	<b>Конструктивное решение. Материал</b>	<b>Состояние</b>
Фундамент	Бетон блоки	удовлетворительное
Стены	Кирпич	удовлетворительное
Перекрытия	Железобетон	удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	удовлетворительное
Полы	Линолиум, плитка керамическая	удовлетворительное
Проемы оконные	Стеклопакет	удовлетворительное
Проемы дверные	МДФ - одностворчатые, входные – стеклопакет - одностворчатые.	удовлетворительное
Внутренняя отделка	Шпаклевка, покраска, плитка керамическая.	удовлетворительное
<b>Системы инженерного обеспечения</b>		
Водопровод, канализация, горячая вода, отопление,	Центральное от ТЭЦ. Состояние удовлетворительное.	
Телефон	Имеется.	
Сигнализация (охранная, пожарная)	Есть	

*Примечание:* описание объекта оценки выполнено на основании:

- визуального осмотра и информации Заказчика.

**Описание расположения объекта оценки**

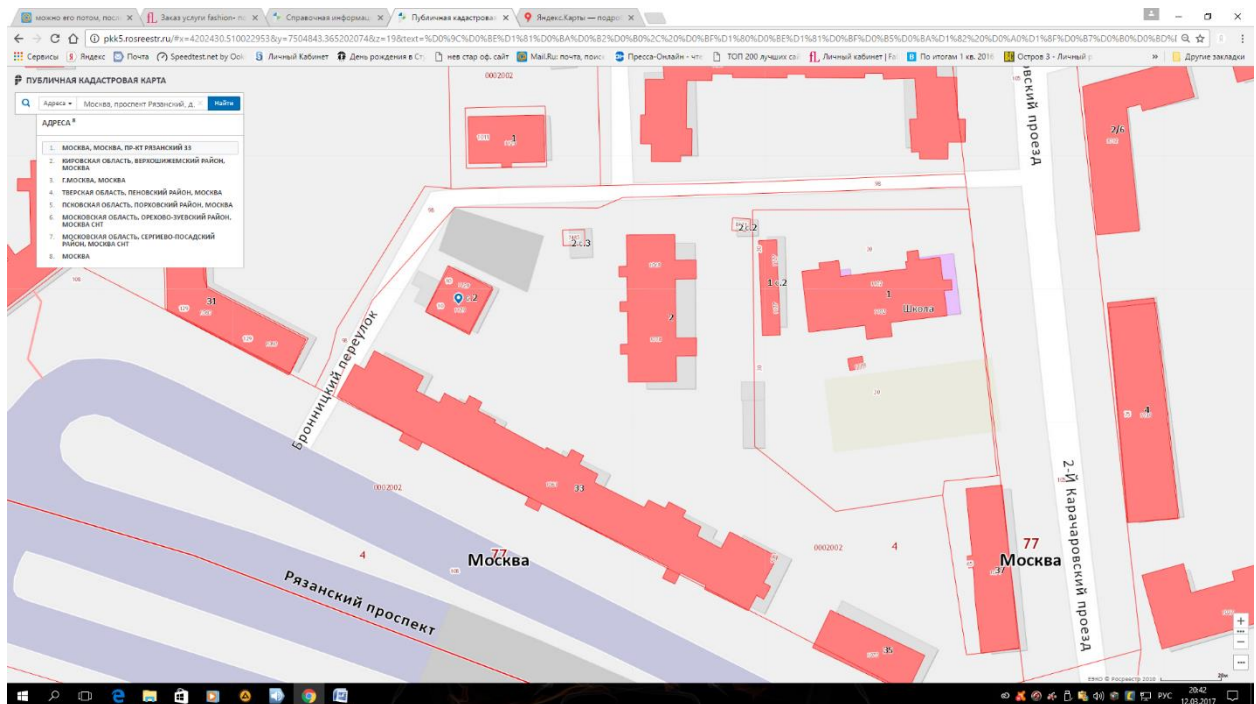
**Транспортная доступность объекта:** хорошая.

Объект расположен в зоне жилого города, с выходом на одну из магистралей города – Рязанский проспект. До ближайших остановок общественного транспорта 5-10 мин. пешком, дорога асфальтированным покрытием. Метро Рязанский проспект 10-15 мин. пешком.

**Коммерческая привлекательность объекта:** средняя. но, учитывая переизбыток предложений аренды помещений и зданий офисного сегмента в Москве, учитывая достаточно отдаленный от центра район расположения объекта оценки, то его привлекательность значительно понижается и может быть охарактеризована в условиях сегодняшней ситуации как на рынке недвижимости, так и в целом ситуации кризиса в стране – как ниже среднего.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте

<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



## **5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**Объект оценки** представляет собой нежилое помещение офисного назначения. Адрес объекта: 109202, г. Москва, просп. Рязанский, д. 33

Объект оценки расположен в районе жилой многоэтажной застройки, спальный район города. От транспортной магистрали - Рязанский проспект – ок. 70 м., расстояние до центра около 11,00 км. Рядом метро Нижегородская и Рязанский проспект. В окружающей застройке - многоэтажная застройка, детский сад, школы. Коммерческая привлекательность района расположения объекта оценки – ниже среднего.

### **ВЫВОДЫ:**

#### Достоинства объекта оценки:

- наличие основных инженерных коммуникаций;
- соответствие окружающей застройке.

#### Недостатки объекта оценки:

- коммерческая привлекательность объекта оценки для использования как торгового невысокая, поскольку объект расположен в отдаленном районе города, в городе, особенно в центральной части и на основных магистралях функционирует много новых торговых центров, на рынке недвижимости переизбыток сдачи площадей коммерческого и офисного назначения в аренду. Учитывая район расположения объекта оценки, его текущее состояние, а также текущее использование можно говорить об офисном назначении объекта, как и ранее, что определенным образом отражается на доходности объекта. Вероятность использования и сдачи объекта оценки как торгового невысокая (средняя).

## **5.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На дату оценки объект **оценки свободен**, ранее использовался по назначению, как офисное помещение.

## **5.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Специфика объекта оценки не предполагает каких-либо дополнительных фактов, кроме указанных выше, существенно влияющих на его стоимость.

## **5.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в **Таблице 11** «Опись полученных от Заказчика документов»

**Таблица 11** Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа		Реквизиты документа
11	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение	Копия документа, заверенная Заказчиком, на 1 л.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН 611872, выданное 16 марта 2012г. года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
2	Договор купли-продажи нежилого помещения	Копия документа, заверенная Заказчиком, на 2 л.	от 07 февраля 2012г.
23	Справка о балансовой стоимости	Подлинник документа, на 1 л.	от 02 марта 2017г.
4	Выписка из технического паспорта на здание (строение)	Копия документа, заверенная Заказчиком, на 5 л	От 21.06.2005г. выдано Территориальным БТИ Юго-Восточное ТБТИ
45	Решение Арбитражного суда Ярославской области о назначении Арбитражного управляющего	Копия документа, заверенная Заказчиком	от 14 апреля 2016 года по делу № А82-11400/2015 Б/118

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки ОБЪЕКТА оценки, изучает количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость ОБЪЕКТА оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится ОБЪЕКТ оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об ОБЪЕКТЕ оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах ОБЪЕКТА оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки.

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя

доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

## ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 6.1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА/РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

#### Структура рынка сегмента складские помещения/здания

##### **А, В, С, D - классификация московских офисов и сегмент объекта оценки**

Владельцы офисных площадей пользуются классификацией, в которой выделяется четыре типа помещений, каждый из которых обозначается буквой латинского алфавита: А, В, С и D. Любой из типов офисов обладает определенными характеристиками, но нужно иметь в виду, что многие из них довольно условны. Поэтому границы между категориями А и В, В и С, и С и D могут быть размытыми.

**Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.**

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

##### **Категория «А»**

**Офисы класса А** – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха. Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким значительным параметрам.

##### **Итак, отличительные черты офиса «А+»:**

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъ-

езд на наземном транспорте; - находится в новом здании; - к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания); - управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам; - здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м; - фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%; - расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м; - сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности; - высота между перекрытиями – минимум 3,3 м; - предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков; - расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м; - допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр; - для внутренней отделки использованы высококачественные материалы; - наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей; - здания оборудовано современными инженерными системами; - в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции; - в нем есть оптоволоконные телекоммуникации; - здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности; - перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов; - электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания; - наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

### **Категория «В»**

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории В находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса В ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса В являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

### **Отличительные черты офиса категории «В+»:**

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей; - находится в новом или полностью реконструированном здании; - имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением; - управление производится профессионалами; - этаж может быть спланирован по-разному; - высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м; - в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов; - расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м; - установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности; - допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия; - для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы; - имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей; - допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями; - наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера; - охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности; - в здании наличествуют хорошо работающие лифты; - имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

### **Категория «С»**

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у

них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрестижный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

#### **Отличительные черты офисов класса С:**

- могут быть расположены практически где угодно; - находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту; - в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов; - здание эксплуатируется силами владельца; - для здания характерна коридорно-кабинетная планировка; - допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком; - внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов; - отсутствует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными; - отсутствует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров; - имеется круглосуточная охрана; - инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

#### **Категория «D»**

Существуют офисы класса D, которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории С. Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

#### **Источник информации:**

[https://realty.mail.ru/articles/12521/a\\_b\\_c\\_d\\_klassifikacija\\_moskovskih\\_ofisov/](https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/)  
<http://fb.ru/article/145720/klassyi-ofisov-a-b-c-podrobnaya-harakteristika-i-otlichiya>

**Таким образом, учитывая изложенные выше характеристики, объект оценки относится к категории офисов С.**

#### **Краткая характеристика региона/района расположения объекта оценки в Москве**

Рязанский район — район в Москве, расположенный в Юго-Восточном административном округе, которому соответствует внутригородское муниципальное образование «Рязанское». Занимает территорию исторического района «Новые Кузьминки», расположенного между Рязанским и Волгоградским проспектами.

Площадь района по данным Мосгорстата — 649 га[1] (по данным районной управы — 643 га[3]). Население — 108 262[2] чел. (2016). Общая площадь жилого фонда — 1 843 тыс. м<sup>2</sup>.

#### **Анализ рынка офисной недвижимости Москвы**

(Источник информации: <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/241/%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B-4-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB-2016>)

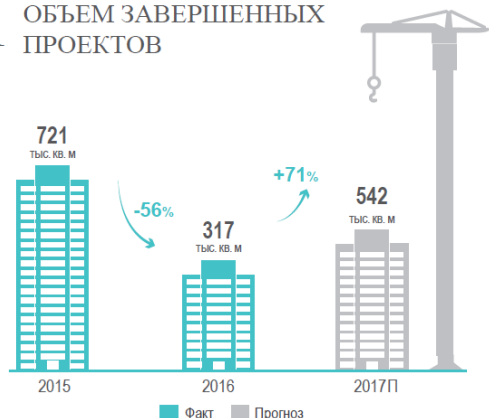
В 4 кв. 2016 года было введено три здания общей арендопригодной площадью 60,3 тыс. кв. м (в 3



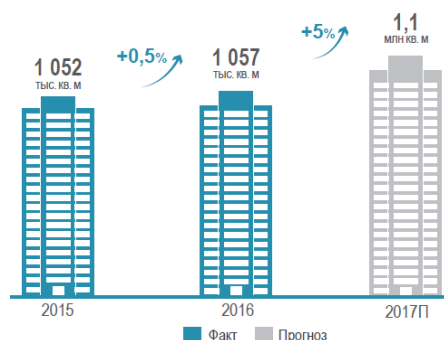
кв. м) было введено 82 тыс. кв. м). Таким образом, в 2016 году на рынок вышло только 317 тыс. кв. м офисных площадей, что является самым низким показателем за всю историю рынка Москвы (в 2015 году – 721,5 тыс. кв. м). Мы ожидаем, что в 2017 году на рынок выйдет около 542 тыс. кв. м качественных офисов. Прогноз был снижен с предыдущего уровня (722 тыс. кв. м) вследствие переноса сроков ввода ряда объектов на 2017 г. Спрос на офисные площади в 4 кв. составил почти 200 тыс. кв. м. Основной объем новых сделок (56%) был заключен в классе В+, доля сделок в классе А составила 39%, в классе В– 5%. Всего по итогам 2016 года доля сделок в классе А составила 51%, на класс В+ пришлось 44%, В- менее 6%.

Лидером в 2016 году стал субрынок за пределами ТТК. Здесь было заключено 40% всех сделок (практически половина из которых относится к классу А), 23% сделок были подписаны в офисных зданиях, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, 21% сделок – в зданиях «Москва-Сити», 16% - в ЦДР. Доля вакантных площадей в классе А достигла минимума с 2013 года – 18,1% на конец 2016 года. В классе В+, на который пришелся основной объем новых площадей, наблюдался небольшой рост вакантности в 4 кв. – с 16,9% до 17,3%. В целом на офисном рынке Москвы доля вакантных площадей к концу 2016 года немного снизилась – с 15,7% до 15,5%. По итогам 2016 года запрашиваемые ставки аренды остались без изменения. Ставки в классе А находятся на уровне 400-600 долл. США за кв. м в год, в классе В+ составляют 12-20 тыс. руб. за кв. м в год.

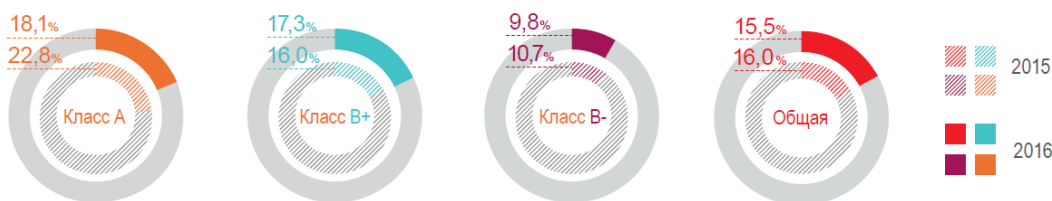
### 1 ОБЪЕМ ЗАВЕРШЕННЫХ ПРОЕКТОВ



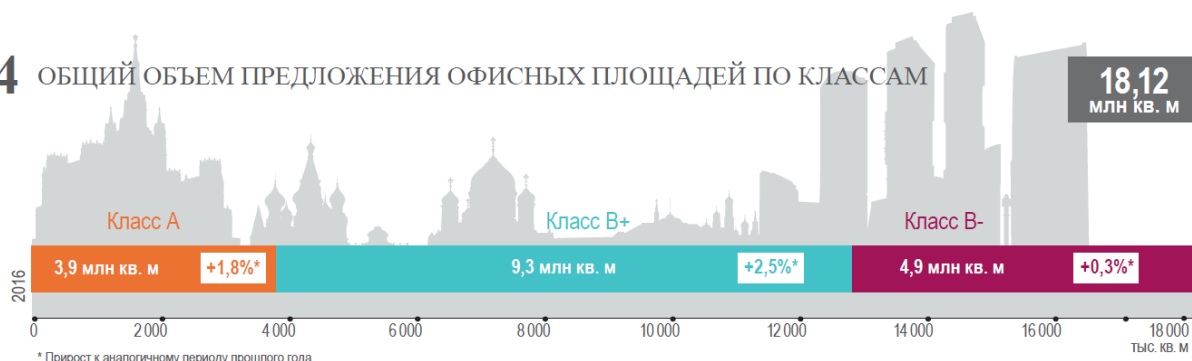
### 2 ОБЪЕМ КУПЛЕННЫХ И АРЕНДОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ



### 3 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

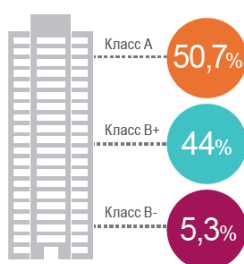


### 4 ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ



## 5 КУПЛЕННЫЕ И АРЕНДОВАННЫЕ ПЛОЩАДИ, 2016

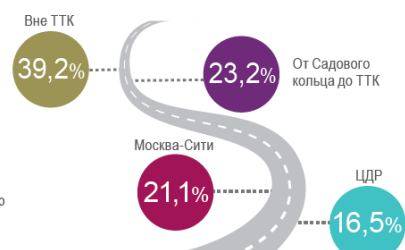
ПО КЛАССУ



ПО ОТРАСЛЯМ



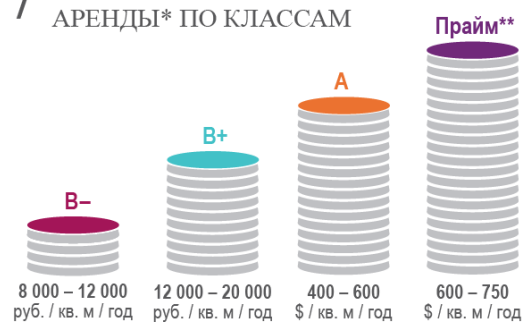
ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



## 6 КРАТКОСРОЧНЫЙ ЦИКЛ МАКСИМАЛЬНЫХ СТАВОК АРЕНДЫ



## 7 ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ\* ПО КЛАССАМ



\*Запрашиваемые ставки аренды (пред. аренды) не включают НДС  
\*\*Ставки аренды качественных зданий, расположенных в Центральном деловом районе

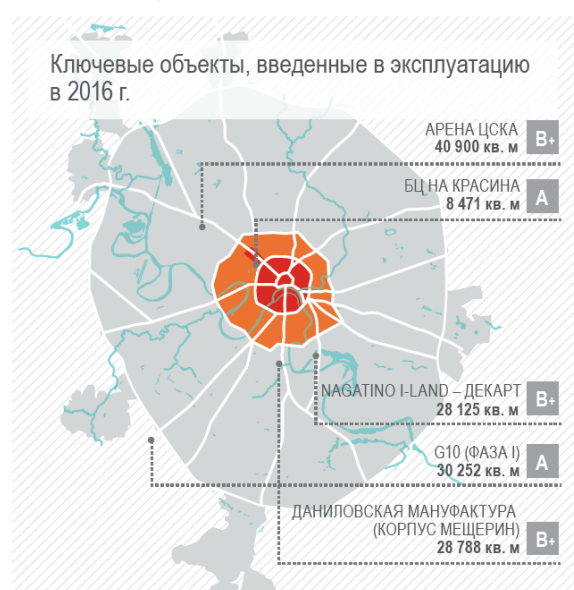
## 8 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ, 4 КВ. 2016

	ЦДР*	МОСКВА-СИТИ	ОТ СК ДО ТТК**	ВНЕ ТТК***
Общий объем площадей, кв. м	3 953 698	910 785	4 499 073	8 760 410
Объем свободных площадей, кв. м	511 116	176 950	499 417	1 613 221
Доля свободных площадей, %	12,9	19,4	11,1	18,4
Объем купленных и арендованных площадей, кв. м	53 117	743	63 891	81 995

\* Центральный деловой район включает в себя территорию внутри и вблизи Садового кольца, а также вблизи 1-й Тверской-Ямской улицы

\*\* Не включает ММДЦ «Москва-Сити»

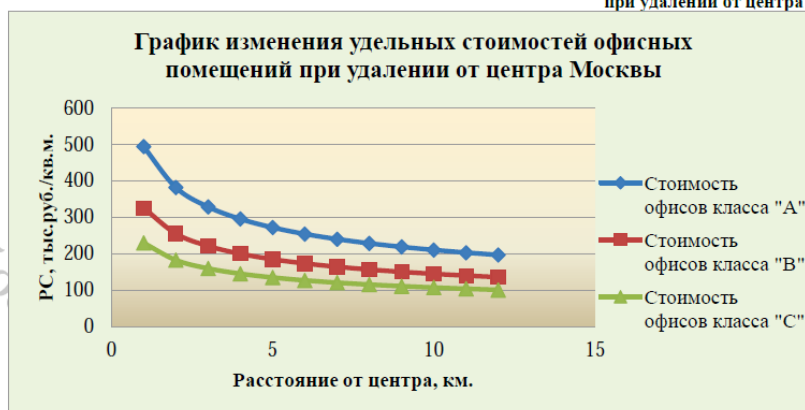
\*\*\* Включая бизнес-центры за МКАД



Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки СРК, 2017 год, стоимость продажи и аренды офисных помещений в зависимости от месторасположения и класса офиса составляет (стр. 57-59 сборника):



Рисунок 23. Обобщенный график изменение удельных стоимостей офисных помещений различных классов при удалении от центра Москвы



Следует отметить по виду графика для офисных помещений класса «В», что класс «В» в центре города искусственно приближается к классу «А» (оферты умышленно повышают класс), а к окраинам, где потребность в помещениях класса «В» снижается, помещения искусственно приближаются к классу «С».

Таблица 27. Расчет соотношений между удельными рыночными стоимостями офисных помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Стоимость офисов класса "А", тыс. руб./кв. м.	494	382	329	296	272	254	240	229	219	210	203	197
Стоимость офисов класса "В", тыс. руб./кв. м.	326	255	221	200	185	173	164	157	150	145	140	136
Стоимость офисов класса "С", тыс. руб./кв. м.	230	183	160	145	135	127	120	115	111	107	104	101
Соотношение А/В	1,52	1,50	1,49	1,48	1,47	1,47	1,46	1,46	1,46	1,45	1,45	1,45
Соотношение А/С	2,15	2,09	2,06	2,04	2,02	2,01	1,99	1,98	1,98	1,97	1,96	1,95
Соотношение В/С	1,42	1,40	1,39	1,38	1,37	1,37	1,36	1,36	1,36	1,35	1,35	1,35



1.3.1.2. Москва. Стоимость арендных ставок для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

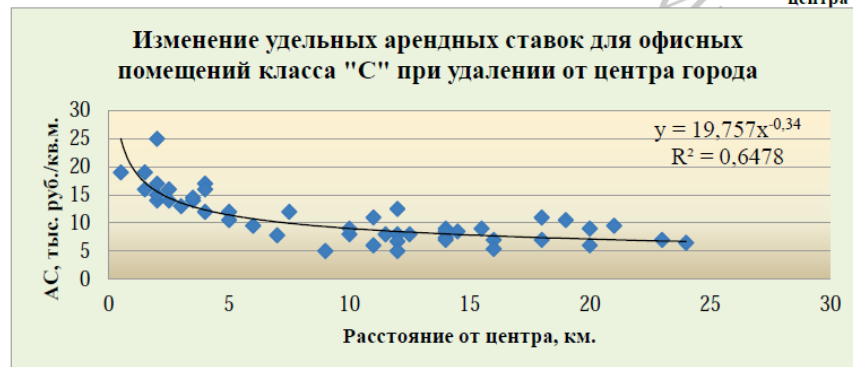
Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы



Рисунок 25. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Рисунок 26. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



**Таблица 12** Здания/помещения офисного назначения, предлагаемые на продажу в 2017 г. в районе расположения или близкого расположения к объекту оценки – сегмент офисы (принтскрины – источники по продаже объектов представлены в Приложении № 2 к настоящему Отчету).

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации
1	Москва, м. Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд д. 2а	55	121 818,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_658430330">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_658430330</a>
2	Отдельно стоящее здание, г. Москва, Рязанский проспект, д.32	85	117 648,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147497430/?from=cardrefer">https://www.cian.ru/sale/commercial/147497430/?from=cardrefer</a>
3	Офисное помещение, г. Москва, р-н Рязанский, ул. 1-я Новокузьминская, д.19	57	130 702,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149750968/?from=cardrefer">https://www.cian.ru/sale/commercial/149750968/?from=cardrefer</a>
4	Офис, г. Москва, Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд.	238	84 034,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_238_m_849007658">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_238_m_849007658</a>
5	Нежилое помещение, г. Москва, Орехово-Зуевский проезд, д.8	107,3	78 471,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_orehovo-zuevskiy_d.8_107.3_m_759437447">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_orehovo-zuevskiy_d.8_107.3_m_759437447</a>

**Таблица 13** Аренда объектов офисного (административного назначения), предлагаемых в 2017 году

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации
1	Помещение, г. Москва, м. Текстильщики, ул. Люблинская, 27/2	177	1186,44	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_177_m_1-ya_lin_prohodnoe_mesto_921408058">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_177_m_1-ya_lin_prohodnoe_mesto_921408058</a>
2	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, д.22	63	1000,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_63_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_90772102_2">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_63_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_90772102_2</a>
3	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, д.30	45	1441,66	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_45_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_50381845_3">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_45_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_50381845_3</a>
4	Помещение, г. Москва, м. Текстильщики, Волжский б-р, 1к1	70	714,28	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_880968118">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_880968118</a>
5	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд, 18/8	156	950,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mp_od_ofis_hostel_magazin_apteka_9234946_61">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mp_od_ofis_hostel_magazin_apteka_9234946_61</a>
6	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, д, 10	130	769,23	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_130_m_660000703">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_130_m_660000703</a>
7	Офисное помещение, , г. Москва, м. Рязанский проспект, ул. 1-ая Новокузьминская.	55	1300,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_618546250">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_618546250</a>
8	Офисное помещение, , г. Москва, Рязанский проспект, 32, кор.3	69	1165,26	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_69_m_888667413">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_69_m_888667413</a>
	Офис, класс С, г. Москва, м. Рязанский проспект, ул. Папельника	105	11000,00	<a href="https://rent21.ru/ofisnaya_nedvizhimost/6546">https://rent21.ru/ofisnaya_nedvizhimost/6546</a>

### 6.1.1. Средняя стоимость

**Таблица 15.** Средняя стоимость 1 кв.м. зданий офисного и торгового назначения на вторичном рынке с учетом их классности и удаленности от центра города **составляет, согласно СРК , 2017 (список литературы № 18).**



Рисунок 23. Обобщенный график изменение удельных стоимостей офисных помещений различных классов при удалении от центра Москвы



Следует отметить по виду графика для офисных помещений класса «В», что класс «В» в центре города искусственно приближается к классу «А» (офтеры умышленно повышают класс), а к окраинам, где потребность в помещениях класса «В» снижается, помещения искусственно приближаются к классу «С».

Таблица 27. Расчет соотношений между удельными рыночными стоимостями офисных помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Стоимость офисов класса "А", тыс.руб./кв.м.	494	382	329	296	272	254	240	229	219	210	203	197
Стоимость офисов класса "В", тыс.руб./кв.м.	326	255	221	200	185	173	164	157	150	145	140	136
Стоимость офисов класса "С", тыс.руб./кв.м.	230	183	160	145	135	127	120	115	111	107	104	101
Соотношение А/В	1,52	1,50	1,49	1,48	1,47	1,47	1,46	1,46	1,46	1,45	1,45	1,45
Соотношение А/С	2,15	2,09	2,06	2,04	2,02	2,01	1,99	1,98	1,98	1,97	1,96	1,95
Соотношение В/С	1,42	1,40	1,39	1,38	1,37	1,37	1,36	1,36	1,36	1,35	1,35	1,35

**Вывод:** Рынок недвижимости в секторе офисных объектов характеризуется достаточно средним спросом на объекты, поскольку предложений на рынке недвижимости на дату оценки много. Средние сроки продажи офисных помещений в Москве составляют 4-6 месяцев, в зависимости от основных параметров объекта. Предложения значительно превышают спрос, что обусловлено, прежде всего, тем, что построено много торговых комплексов и торгово-развлекательных центров за последние годы. Таблица 16. Средняя арендная ставка в месяц, стоимость объектов офисного назначения на вторичном рынке с учетом их классности и удаленности от центра города.

Расстояние, км	Эконом, руб./м.кв.
0-2	20000
3-7	13000-15000
окраина города;	1000-750

### Размер недозагрузки объектов офисного назначения при сдаче помещений в аренду

На основании анализа данных по аналогичным объектам недвижимости в сегменте офисной обычной практикой является неполная загрузка площадей. Как правило, внезапная смена арендатора может составить до 4-х-6х месяцев.

## **Операционные расходы**

Наиболее типичная величина операционных расходов собственника на сегменте рынка нежилых помещений, находится в интервале от 5 % до 15 % от Потенциального Валового Дохода. Но, как правило, операционные расходы лежат на арендаторе.

## **Факторы, определяющие цену объектов недвижимости (зданий, помещений)**

Прежде всего, стоимость объектов недвижимости обусловлена ее удаленностью от центральной исторической части города, а также основных магистралей города. Наибольший спрос имеется на объекты, расположенные на расстоянии до 1 км от центра, определяет соответственно высокие цены на них на рынке.

### **Транспортная доступность.**

На сегодняшний день это одна из самых серьезных проблем. Категории потенциальных покупателей разные. Есть люди, которые покупают объекты недвижимости для производственных промышленных целей с целью дальнейшего освоения, есть, желающие получить готовую инфраструктуру, подъездные пути и проч. В основном, покупатели (согласно опроса агентств недвижимости и крупных ритейлеров) выбирают объекты недвижимости, в том числе земельные участки, расположенные на небольшом удалении от транспортных магистралей, в пределах 2-3 км. Но, учитывая небольшие размеры города, достаточно близкое расположение улиц города к транспортным магистралям вне зависимости от района города, за исключением района окраинная «Левобережная часть города», поправка на транспортную доступность варьируется в пределах 3-7%. Заметно дороже участки, расположенные у на трассах, автомагистралях соединяющих города. Но данные объекты, не относятся к сегменту оцениваемых, поэтому их анализ и стоимостное значение не приводятся в настоящем Отчете.

**Диапазон цен на высокую транспортную доступность**, расположение рядом основных улиц города варьируется в пределах **5-10 %**, в среднем **5-7 %**.

**Инфраструктура** – это важный фактор. С одной стороны, развитая инфраструктура – это дополнительный плюс, достоинство земельного участка. Есть инфраструктура обязательная, к ней относятся инженерные коммуникации, удобные внутренние дороги. Все остальное – уже изыски. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом, согласно анализа рынка и интервьюирования агентств недвижимости:

- транспортные подъездные пути - **5-10%**; - электроэнергия – **5-7%**; - газоснабжение – **10-15%**;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - **5- 10%**.

**Состояние объекта:** Состояние объекта влияет на стоимость, в среднем, объекты, имеющие более хорошее состояние (косметический ремонт) стоят дороже объектов среднего уровня на 3-7 %. Отдельный сегмент составляют объекты повышенной отделки, здесь четкой зависимости установить не удастся, поскольку зависит от индивидуальных качеств объекта, его конструктивных элементов и отделки.

### **Наличие/отсутствие отдельного входа**

Данная зависимости имеется, коэффициенты удорожания при наличии/отсутствии входа составляют, согласно исследованиям Лейфера Л.А., стр. 157 (список Литературы – ссылка на описание источника информации):



**Дополнительные факторы  
влияющие на выбор конкретного значения  
корректировки внутри расширенного интервала**

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

**5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа**

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал.**

Таблица 46

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

**Предпочтения покупателей относительно размера объекта изменяются в сторону уменьшения.** Если раньше оптимальными считались средние и большие площади, то сегодня покупатели точно рассчитывают потребности и размеры в соответствии с целями. Основная часть покупательского спроса приходится на площади размером от 50 до 150 кв.м.. Размер зависимости стоимости-величины аренды от площади офисов представлен в исследовании СРК, 2017 и составляет:





### 1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «В» и «С» в Москве

Рисунок 40. Масштабный эффект для удельной стоимости офисных площадей класса «В» в Москве

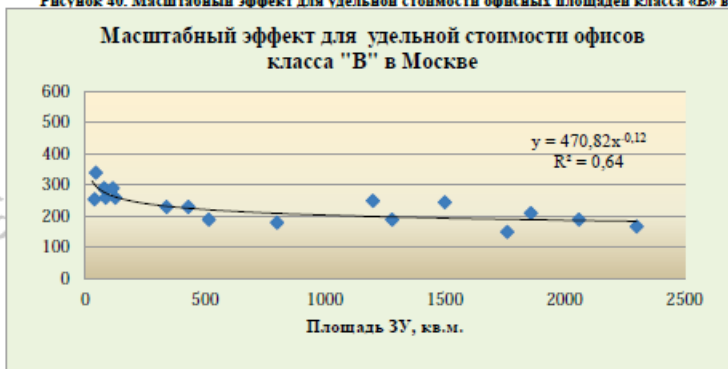
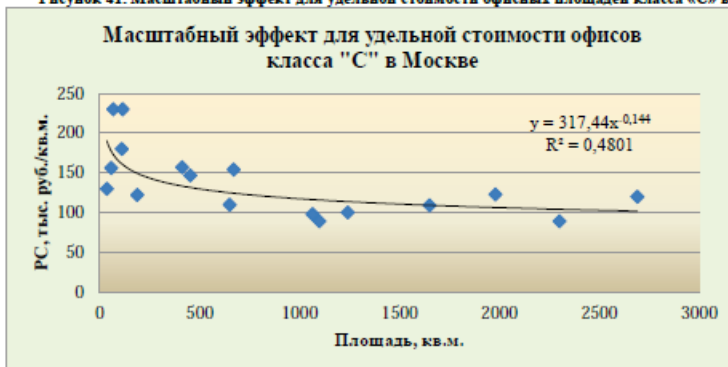


Рисунок 41. Масштабный эффект для удельной стоимости офисных площадей класса «С» в Москве



Что касается скидок, то сегодня, они очень существенны, Средняя величина скидок, согласно СРР, 2017 составляет 12 % при родаже объектов в Москве.

**Вывод:** По мнению экспертов, дальнейшее развитие рынка недвижимости напрямую будет зависеть от общеэкономической ситуации, а основные тенденции, сложившиеся за последний год, сохранятся и на протяжении последующих лет.

По мнению аналитиков, а также специалистов агентств недвижимости, некоторого оживления рынка можно ожидать тогда, когда все покупатели поймут, что дешевле недвижимость продаваться уже не будет. Вероятно, эта точка будет достигнута в течение последующих года-двух лет. Но ожидать стабильного улучшения ситуации сегодня не приходится, как и спрогнозировать сроки начала устойчивого развития рынка недвижимости.



Согласно анализу рынка предложений, можно констатировать, что рынок предложений замер в течение 2016 года достиг некоторой стабильности. По состоянию на 4 квартал 2016 года, увеличения предложений не наблюдалось, что может говорить о некоторой стабилизации рынка. Тем не менее, говорить об улучшении ситуации не приходится. По-прежнему скидки как при продаже, так и при аренде объектов существенны. Зачастую арендатор диктует условия. Также сохраняется достаточное количество пустующих площадей, арендодатели в течение длительного периода не могут найти арендаторов. Такая картина имеет место и на рынке продажи.

## **Анализ значений показателей, установленных на основании экспертного (экспертных) мнения (мнений), на предмет соответствия рыночным условиям**

### **1. Показатель - транспортная доступность.**

Диапазон цен на высокую транспортную доступность, расположение рядом основных улиц города варьируется в пределах 5-10 %, в среднем 5-7 % согласно экспертному мнению.

Рыночные расчетные условия показывают, что данный показатель находится в пределах 10 %.

Таким образом, для расчетов принимаем расчетное значение **5 % при отдаленности до 1-2 км., и 7 % при отдаленности свыше 2 км. до 5.**

### **2. Показатель - инфраструктура.**

Согласно интервьюированию агентств недвижимости и анализа рынка недвижимости:

- транспортные подъездные пути - 5-10%; - электроэнергия – 5-7%; - газоснабжение – 10-15%;

- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-10%.

Анализ рынка данный показатель не выявил.

### **3. Показатель – размер, площадь.**

Основная часть покупательского спроса приходится на помещения 50-150 кв.м. Зависимость данного показателя определяется также основными параметрами объекта недвижимости и определяется расчетным путем в отношении каждого объекта аналога при расчете в сравнительном и доходном подходах, информация представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### **4. Показатель – скидки; дисконт при продаже.**

Экспертное мнение – 10-15 %. Анализ рынка, интервьюирование агентств недвижимости –

скидки 15-30 %.

Таким образом, диапазон скидки на уторгование в обычных условиях как на основании экспертных данных, так и анализе рынка, составляет от 10 до 15 %. **Среднее значение согласно СРД – 12 % при продаже и 8,5 % - при аренде.**

**Данные аналитических исследований и анализа рынка:**

**Источник информации:**

1. Справочник оценщика недвижимости. «Характеристики рынка, поправочные коэффициенты». Изд. Нижний Новгород, 2012 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

2. Данные центра финансового консалтинга и оценки характеристик рынка недвижимости; г. Нижний Новгород; «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости».

<http://www.pcfko.ru/research32.html#1>;

3. Научно-практический центр профессиональной оценки НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», Москва 2013 год.

<http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

3. Данные исследования, проведенного Русской службой оценки «Скидка на торг: реалии кризиса». А.А. Марчук, Е.А. Бутова.

[http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf)

**Данные указанных исследований рынка, принятые для расчетов скидки на уторгование (ниже приведен «принтскрин» данных исследования):**



### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2017 г.</b>	<b>6,64</b>	<b>9,00</b>	<b>7,86</b>	<b>11,57</b>	<b>7,79</b>	<b>11,07</b>	<b>8,93</b>	<b>12,14</b>	<b>11,0</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
<b>Среднее по средним городам в марте 2017 г.</b>	<b>-7</b>	<b>-10,75</b>	<b>-7,7</b>	<b>-12,33</b>	<b>-7,5</b>	<b>-11,67</b>	<b>-9</b>	<b>-12,25</b>	<b>-13,1</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

\*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Согласно анализа, представленного в СРР, 2017, стр. 100 - скидка на торг составляет от 12 % при продаже и 8,5 – при аренде офисных объектов в Москве.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	8-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
<b>Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.</b>	<b>7,0</b>	<b>9,5</b>	<b>8,6</b>	<b>12,2</b>	<b>8,2</b>	<b>11,9</b>	<b>7,3</b>	<b>12,6</b>	<b>11,2</b>
<b>Среднее по крупным городам в мае 2016 г.</b>	<b>9,1</b>	<b>12,1</b>	<b>10,8</b>	<b>15,0</b>	<b>10,5</b>	<b>14,2</b>	<b>12,3</b>	<b>15,5</b>	<b>13,1</b>
<b>Среднее по крупным городам в мае 2015 г.</b>	<b>8,2</b>	<b>10,7</b>	<b>9,1</b>	<b>11,8</b>	<b>8,4</b>	<b>10,2</b>	<b>10,2</b>	<b>13,1</b>	<b>11,9</b>
<b>Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.</b>	<b>4,4</b>	<b>7,6</b>	<b>5,9</b>	<b>9,0</b>	<b>5,6</b>	<b>9,2</b>	<b>7,5</b>	<b>11,5</b>	<b>11,1</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
<b>Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.</b>	<b>7,1</b>	<b>11,2</b>	<b>8,0</b>	<b>12,7</b>	<b>8,0</b>	<b>10,1</b>	<b>9,5</b>	<b>12,8</b>	<b>14,1</b>
<b>Среднее по средним городам в мае 2016 г.</b>	<b>8,2</b>	<b>12,0</b>	<b>10,4</b>	<b>14,5</b>	<b>10,5</b>	<b>13,9</b>	<b>10,8</b>	<b>15,1</b>	<b>15,2</b>
<b>Среднее по средним городам в мае 2015 г.</b>	<b>5,3</b>	<b>9,3</b>	<b>8,2</b>	<b>11,2</b>	<b>7,5</b>	<b>10,8</b>	<b>8</b>	<b>12,9</b>	<b>13,6</b>
<b>Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.</b>	<b>3,9</b>	<b>7,5</b>	<b>6,6</b>	<b>8,0</b>	<b>5,8</b>	<b>9,9</b>	<b>7,0</b>	<b>12,4</b>	<b>13,2</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

17

Согласно СРД № 19 от 2016 года скидка на дисконт для офисов составляет при продаже – 12-14 %, при аренде – 8-11 % для Москвы (см. список литературы).

## 5. Показатель недозагрузки объектов

Экспертное мнение от 10 до 20 %.

Анализ рынка по данным центра финансового консалтинга и оценки характеристик рынка недвижимости; г. Нижний Новгород; «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости».

<http://www.pcfko.ru/research32.html#1>;

<http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>;

показывает следующие данные:

**Интервал значений коллективной экспертной оценки процента недозагрузки коммерческих объектов недвижимости**

Таблица 1

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Процент недозагрузки (офисно-торговых объектов класса С и ниже)	20%	25%
Процент недозагрузки (производственно-складских объектов)	10%	15%

**Расширенный интервал допустимых значений процента недозагрузки**

Таблица 1а

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Процент недозагрузки (офисно-торговых объектов класса С и ниже)	5%	40%
Процент недозагрузки (производственно-складских объектов)	5%	50%

Таким образом, основываясь на анализе рынка, для расчетов в настоящем Отчете принято значение недозагрузки **12,5 % (расчетная величина, соответствует 1,5 м месяцам недозагрузки)**.

## **ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.**

### **7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### **7.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3; ФСО-7)), утвержденные приказами Минэкономразвития

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

### **7.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Существует три подхода к оценке рыночной стоимости: Затратный подход, Сравнительный подход, Доходный подход. Подходы представляют собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки. Наиболее распространенными методами оценки Рыночной Стоимости являются: Метод Сравнения Продаж, Метод Капитализированного Дохода или Дисконтированного Наличного Потока и Затратный метод.

#### **Сравнительный подход**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход основан на *принципе замещения*, который гласит, что

типичный инвестор или покупатель не заплатит за имущество больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение на рынке аналогичного имущества с такой же полезностью.

### Доходный подход

В рамках доходного подхода используются метод Дисконтированного Наличного Потока при условии неравномерности распределения во времени денежных притоков и оттоков связанных с объектом оценки или Метод Капитализированного Дохода при условии равномерного распределения во времени денежных притоков и оттоков. Методы Капитализированного Дохода и Дисконтированного Наличного Потока основываются на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. *Иными словами, стоимость имущества может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, протекающих из факта владения данным имуществом.*

### Затратный подход

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости. Затратный подход основан на принципе *замещения*, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за актив больше суммы затрат на воспроизводство актива аналогичной полезности.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде затрат на воспроизводство или замещения объекта.

**Затратами на воспроизводство объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (п. 15 пар. III ФСО № 1). **Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рисунок 2 Методы оценки земли<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Принципы и методы оценки земельных участков подробно описаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р)

#### 7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования объекта недвижимости представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность использования объекта недвижимости с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с законодательством РФ использование объекта недвижимости также определено его правоустанавливающими документами. Для использования объекта в иных целях также требуется изменение назначения с соответствующей процедурой утверждения документации и согласований. Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на основе анализа НЭИ целесообразно только в отдельных случаях (земельный участок свободен от каких-либо улучшений, техническое состояние здания требует его сноса и т.п.).

При этом выбранный вариант использования объекта должен подтверждаться официальными документами – постановлением об изменении разрешенного использования земельного участка, утвержденным территориальным зонированием населенного пункта, актом выбора земельного участка для строительства, согласованным эскизным проектом, архитектурно-планировочным



решением и т.п. Наличие подобных документов подтверждает реальный потенциал развития объекта, и этот потенциал должен найти свое отражение в стоимости объекта.

Анализ рынка недвижимости региона, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, анализ правовых, и юридических условий показал нецелесообразность изменение назначения использования объекта. Назначение объекта – использование как нежилого (офисного). Что позволяет отнести его к объектам офисного назначения. Расположение рядом объектов жилого назначения, переизбыток площадей сдачи в аренду торговых площадей и состояние объекта оценки, свидетельствует о неэффективности использования и переоборудования объекта под торговое, поскольку спрос будет ниже среднего, что вызовет недозагрузку и простой помещения, а также приведет к тому, что ставка аренды будет на уровне офисного помещения. Поэтому, анализ указанных выше моментов, дает основание считать, что *наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в соответствии с разрешенным, текущим использованием.*

**Таблица 17** анализ НЭИ

№ п/п	Наименование показателя	Возможность изменения; причины, обоснование
1	Физическая возможность	Изменение возможно
2	Юридическая разрешенность	Использование как офисного или торгового.
3	Финансовая оправданность	Учитывая специфику рынка объектов недвижимости, а также местоположение объекта-оценки, финансово вероятно использование в качестве офисного объекта.

Таким образом, в соответствии с изложенным, учитывая использование объекта, Оценщик считает вариантом НЭИ его текущее использование.

## 7.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования.

Базовая формула расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом имеет следующий вид:

$$MV = \frac{\left( P \times E - P \times E \times \frac{VA}{100} - OE \right)}{R} \quad (3)$$

где,  $MV$  - рыночная стоимость (руб.);  $P$  - ставка арендной платы за 1 кв. м. общей площади (руб./год);  $E$  - количество кв. м. потенциально сдаваемых в аренду;  $VA$  - потери от недоиспользования объекта (% в год);  $OE$  - операционные расходы - расходы на эксплуатацию приносящего доход объекта (руб./год);  $R$  - коэффициент капитализации.

Из формулы следует, что для оценки рыночной стоимости необходимо определить значение следующих параметров объекта оценки:

1. Ставку арендной платы за 1 кв. м. общей площади ( $P$ );
2. Количество кв. м. потенциально сдаваемых в аренду ( $E$ );
3. Потери от недоиспользования актива ( $VA$ );
4. Операционные расходы ( $OE$ );
5. Коэффициент капитализации ( $R$ )

### - Расчет чистого операционного дохода

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы. Для определения рыночной арендной платы проведен анализ договоров аренды для объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных

удобств. Корректировки к ставкам аренды определялись оценщиком экспертным путем, с учетом экономической ситуации.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

**Операционные расходы принято делить на:** условно-постоянные расходы, или издержки; условно-переменные, или эксплуатационные, расходы; расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы, страховка основных фондов.

К условно-переменным относятся расходы размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление; коммунальные расходы (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т.д.); расходы на уборку; расходы на эксплуатацию; расходы на содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно к ним относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям относятся, в частности, кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.п.), мебель, ковровые покрытия, портьеры и драпировка, а также недолговечные компоненты здания (крыши, лифты и т.п.). К этой же статье расходов относятся расходы на косметический ремонт.

На дату оценки оценщиком была осуществлена отборка объектов (аналогов) сопоставимых с оцениваемым объектом, осуществлена их корректировка по отношению к оцениваемому объекту и их ранжирование по степени близости к объекту оценки. Основопологающей корректировкой является поправка на местоположение, экономическое развитие округа, транспортную доступность объекта, условие сдачи объекта в аренду и прочие характеристики.

На дату оценки оценщиком была осуществлена отборка объектов (аналогов) сопоставимых с оцениваемым объектом, осуществлена их корректировка по отношению к оцениваемому объекту и их ранжирование по степени близости к объекту оценки. Основопологающей корректировкой является поправка на местоположение, экономическое развитие округа, транспортную доступность объекта, условие сдачи объекта в аренду и прочие характеристики.

**Таблица 18.** Офисные помещения (по данным оценщика на дату оценки, информация о предложениях аренды представлена в Приложении к Настоящему Отчету).

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации
1	Помещение, г. Москва, м. Текстильщики, ул. Люблинская, 27/2	177	1186,44	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_177_m_1-ya_lin_prohodnoe_mesto_921408058">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_177_m_1-ya_lin_prohodnoe_mesto_921408058</a>
2	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, д.22	63	1000,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_63_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_90772102_2">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_63_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_90772102_2</a>
3	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, д.30	45	1441,66	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_45_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_50381845_3">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_45_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_50381845_3</a>
4	Помещение, г. Москва, м. Текстильщики, Волжский б-р, 1к1	70	714,28	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_880968118">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_880968118</a>

5	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд, 18/8, отдельный вход	156	950,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mp_od_ofis_hostel_magazin_apteka_923494661">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mp_od_ofis_hostel_magazin_apteka_923494661</a>
6	Помещение в бизнес - центре класса В, г. Москва, Рязанский проспект, д, 10	130	769,23	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_130_m_660000703">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_130_m_660000703</a>
7	Офисное помещение, , г. Москва, м. Рязанский проспект, ул. 1-ая Новокузьминская.	55	1300,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_618546250">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_618546250</a>
8	Офисное помещение, , г. Москва, Рязанский проспект, 32, кор.3	69	1165,26	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_69_m_888667413">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_69_m_888667413</a>
	Офис, класс С, г. Москва, м. Рязанский проспект, ул. Папельника	105	11000,00	<a href="https://rent21.ru/ofisnaya_nedvizhimost/6546">https://rent21.ru/ofisnaya_nedvizhimost/6546</a>

\*дополнительно арендатор оплачивает коммунальные платежи самостоятельно, если таковые имеются (отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия).

Таблица 19. Расчет арендной ставки для объекта оценки (расчеты выполнены в программе Excel 2010).

№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог			
			1	2	3	4
1	Источники информации об объектах аналогов		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheska/s.44kaya_nedvizhimost/arendapomescheniya_177">https://www.avito.ru/moskva/kommercheska/s.44kaya_nedvizhimost/arendapomescheniya_177</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisapl.45_m2_mrvazanskiypr">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisapl.45_m2_mrvazanskiypr</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mpod_ofis_h">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mpod_ofis_h</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoepomeschenie_69_m">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoepomeschenie_69_m</a>
	Цена предложения/продажи объект/руб.		210000	64875	148200	80403
	Цена продажи/предложения 1 кв.м. (руб.)		1 186,44	1 441,67	950,00	1 165,26
2	Тип данных	продажа/принятие управленческих решений	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка 1: перевод цены предложения в цену сделки		-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
	Скорректированная цена (руб.)		1 085,59	1 319,13	869,25	1 066,21
3	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка 2: на условия продажи		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 085,59	1 319,13	869,25	1 066,21
4	Дата продажи/предложения	07.03.2017	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
	Корректировка 3: Рост цен на рынке недвижимости с даты позиционирования на рынке или продажи		нет	нет	нет	нет
	Скорректированная цена (руб.)		1 085,59	1 319,13	869,25	1 066,21
5	Адрес объекта	г. Москва, Рязанский проспект, 33	г. Москва, м. Текстильщики, ул. Люблинская, 27/2	г. Москва, Рязанский проспект, д.30	г. Москва, Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд, 18/8	г. Москва, Рязанский проспект, 32, кор.3
	Коммерческая привлекательность (в плане использования как торгового-коммерческого)	ниже среднего, рядом жилые многоэтажные дома	ниже среднего	ниже среднего, средняя	ниже среднего	ниже среднего
	Корректировка 4: местоположение		0,00	0,00	0,00	0,000
	Скорректированная цена (руб.)		1 085,59	1 319,13	869,25	1 066,21
6	Назначение;	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка 5: назначение		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 085,59	1 319,13	869,25	1 066,21
7	Наличие коммуникаций	электр, водопровод, канализация, газ	электр, водопр., канализация, газ	электр, водопр., канализация, газ	электр, водопр., канализация, газ	электр, водопр., канализация, газ
	Корректировка 6: коммуникации (доп. работы)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 085,59	1 319,13	869,25	1 066,21
8	Площадь, кв.м.	160	177,00	45,00	156,00	69,00
	Корректировка 7: масштаб, руб.	0,3911054964	0,38	0,49	0,39	0,46
	Размер корректировки на масштаб, %		1,85%	-28,83%	-0,47%	-16,29%
	Скорректированная цена (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
9	Разрешенное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
	Корректировка 8: использование		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
10	Права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка 9: права на объект		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
11	Доступность к трансп. путям	100	150,00	70,00	100,00	100,00
	Корректировка 10: Доступность к транспортным путям		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
12	Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
	Корректировка 11: состояние объекта		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
13	Наличие/отсутствие отдельного входа		есть	нет	есть	есть
	Корректировка 12 на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
	Итого скорректированная цена 1 сотки (руб.)		1 105,68	938,77	865,17	892,53
15	Весовой коэффициент		0,3	0,36	0,1	0,24
16	Значение стоимости с учетом весового коэффициента		331,71	337,96	86,52	214,21
17	ИТОГО средневзвешенная цена объект, руб.		970,39			
	Площадь, кв.м.	Стоимость сравнительным подходом, рублей				
	160	155261,7772				

### Корректировки:

1. Скидка на торг, которая составляет, согласно СРК, 2017 для Москвы – 8,5 % (описание представлено в анализе рынка). Поскольку объекты-аналоги все представляют собой цены предложений, то в стоимость каждого аналога вносится понижающая корректировка на торг.
2. Поправка на масштаб вносится согласно исследованию СРК согласно зависимости. Описание и ссылка на источник информации содержится в анализе рынка и в списке литературы.

#### 1.3.2.4. Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «С» в Москве

Рисунок 42. Масштабный эффект для удельной арендной платы для офисных площадей класса «С» в Москве

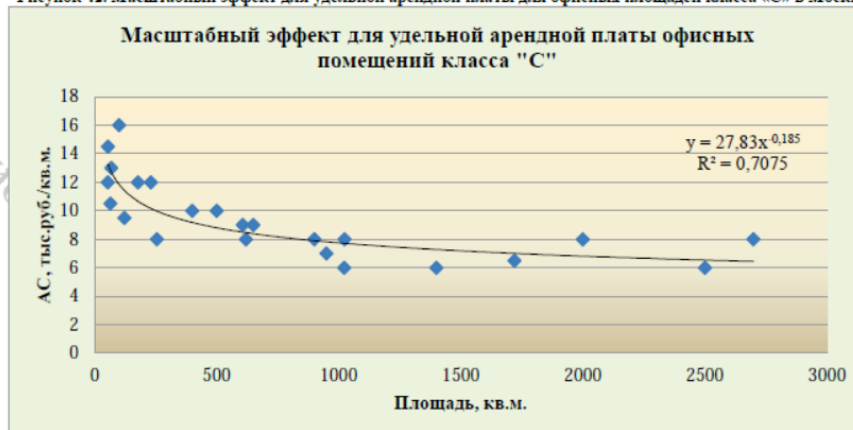


Таблица 20 Расчетные данные коэффициента вариации

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1	Среднее арифметическое значение =СРЗНАЧ(D46:F46)	950,5381312
2	Дисперсия =ДИСП.В(D48;E48;F48); $D = \frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n}$	11620,53
4	Среднее линейное отклонение $a = \frac{\sum_{i=1}^n  x - \bar{x} }{n}$	77,57315999
5	Коэффициент вариации =H46/G46	11 %

Коэффициент вариации составляет 11 % для данного расчета, соответственно это свидетельствует о достаточной однородности информации.

Для расчетов принято среднее значение из полученных результатов, поскольку объекты-аналоги имеют примерно одинаковые характеристики, конструктивные элементы и назначение.

Результатом корректировок и выборки является величина арендной ставки для объекта оценки, принимаемая для расчетов: 155261,77 рублей для объекта в месяц.

#### - Расчет потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода определяется как произведение площадей, потенциально сдаваемых в аренду на средневзвешенное значение величины арендной ставки на рынке аренды аналогичных объекту оценки помещений в городе.

Для объекта оценки расчет производился исходя из предлагаемых в аренду аналогичных объектов функционального назначения, с учетом величины текущей арендной платы на дату оценки, взимаемой за данный объект.

## **- Определение потерь от недоиспользования**

На основании данных Анализа значений показателей, установленных на основании экспертного мнения на предмет соответствия рыночным условиям (см. Раздел «Анализ рынка» обычной практикой является неполная загрузка площадей. Поэтому при расчете заложена потеря арендной платы, которая может возникнуть при возможной смене арендаторов и недополучения арендной платы для объекта оценки в размере **8,3 % (что соответствует 1 мес. недозагрузки объекта (например, по причине возможной смены арендаторов))**.

## **- Определение величины операционных расходов**

Наиболее типичная величина операционных расходов собственника на сегменте рынка нежилых помещений (аналогичных оцениваемому по площади и конструктивным элементам), находится в интервале от 5 % до 15 % от Потенциального Валового Дохода. Учитывая, что обычной практикой при сдаче в аренду является возложение оплаты расходов, связанных с содержанием объекта недвижимости на арендатора, то величина операционных расходов принята равной 0.

## **- Определение величины коэффициента капитализации**

Для целей настоящей оценки в качестве ориентира значения коэффициента капитализации используется значение данного коэффициента, рассчитанное кумулятивным методом. При этом расчет производится для здания с долгим сроком экономической жизни (т.е. превышает 30, 40 лет). Последнее обстоятельство при определении коэффициента капитализации методом кумулятивного построения, дает основание очищать расчетное значение от величины нормы возврата капитала, так как при оставшейся экономической жизни актива более 40, 30 лет им можно пренебречь.

### Расчет коэффициента капитализации для объекта оценки

В качестве ставки дисконтирования (капитализации) можно использовать: - ставку, полученную методом рыночной экстракции: деление величины земельной ренты, получаемой от аналогичных по своему качеству земельных участков на цену продажи этих участков;

- ставку, полученную методом кумулятивного построения (к безрисковой ставке прибавляются надбавки за различные риски);

- еще одним способом определения ставки капитализации является, так называемое, «золотое правило американских оценщиков». Данное правило заключается в использовании в качестве ставки дисконтирования удвоенной безрисковой ставки (См. С.В. Грибовский, О.Е. Медведева, П.В. Касьянов. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков. АРМО, Москва, 2002.);

- процентные ставки по кредитам, сложившиеся на рынке финансовых ресурсов определенного сегмента рынка (рекомендуется к использованию рядом специалистов, в том числе профессором, доктором экономических наук О.Е. Медведевой). По ее мнению, определение ставки дисконтирования по среднему значению из расчетных ставок по кредитам, предоставляемым ведущими банками Российской Федерации в рублях и в валюте, более объективно отражает ситуацию на рынке кредитных ресурсов.

### **РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ЗДАНИЯ**

В данном случае, расчет коэффициента капитализации производился с использованием метода возмещения капитальных затрат. В соответствии с терминологией метода коэффициент капитализации состоит из двух главных элементов: ставки дохода на инвестиции и нормы возврата инвестиций.

Доход на инвестиции применительно ко всем потокам доходов строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка. Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения коэффициента капитализации, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются

высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа со сроком обращения от 5 до 30 лет. Размер безрисковой ставки представлен ниже и составляет среднее значение из выборки – 8,396 % (среднее значение из 5 лидеров рынка продаж, а также уровень данных Московской биржи).

**Анализ данных размещения государственных облигаций на дату оценки (информация www.rusbonds.ru)**

Основные индексы облигаций Московской Биржи

Индекс государственных облигаций RGBITR

Архив значений по дням | Архив значений по месяцам

Скачать данные в формате: XML | CSV

с 11.02.2017 по 07.03.2017

Дата	Открытие	Максимум	Минимум	Закрытие	Объем, RUB	Капитализация, RUB	Дюрация индекса, дней	Доходность индекса, %
07.03.2017	420,22	420,52	419,64	420,52	2 965 147 804	3 233 574 468 685,75	1 711	8,38
06.03.2017	419,4	420,19	419,16	420,05	6 196 474 707	3 229 963 385 214,1	1 712	8,42
03.03.2017	418,31	419,92	418,25	418,92	19 947 518 777	3 221 275 883 676,28	1 713	8,46
02.03.2017	419,07	419,13	418,12	418,12	11 688 125 466	3 215 128 132 668,84	1 714	8,51
01.03.2017	418,73	418,93	417,91	418,89	18 779 218 196	3 221 035 319 947,71	1 715	8,44
28.02.2017	419,28	419,28	418,47	418,54	6 429 167 063	3 477 511 905 310,15	1 612	8,5
27.02.2017	419,79	419,79	418,5	419,1	5 461 698 268	3 482 197 908 592,93	1 614	8,45
24.02.2017	419,03	419,55	418,75	419,38	9 977 278	3 484 496 162 504,25	1 618	8,4
22.02.2017	419,33	419,35	418,71	418,78	13 405 759 578	3 479 538 101 117,94	1 619	8,44
21.02.2017	418,94	419,26	418,37	419,15	5 548 667 587	3 502 619 006 359,23	1 612	8,41
20.02.2017	418,64	419,23	418,5	418,87	6 624 520 886	3 500 276 739 436,56	1 613	8,42
17.02.2017	419,57	419,58	418,3	418,34	10 444 573 738	3 495 810 602 976,19	1 615	8,43
16.02.2017	420,2	420,57	419,5	419,5	14 747 455 106	3 505 538 437 662,36	1 620	8,37
15.02.2017	421,23	421,26	420,19	420,19	19 589 319 083	3 511 272 810 084,19	1 621	8,32
14.02.2017	421,23	421,26	420,89	421,1	4 309 353 068	3 531 621 856 279,27	1 613	8,25
13.02.2017	420,75	421,21	420,36	421,1	5 134 698 736	3 531 958 603 504,55	1 615	8,26

www.rusbonds.ru/cmngos.asp

Индикаторы рынка облигаций ММВБ

Индикатор	Значение	±	Дата
МБ Инд.госОбл.11.1+	135 560	+0,080	14.03.12.11
МБ Инд.госОбл.Вал.До	135 800	-0,030	24.12.18.43
МБ Инд.госОбл.СН.1+	422 330	+0,340	14.03.13.00

Итоги последних размещений государственных облигаций

Дата	Облигация	Размещено, по номиналу	Размещено, часть	Доходность
01.03.2017	ОФЗ-26216-ПД	14 999 999 000 RUB	99,99%	8,59%
01.03.2017	ОФЗ-26218-ПД	19 999 999 000 RUB	99,99%	8,44%
22.02.2017	ОФЗ-26220-ПД	13 717 599 000 RUB	68,58%	8,47%
22.02.2017	ОФЗ-26218-ПД	10 000 000 000 RUB	100%	8,42%
15.02.2017	ОФЗ-26219-ПД	25 000 000 000 RUB	100%	8,26%

Лидеры рынка: повышение цены | повышение доходности | объемы торгов

Лидеры рынка: объемы торгов на 14.03.2017 12:01

Облигация, выпуск	Дата погаш.	Дата oferty	Цена		погаш. эфф.	Доходность	офорта, эфф.	Объем, тыс. руб.
			чист.	зм.				
ОФЗ-29011-ПК	29.01.2020		103,29	-0,01	2,57*	-0,04	2,57	2 499 353,42
ОФЗ-26217-ПД	18.08.2021		97,91	0	8,23	0		1 823 343,62
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022		102,62	0	0	0		1 797 123,31
ОФЗ-29005-ПК	29.01.2025		107,40	-0,03	0	0		1 677 723,45
ОФЗ-26205-ПД	14.04.2021		98,31	-0,01	8,26	0		1 038 407,79

\* - доходность к оферте (облигация с переменным купоном)

Ближайшие события рынка государственных облигаций

15.03.2017 Выплата по 5-му купону ОФЗ-29007-ПК. Ставка купона 11,9% годовых

16.03.2017 Выплата по 9-му купону ГКО-36007-ПНС. Ставка купона 8,15% годовых

Ежемесячная статистика рынка государственных облигаций

Показатель	Тек. месяц март 2017	Пред. месяц февраль 2017
кол-во выпусков, шт.	131	132
сумм. объявленный объем, млн руб.	8 398 905	8 402 405
сумм. объем в обращении, млн руб.	6 229 409	6 194 409

Премия за низкую ликвидность - обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в имущество нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже имущества до реализации проекта проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = R_b * L / Q,$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R<sub>b</sub> - безрисковая ставка;

П<sub>р</sub> – премия за риск;

L- период экспозиции (срок продажи объекта недвижимости - 4 мес.);

Q- общее количество месяцев в году (12 месяцев).

Таким образом, премия за низкую ликвидность составит  $(8,39 * 4 / 12) = 2,797 \%$ .

Премия за риск неполучения гарантированного дохода (вложения в недвижимость). Риск вложения в объект подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

**Таблица 21** Расчет премии за систематический и несистематический риски инвестирования

Факторы систематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Общеэкономические тенденции		*								
Внешнеэкономическая деятельность	*									
Инфляция		*								
Тенденции развития экономики в регионе	*									
<i>Количество наблюдений</i>	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>	6									
<i>Количество факторов</i>	4									
<b>Взвешенное значение</b>	<b>1,50</b>									
Факторы несистематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	*									
Изменение разрешенного использования		*								
Неполучение арендных платежей	*									
Неэффективный менеджмент	*									
Криминогенные факторы	*									
Финансовые проверки		*								
Неправильное оформление договоров аренды	*									
<i>Количество наблюдений</i>	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений x ранг фактора</i>	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>	9									
<i>Количество факторов</i>	7									
<b>Взвешенное значение</b>	<b>1,29</b>									

Вторая составляющей коэффициента капитализации – норма возврата капитала, не рассчитывается для целей настоящей оценки, поскольку объект оценки – объект капитального строительства с оставшимся сроком жизни, превышающем 40 лет.



## Страновой риск

Таблица 5.1.2

Страновые риски для РФ		
№ п/п	Год	Страновые риски, %
1.	1999	14,0 - 25,1
2.	2000	6,2 - 13,9
3.	2001	5,5 - 10,2
4.	2002	3,5 - 7,5
5.	2003	3,0 - 4,5
6.	2004	2,5 - 3,5
7.	2005	2,0 - 3,0
8.	2006	1,8 - 3,0
9.	2007	1,5 - 2,8
10.	2008, начало	1,5 - 2,5
11.	2008, осень, (финансовый кризис)	2,0 - 3,75
12.	2009, (финансовый кризис)	2,75 - 4,50
13.	2010, май	2,90 - 4,80
14.	2010, ноябрь	2,5 - 4,0
15.	2011 апрель	2,4 - 3,0
16.	2011 ноябрь	2011 ноябрь (снижен рейтинг банков РФ) 2,9 - 4,5
17.	2012 май	2,6 - 3,8 (прошли выборы)
18.	2012 ноябрь	2,9 - 3,4
19.	2013 май	2,6 - 3,8
20.	2013 ноябрь	2,8 - 4,1 (низкий рост ВВП)
21.	2014 май	3,1 - 4,4 (снижение рейтингов)
22.	2014 ноябрь	3,5 - 4,8 (влияние санкций, рейтинг ВВВ1)
23.	2015 май	5,6 - 6,5 (кризис, понижение рейтинга)

Расчет коэффициента капитализации представлен ниже в таблице.

**Таблица 22.** Расчет коэффициента капитализации для здания.

Наименование показателя	Ед. измерения	Значение показателя
Уровень безрисковой доходности	%	8,39
Уровень систематического риска	%	1,50
Уровень несистематического риска	%	1,29
Уровень риска ликвидности	%	2,797
Суммарная процентная ставка, %	%	13,9367
Общий коэффициент капитализации ( <i>Ro</i> )		14 %

Таким образом, значение **R** принимаем равным **14,00**.

**- Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки Методом Капитализированного Дохода**

**Таблица 23.** Итоговый расчет доходным подходом объекта оценки (расчет выполнен в программе Excel 2010)

№ п/п	Элементы расчета	Величина	Обоснование
1	2	3	4
1	Общая площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	160	
2	Рыночный уровень ставки арендной платы, в месяц, руб.	155261,7772	стр. 32 настоящего отчета
3	Потенциальный валовой доход (2x12), руб.	1863141,326	Стр. 38 Отчета
4	Потери от недоиспользования объекта оценки и недополучения платежей, руб.	154640,7301	Стр. 38 Отчета
5	Операционные расходы, руб.	0	Стр. 38 Отчета
6	Чистый операционный доход (3-4-5), руб.	1708500,596	
7	Коэффициент капитализации	0,14	Стр. 42 настоящего Отчета
8	Рыночная стоимость объекта (руб) [6/7]*	12203575,69	

**Таблица 24.** Стоимость объекта, определенная доходным подходом.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество: помещение, назначение-нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33	<b>12 203 576,00</b>

## 7.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о 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 рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

### **Рыночная стоимость здания (объекта оценки) определялась методом сравнения продаж.**

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж в основном основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet и архивных данных оценщика.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Местоположение;
- 6) Оснащенность инженерными коммуникациями и другими элементами благоустройства;
- 7) Физические характеристики объекта (общая площадь, материал основных конструктивных элементов));
- 8) Назначение и разрешенное использование объекта.
- 9) Состояние объекта.

Проанализировав состояние объекта оценки и рынка района объекта оценки, на дату оценки были отобраны аналоги, наиболее сходные по своим параметрам с участком – объектом оценки.

Далее в таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже подобных объектов.

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (см. Приложение № 2 – принтскрины предложений о продаже объектов)

В соответствии с ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения, использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

**Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).** В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 кв.м. общей площади объекта-аналога. Основными элементами сравнения были выбраны основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

- рыночные условия (передаваемые права собственности, условия финансирования, условия и время продажи);
- вид данных (фактор цены предложения);
- местоположение;
- физические характеристики (конструктивные материалы, площадь);
- наличие коммуникаций.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) * \dots * (1+П_n), \text{ где}$$

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$  – поправочные коэффициенты.

## **ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ**

### **Корректировка 1 на торг (перевод цены предложения в цену сделки)**

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. На основании проведенного Оценщиком анализа рынка (см. раздел «Анализ рынка и ценообразующие факторы», а также «Анализ значений показателей, установленных на основании экспертного (экспертных) мнения (мнений), на предмет соответствия рыночным условиям (см. раздел «Анализ рынка» настоящего Отчета). Для расчета принята поправка на торг – 12 % (среднее из анализа данных).

### **Корректировка 2 на рыночные условия**

Рыночные условия включают условия финансовых расчетов при их приобретении и условия и время продажи. В нашем случае все аналоги по данному элементу сравнения соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка не требуется.

### Корректировка 3 на время продажи

Подобранные аналоги предложены, в основном, к продаже в период, близкий к дате оценки, что составляет незначительное различие с датой оценки.

### Корректировка 4 на местоположение

Внесение данной корректировки не требуется, поскольку объекты имеют примерно одинаковое зонирование (см. раздел «Анализ рынка»).

### Корректировка 5 на назначение

Внесение данной корректировки не требуется, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковое расположение.

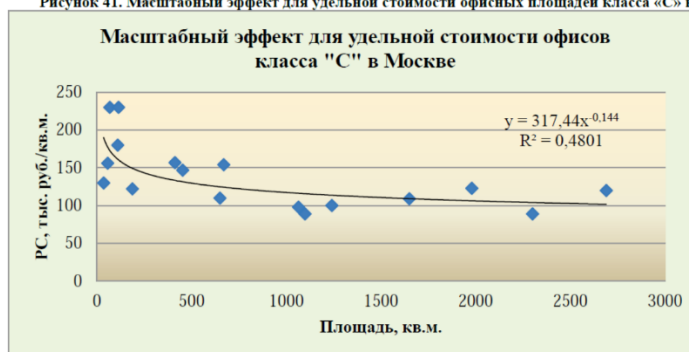
### Корректировка 6 на наличие/отсутствие коммуникаций

Данная корректировка не вносилась, поскольку у всех объектов –аналогов одинаковый перечень коммуникаций (согласно данным анализа рынка).

### Корректировка 7 на площадь/масштаб (общую площадь)

Корректировка на площадь вносилась согласно исследованию СРК, 2017.

Рисунок 41. Масштабный эффект для удельной стоимости офисных площадей класса «С» в Москве



### Корректировка 8 на разрешенное использование

Все объекты имеют схожую категорию.

### Корректировка 9 на различие в передаваемых правах

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача права собственности. Объект оценки принадлежит Заказчику на правах собственности. В данном случае корректировка не требуется.

### Корректировка 10 на доступность к транспортным путям

Данная корректировка не вносилась. Не требуется, поскольку объекты имеют одинаковую доступность.

**Корректировка 11 на состояние объекта** вносится согласно описанию ценообразующих факторов. В данном случае, внесена повышающая корректировка 24 % в объект-аналог 1 согласно исследованию Лейфера Л.А, стр. 183.

### 5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

183

#### **Корректировка на этажность, этаж расположения, наличие отдельного входа 12**

Поскольку все объекты-аналоги расположены на 1м этаже, поэтому внесение данной корректировки не требуется.

#### **Корректировка на наличие отдельного входа**

В цену объекта-аналога 2 внесена повышающая корректировка, поскольку этот объект не имеет отдельного входа. Величина поправки составляет 14 %, согласно данных исследований Лейфера Л.А., стр. 157 (принт скрин и описание в анализе рынка, ссылка на источник представлена в списке литературы).

**Таблица 25** объекты – аналоги для расчета сравнительным подходом

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации
1	Москва, м. Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд д. 2а	55	121 818,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_658430330">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_658430330</a>
2	Отдельно стоящее здание, г. Москва, Рязанский проспект, д.32	85	117 648,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147497430/?from=cardrefer">https://www.cian.ru/sale/commercial/147497430/?from=cardrefer</a>
3	Офисное помещение, г. Москва, р-н Рязанский, ул. 1-я Новокузьминская, д.19	57	130 702,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149750968/?from=cardrefer">https://www.cian.ru/sale/commercial/149750968/?from=cardrefer</a>
4	Офис, г. Москва, Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд.	238	84 034,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_238_m_849007658">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_238_m_849007658</a>
5	Нежилое помещение, г. Москва, Орехово-Зуевский проезд, д.8	107,3	78 471,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr.orehovo-zuevskiy_d.8_107.3_m_759437447">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr.orehovo-zuevskiy_d.8_107.3_m_759437447</a>

**Таблица 26.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки (расчет выполнен в программе excel 2010)





\*Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

**Таблица 27** Расчетные данные коэффициента вариации

№ п/п	Наименование показателя	Величина
1	Среднее арифметическое значение =СРЗНАЧ(D46:F46)	92114,97692
2	Дисперсия =ДИСП.В(D48;E48;F48); $D = \frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n}$	170715313,47
3	Стандартное отклонение =СТАНДОТ-КЛОН.В(D46;E46;F46)	13065,80703
4	Среднее линейное отклонение $a = \frac{\sum_{i=1}^n  x - \bar{x} }{n}$	9671,996001
5	Коэффициент вариации =H46/G46	14 %

**Весовые коэффициенты (ранг) объектам-аналогам согласно анализа наибольшего сходства объекта-аналога с объектом оценки, а также с учетом условия: чем меньше внесено поправок при вычислении, тем больше вес.**

**Таблица 28** Расчет весового коэффициента объекта-аналога

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Всего
Достаточность и достоверность данных	1	5	5	5	
Наименьшая корректировка	2	4	4	5	
Отличие по площади	1	4	1	5	
Сумма значение	4	13	10	15	42
Весовой коэффициент	0,095=0,1	0,3	0,238=0,24	0,357=0,36	1,00

**Коэффициент вариации составляет 14 % для данного расчета, соответственно это свидетельствует о достаточной однородности информации.**

**Таким образом, стоимость объекта, определенная сравнительным подходом составляет, 15 010 829 000 рублей.**

**Таблица 29.** Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество: помещение, назначение - нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33	<b>15 010 829,00</b>

## 7.7. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости. Затратный подход основан на принципе замещения, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за актив больше суммы затрат на воспроизводство актива аналогичной полезности.

Согласно п. 24 ФСО № 7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Таким образом, Затратный подход не применялся для целей настоящей оценки, поскольку представляет собой помещение, и, согласно ФСО № 7 – затратный подход, не рекомендуется применять (п. пп.а. п. 24 указанного ФСО).

## 7.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно. *Согласование* - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем произведение баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению произведения баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

Поскольку стоимость объекта оценки, полученная при расчете Затратным подходом, существенно отличается, более 30 % от результатов, полученных другими подходами. То результаты затратного подхода, по мнению оценщика, следует исключить из подведения итоговой стоимости объекта оценки, ввиду получения возможного некорректного результата, а также согласно требований ФСО. Высокое значение стоимости, полученное затратным подходом, обусловлено, прежде всего, спецификой рынка (низкий спрос на аналогичные объекты), расположение объекта оценки (экономически невыгодное положение для использования в качестве коммерческого объекта и невозможность сдачи в аренду по ставке, соответствующей сегменту).

**Таблица 30** Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Всего
Назначение оценки	4	5	0	10
Функциональное назначение объекта	4	5	0	10
Достаточность и достоверность данных	4	5	0	9
Допущения, принятые в расчетах	4	5	0	8
Способность учитывать конъюнктуру рынка	4	5	0	9
Способность учитывать доходность объекта	4	4	0	9
Возможность прогнозирования во времени	3	5	0	8
Особенности объекта	4	5	0	9
Сумма	31	39	0	70
<b>Нормированный вес подхода для объектов оценки</b>	<b>0,443</b>	<b>0,557</b>		<b>1</b>

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в следующей таблице.

доходный подход, руб.	12203575,69	0,443	5404440,661
сравнительный подход, руб.	15010828,77	0,557	8363176,03
		Итого, руб.:	13767616,69

**Таблица 31** Итоговое значение рыночной стоимости объектов.

<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость, руб., с учетом округления</b>
Недвижимое имущество: помещение, назначение - нежилое; общей площадью 160 кв.м., этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, по адресу: Москва, Рязанский проспект, д. 33	<b>13 770 000,00</b> (Тринадцать миллионов семьсот семьдесят тысяч)

Оценщик

---

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
- 2.Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
- 4.Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- 5.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- 6.Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛЮ, 1997 г.
- 7.Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
- 8.Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
- 9.Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
- 10.Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- 11.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 12.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
13. Справочник оценщика недвижимости. «Характеристики рынка, поправочные коэффициенты». Изд. Нижний Новгород, 2012 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
14. Данные центра финансового консалтинга и оценки характеристик рынка недвижимости; г. Нижний Новгород; «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости».
15. ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки» Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 19, 2016.
16. Данные исследования, проведенного Русской службой оценки «Скидка на торг: реалии кризиса». А.А. Марчук, Е.А. Бутова.
17. Сборник «Индексы цен в строительстве». Выпуск № 87; издание «КО-ИНВЕСТ».
18. Исследование научно-практического центра профессиональной оценки СРК, 2017 год.
19. Справочник оценщика недвижимости-2016, под научным руководством Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.
20. Интернет-сайты.

### НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1.Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 с изменениями.
- 2.Стандарты Оценка (ФСО №1, ФСО «2, ФСО №3»), утвержденные Постановлением приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256.
- 3.«Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
- 4.«Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

## **ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

*Дата*

№

852-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Сулова Наталья Андреевна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт 78 05 №465904, Угличским ГОВД Ярославской области, 04.08.2006 г.

*(данные документа, удостоверяющие личность)*  
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих  
кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова,  
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 543157, 28.02.2003 г.

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 328 от «    » 04.04.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002  
ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИНБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

**Выписка № 377**  
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Сулова Наталья Андреевна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сулова Наталья Андреевна

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужное подчеркнуть)

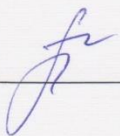
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

04.04.2007

за регистрационным № 328

Исполнительный директор  
НП СРО АРМО



 Петровская Е.В.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-570-022605/16

«14» апреля 2016 г.

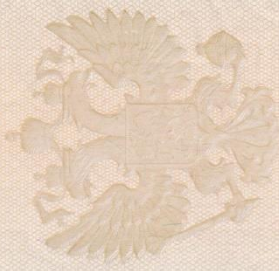
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Суслова Наталья Андреевна Паспортные данные: серия 7805, № 465904, 04.08.2006г. Удлинским ГОВД Адрес регистрации: Ярославская обл., г. Углич, м/рн Маринка, д.10, кв.15
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются на протиприращение законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	6.1. С «26» апреля 2016 года по «19» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, предъявляемые Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 4 000 000,00 (Четыре миллиона, 00/100) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	11.1. 3 520,00 (Три тысячи пятьсот двадцать, 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 20.04.2016 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается неосуществленным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Суслова Н.А.  
От Страхователя: \_\_\_\_\_  
Н.А. Суслова

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Г.И. Давыдов  
Заместитель Председателя Правления  
Департамент Общественных Связей



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 128-30



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 543157

Настоящий диплом выдан Северной  
Наташи Андреевны (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 02 мая 2003 г. по 28 февраля 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в направлении  
повышения квалификации и переподготовки специалистов кадров и  
менеджеров бизнесов (специальность) Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования  
по магистрии, Профессиональная оценка и экспертиза  
объектов и прав собственности (наименование программы дополнительного образования)  
Юриспруденция (бизнес) (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 февраля 2003  
г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Северной  
Наташи Андреевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная  
оценка и экспертиза объектов и прав собственности  
менеджеров бизнесов (наименование)  
Президент государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор (директор) Северной



Город Москва М. П. 2003 год





**Ассоциация  
арбитражных управляющих  
саморегулируемая организация  
"Центральное Агентство  
Арбитражных Управляющих"**

(включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций арбитражных управляющих  
05 декабря 2011 года за № 0036)

# **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**об аккредитации**

**№ 285**

город Москва

13 января 2017 года

Настоящее свидетельство выдано

**Индивидуальному предпринимателю  
Сусловой Наталье Андреевне**

(ОГРНИП 304761205200021)

в том, что запись об аккредитации внесена в реестр аккредитованных  
юридических и физических лиц и индивидуальных предпринимателей  
за № 285 по следующим направлениям деятельности:

1. Оценочная деятельность.

Срок действия аккредитации с 13.01.2017г. по 13.01.2018г.

Основание: приказ №210 от 13.01.2017г.

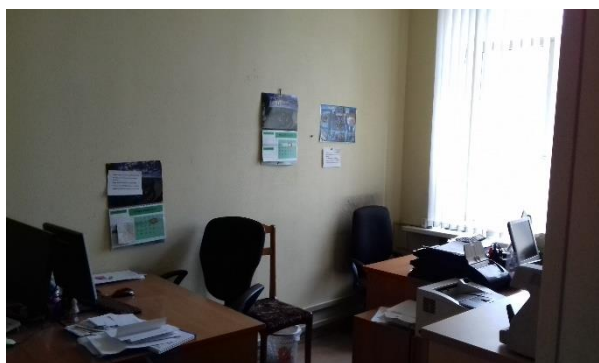
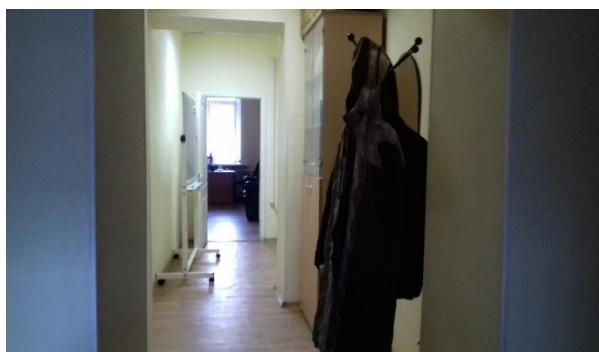
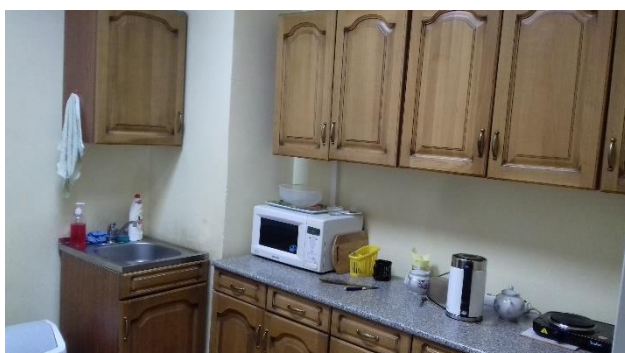
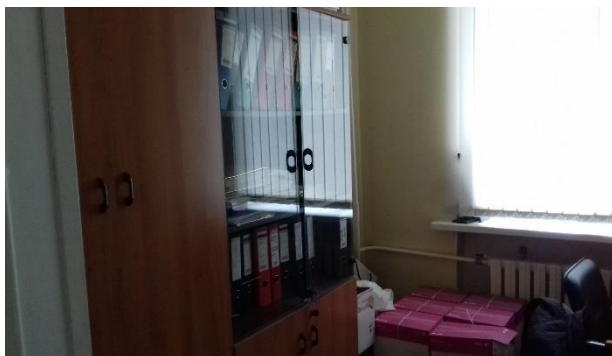
Президент Ассоциации  
СРО «ЦААУ»



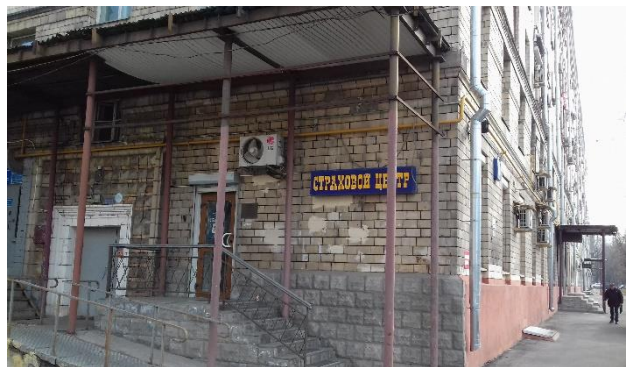
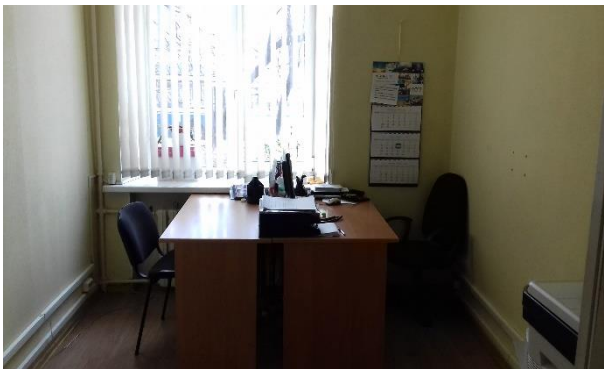
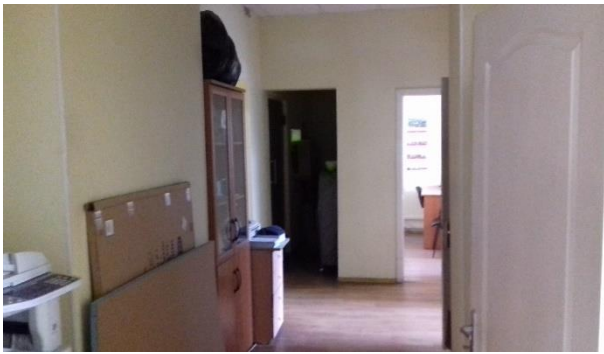
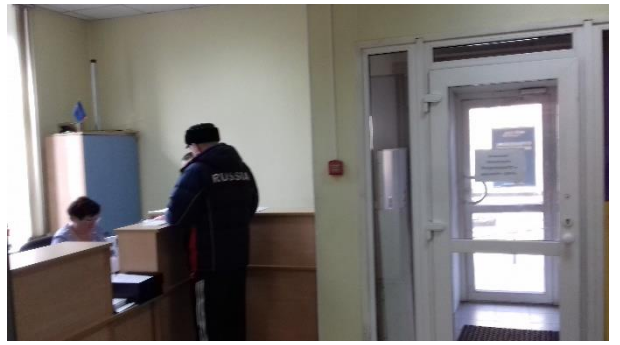
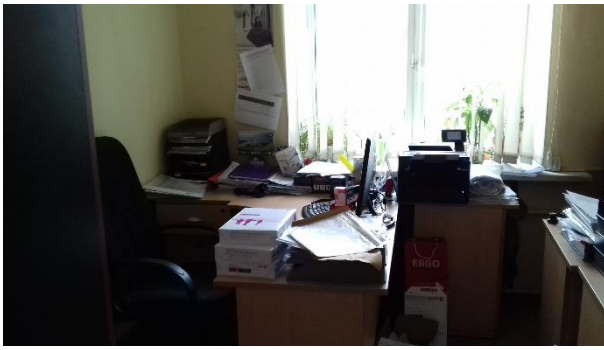
*Ю.А. Старков*  
Ю.А. Старков

**ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ,  
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ  
ОЦЕНКИ**

Фотографии объекта оценки







Правоустанавливающие документы (свидетельство о государственной регистрации, технический паспорт, балансовая стоимость, а также иные документы, представленные Заказчиком)

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** "16" марта 2012 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи нежилого помещения от 07.02.2012  
• Акт приема-передачи нежилого помещения от 07.02.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Страховое агентство "Телеком", ИНН: 7728549215, ОГРН: 1057747129010, дата гос.регистрации: 31.05.2005, наименование регистрирующего органа: МИФНС России №46 по г.Москве, КПП: 772801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Кедрова, д.4, корп.3

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 160 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, с 13 по 16, 18, 19, адрес объекта: г.Москва, просп.Рязанский, д.33

**Кадастровый (или условный) номер:** 157457

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-04/015/2012-796

**Регистратор** Рюмшин Р. В. М.П.



77-АН 611872 

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи нежилого помещения**

г. Москва

07 февраля 2012 года

ОАО «Страховая компания «Телеком-Гарант», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице Генерального директора Ковалева Д.А., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Страховое агентство «Телеком», именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице Генерального директора Крыловой Л.В., действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает, а Покупатель покупает недвижимое имущество:

нежилое помещение (в дальнейшем - "Помещение"), кадастровый номер 3035/27 (00022364:0151)

площадью 160 кв. м (Сто шестьдесят) кв. м.

расположенное по адресу: 109202 Москва Рязанский проспект, д. 33, на 1-ом этаже в 5-7 этажном здании.

Одновременно с помещением передаются: кадастровый паспорт на нежилое помещение, планы, схемы, экспликации, другие документы.

1.2. Помещение принадлежит Продавцу по праву собственности, что подтверждается свидетельством о праве собственности 77 АБ 452104 от 11.05 2004 года.

1.3. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п. 1.1 Помещение никому другому не продано, не заложено, не является предметом спора, не состоит под арестом и запретом и свободно от любых прав третьих лиц.

**2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена приобретаемого Покупателем Помещения составляет 1 020 000 (Один миллион двадцать тысяч) рублей. Указанная цена, установленная соглашением сторон по настоящему договору, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1, подлежит перечислению на расчетный счет Продавца в течение 30 банковских дней после подписания настоящего договора.

2.3. Покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к нему права собственности на Помещение, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3. СРОК НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его заключения и действует до завершения оформления права собственности Покупателя на приобретаемое имущество и завершения всех расчетов.

**4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

4.1. Продавец обязан в 30-дневный срок с момента подписания настоящего договора передать Покупателю Помещение по Акту приема-сдачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями Продавца и Покупателя.

**5. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

5.1. Право собственности на Помещение возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца Покупателю в Едином государственном реестре прав и выполнения Покупателем своих обязательств по перечислению денежных средств за приобретаемое Помещение.

5.2. Риск случайной гибели или порчи имущества до момента, определенного в п. 5.1 настоящего договора, лежит на Продавце.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. Передать Покупателю в его собственность без каких-либо изъятий имущество (Помещение), являющееся предметом настоящего договора и указанное в п. 1.1.

6.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания настоящего договора, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Помещение и оформления прав землепользования.

6.1.3. Не связывать Покупателя какими-либо обязательствами по целевому использованию продаваемого Помещения.



6.1.4. Предоставить все необходимые документы для заключения данного договора и нести полную ответственность за их достоверность. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на данное Помещение в Едином государственном реестре прав.

6.2. Покупатель обязан:

6.2.1. Оплатить приобретаемое имущество (Помещение) в полном объеме (п. 2.1 настоящего договора) путем безналичного перечисления денежных средств в порядке и в сроки, установленные в п. 2.2.

6.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

6.2.3. Представить для государственной регистрации перехода права собственности все необходимые документы.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, его одностороннее изменение или расторжение в одностороннем порядке виновная сторона возмещает другой стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

7.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Дополнения и изменения условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон.

9.2. В случае если Покупатель не переведет на счет Продавца вышеоговоренную сумму в установленные договором сроки, настоящий договор подлежит расторжению. При этом Покупатель будет обязан передать Помещение, являющееся предметом настоящего договора, Продавцу.

9.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из сторон, а третий - для осуществления государственной регистрации перехода права собственности.

## АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ОАО «Страховая компания «Телеком-Гарант»**

109202, г. Москва, Рязанский проспект, дом 33.

ИНН 7727202355, КПП 774401001

Р/с 40701810800010850101

В АКБ «Промсвязьбанк» (ОАО) г. Москва

К/с 30101810400000000555 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России;

БИК 044525555

**ООО «Страховое агентство «Телеком»**

г. Москва, ул. Кедрова д. 4 к. 3

ИНН 7728549215

р/с 40702810130010753401

В АКБ «Промсвязьбанк» (ОАО) г. Москва

К/с 30101810400000000555 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России;

БИК 044525555

Код по ОКПО 77497206

Генеральный директор  
Ковалев Дмитрий Александрович

Генеральный директор  
Крылова Лариса Владимировна



**Акт приема-передачи нежилого помещения  
к Договору купли-продажи нежилого помещения от «07» февраля 2012 г.**

г. Москва

07 февраля 2012 г.

На основании договора купли-продажи нежилого помещения от "07" февраля 2012 г. заключенного между ООО «Страховое агентство «Телеком» (Покупателем) и ОАО «Страховая компания «Телеком-Гарант» (Продавцом), комиссия в составе:

Председателя Генерального директора ООО «СА «Телеком» Крыловой Л.В.  
(должность, Ф.И.О.)

и члена комиссии:

Зам. Генерального директора ООО «СА «Телеком» Подлепецкого К.Б.;  
(должность, Ф.И.О.)

Директор отдела ООО «СА «Телеком» Набатчикова А.В.

со стороны Покупателя приняла, а представитель Продавца Генеральный директор Ковалев Д.А. передал нежилое помещение общей площадью 160 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д. 33.

При присмке установлено:

Год постройки 1957.

Число этажей .7

Конструкция здания (результат осмотра):

Соответствует требованиям.

Инженерно-техническое оборудование (по результатам осмотра):

1. Общее состояние электрооборудования \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_
2. Состояние лифтов \_\_\_\_\_
3. Состояние системы отопления \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_
4. Состояние теплового пункта \_\_\_\_\_
5. Состояние вентиляции \_\_\_\_\_
6. Состояние системы холодного водоснабжения \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_
7. Состояние сантехнических систем \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_
8. Системы контроля пожарной безопасности \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_
9. Системы кондиционирования воздуха \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_
10. Системы охраны \_\_\_\_\_удовл \_\_\_\_\_

Нежилые помещения \_\_\_\_\_соответствуют \_\_\_\_\_ условиям  
(соответствуют, не соответствуют)

техническим условиям по эксплуатации и т.п.

Если не соответствуют, то в чем \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подробное описание несоответствующих договору условий)

Дефекты при осмотре \_\_\_\_\_не обнаружены \_\_\_\_\_.  
(обнаружены, не обнаружены)

Если обнаружены, то какие \_\_\_\_\_

(подробное описание выявленных дефектов и их характера)

Требуется:

Заключение:

\_\_\_\_\_ Помещение полностью соответствует требованиям и полностью пригодно для использования. Все расчеты согласно Договора купли-продажи проведены. Стороны претензий друг к другу не имеют. \_\_\_\_\_

Члены комиссии предупреждены об ответственности за подписание акта, содержащего сведения, не соответствующие действительности.

Подписи членов комиссии:

Председатель \_\_\_\_\_

Члены комиссии:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Подпись представителя Продавца:

\_\_\_\_\_



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3035/27 Литер -  
по состоянию на 16.06.2005 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	22364		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Рязанский просп.		
Дом	33	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	13045,8	Количество квартир	141
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	1494,4	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	1469,0	Год постройки	1957
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5-7
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
других помещений	25,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2686,1
Площадь застройки (кв.м.)	2609	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	5812,6	Нежилая площадь (кв.м.)	3578,3

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Страховая компания "Телеком-Гарант"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	160,0	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	160,0
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	160,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова

21.06.2005 Подпись

Исполнитель

Санкевич О.П.

21.06.2005 Подпись

Руководитель группы  
ТБТИ "Юго-Восточное"  
Гончарова Людмила Анатольевна

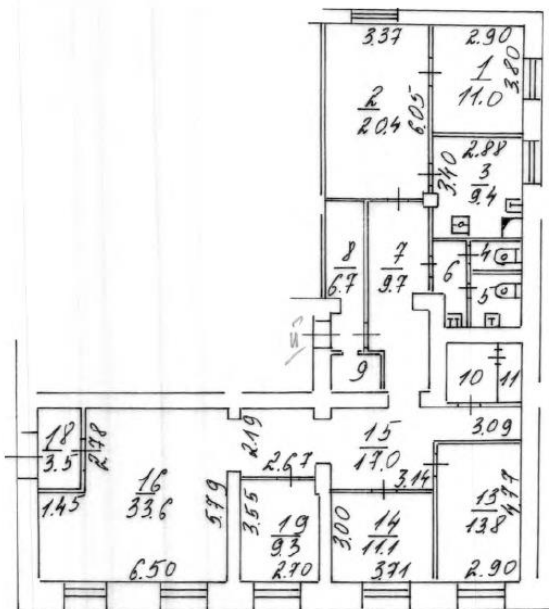
*Людмила Анатольевна Гончарова*



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА <sup>КВ. №</sup> Помещ. № 33  
 СТР. № \_\_\_\_\_ Д. № 33  
 КОР. \_\_\_\_\_  
 УЛ./ПЕР. ВЗСИСКИЙ ПР-ОД  
 КВАРТ. № 3035/27  
10/3 АО Г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 Й ЭТАЖ



Территориальное Бюро  
 технической инвентаризации  
 "Юго-Восточное"  
 гор. Москвы

Масштаб 1:200

Позтажный план составлен по состоянию на 16 06 2005 г.  
 Руководитель группы Гончарова Людмила  
 ТБТИ "Юго-Восточное"  
 Гончарова Людмила  
 Исполнитель Самойлов  
 Проверил Самойлова  
21 06 2005 г.

Юго-Восточное ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Рязанский просп., 33

стр. 1

Помещение N II Тип: Лечебно-санитар

ф.25

Последнее обследование 16.06.2005

Решение (распоряжение) N А007084-05

от 1.04.2005

распоряжение Мосжилинспекции

перепланировка квартиры (помещения)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та	
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	столовая	11,0	11,0					337	
	2	зал конференций	20,4	20,4						
	3	кухня	9,4		9,4					
	4	уборная	1,5		1,5					
	5	санузел	3,1		3,1					
	6	умывальная	2,7		2,7					
	7	коридор	9,7		9,7					
	8	раздевалка	6,7		6,7					
	9	кладовая	1,7		1,7					
	10	касса	3,5		3,5					
	11	касса	2,0		2,0					
	13	кабинет	13,8	13,8						
	14	кабинет	11,1	11,1						
	15	коридор	17,0		17,0					
	16	вестибюль	33,6		33,6					
	18	коридор	3,5		3,5					
	19	кабинет врача	9,3	9,3						
Итого по помещению			160,0	65,6	94,4					
----- Нежилые всего			160,0	65,6	94,4					
в т.ч. Лечебно-санитар.			160,0	65,6	94,4					
Площадь с летними			160,0							

Экспликация на 1 странице

6.07.2005 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Санкевич О.П.

Территориальное Бюро  
технической инвентаризации  
"Юго-Восточное"  
гор. Москвы

**ООО**

**"Страховое агентство "Телеком"**

*301940, Тульская обл, Куркинский р-н, Куркино рп, Театральная ул, дом № 3А*

**«02» Марта 2017 г.**

**БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА**

Нежилое помещение, общей площадью 160 кв. м - стоит на инвентарном учете, за № 00000001, бухгалтерский счет учета 01.1 «ОС в организации», расположено по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д. 33. Балансовая стоимость объекта на 02.03.2017 года составляет 852 650,73 (Восемьсот пятьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей 73 копейки.



Копии материалов сети Интернет и газет в соответствии с требованием п. 10 Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254

<http://www.pcfko.ru/research32.html#1;>

[http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf;](http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf)

**Интервал значений коллективной экспертной оценки процента недозагрузки коммерческих объектов недвижимости**

Таблица 1

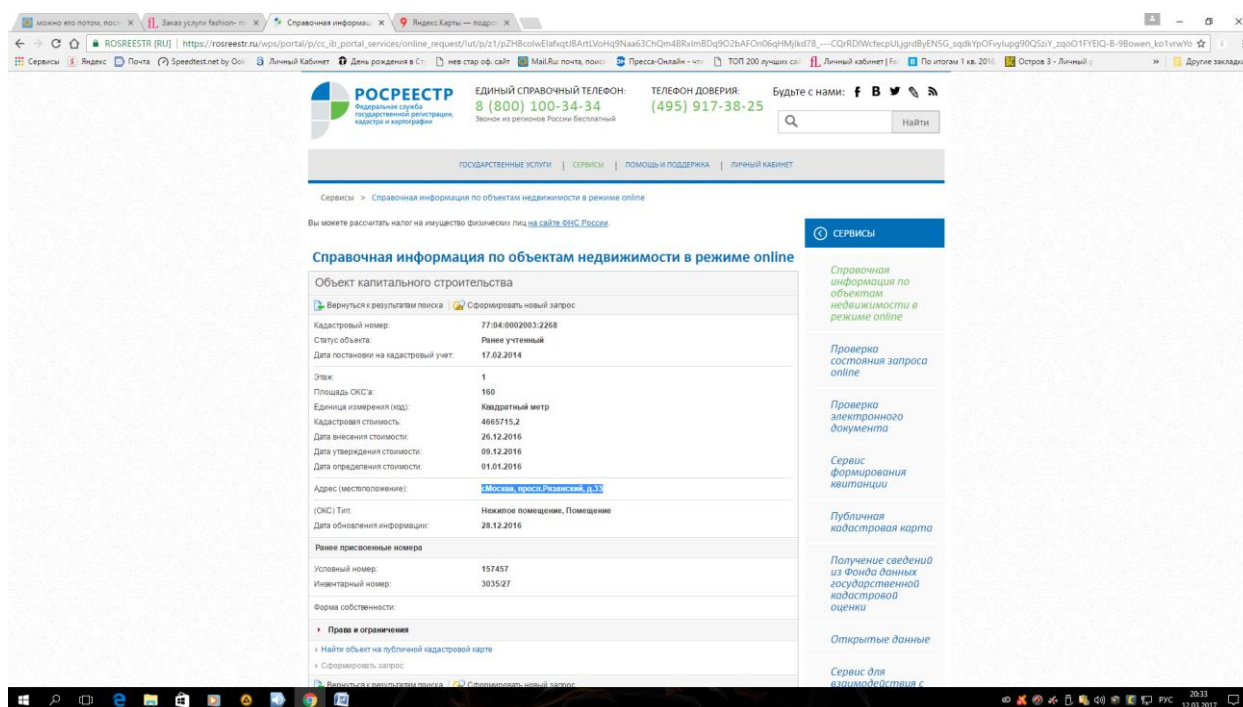
Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Процент недозагрузки (офисно-торговых объектов класса С и ниже)	20%	25%
Процент недозагрузки (производственно-складских объектов)	10%	15%

**Расширенный интервал допустимых значений процента недозагрузки**

Таблица 1а

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Процент недозагрузки (офисно-торговых объектов класса С и ниже)	5%	40%
Процент недозагрузки (производственно-складских объектов)	5%	50%

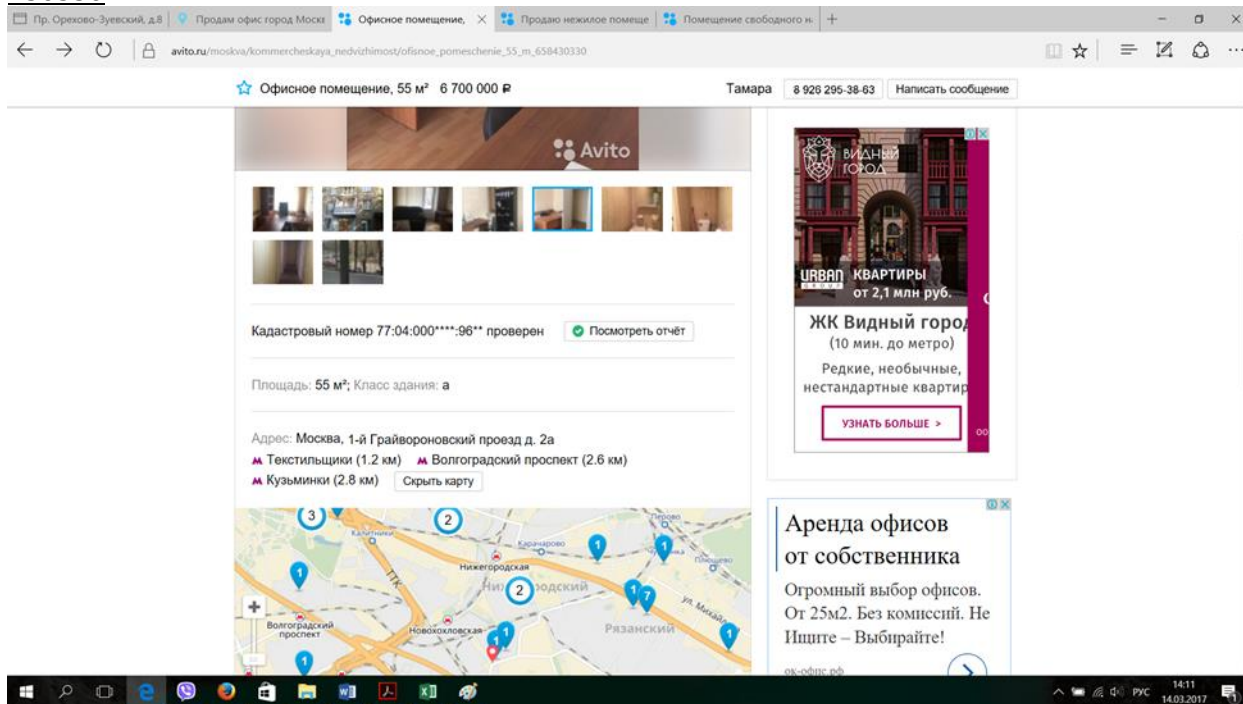
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> - публичная кадастровая карта.



Источники информации по предложению и продаже объектов недвижимости (принтскрины)

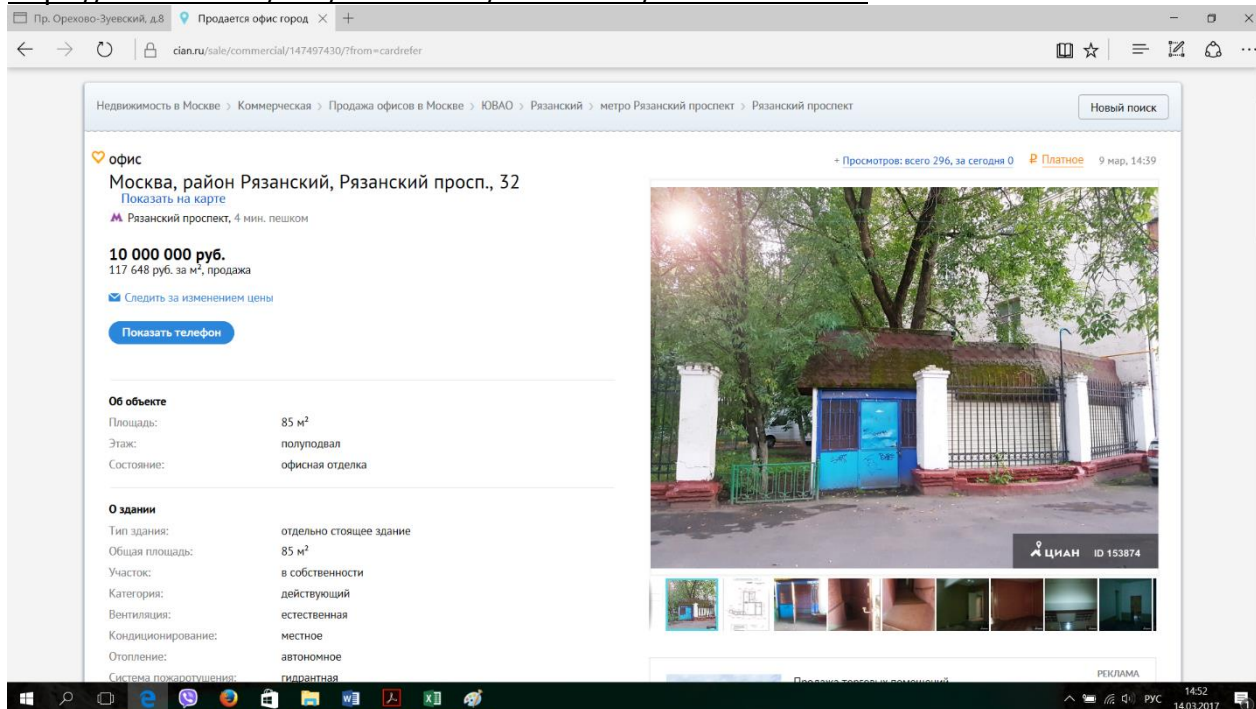
1

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_55\\_m\\_658430330](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_658430330)



2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/147497430/?from=cardrefer>







Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продажа офиса г. Мос

7 450 000 руб.  
130 702 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 926 112-18-61  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Об объекте**

Площадь:	57 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

**Бизнес-центр «1-я Новокузнецкая 19»**

Год постройки:	1956
Класс:	C
Общая площадь:	5 789 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная

Продается офисное помещение, г. Москва, ул. 1-я Новокузнецкая, д. 19, на 5 этаже 5 этажного сталинского дома. Общая площадь 57 кв. м. С/у раздельный, имеется балкон. Все комнаты изолированные. Есть отдельный вход и лифт. Высота потолков 3,5 кв. м. Недавно сделан ремонт: окна, ПВХ, стальные входные двери, чистовые полы, чистовые стены и потолки. Есть возможность чистового ремонта.

ЦИАН ID 53241

**Продажа торговых помещений**  
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.03 бюджет покупки от 3.2 млн р!  
Тел.: (495) 432-13-92

**Аренда торговой площади 120 м2**  
Торговая площадь с отделкой в БЦ класса «В» первая линия 2 мин от метро. Общая пл. 241 кв м /блоки от 120 кв м. Ставка 85 000 кв м в год + электр. по счетчику.  
Тел.: (495) 909-00-00

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=no\_agent&pid9=7450000&pid7=2323&pid2=fkhh&pid16=false&pid9=109&brand=fwvdj&p5=€

4

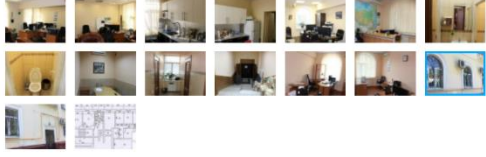
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_238\\_m\\_849007658](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_238_m_849007658)

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продаю офис г. Москва, м | Продам офис город Москв | Офисное рядом с метро Р | Продается офис 3-комн на | Продам офисное поме

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_238\_m\_849007658

Продам офисное помещение, 238 м² 20 000 000 ₽

Юрий 8 925 890-91-25 | Написать сообщение



Площадь: 238 м²

Адрес: Москва, Орехово-Зуевский проезд  
 ▲ Рязанский проспект (3.2 км) ▲ Текстильщики (2.7 км)  
 ▲ Авиамоторная (3 км) | Посмотреть карту

**ПРОДАЖА ОФИСА. ЮВАО. Район Нижегородский. Удобная транспортная развязка. 9 минут транспортом от метро Рязанский проспект. Орехово-Зуевский проезд. Офис с отдельным входом общей площадью 237,6 м2 на 1-м этаже 5-и этажного жилого дома. 1-я линия домов. 12 кабинетов, три с/у, две кухни. Два кабинета оборудованы личными туалетными комнатами с душевыми кабинками. 9 кабинетов оснащено кондиционером. Офисная мебель. Основные коммуникации, телефония, интернет. Готово к въезду.**

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

99 объявлений агентства

**Каркасные дома премиум класса**

КАРКАСНЫЕ ДОМА  
Ресурсный домостроительный завод

Каркасы из деревянных двуглавых балок

Подробнее

intercity

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продаю офис г. Москва, м | Продаю офис город Моск | Офисное рядом с метро Р | Продается офис 3-комн | Продаю офисное поме

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_238\_m\_849007658

### Продам офисное помещение, 238 м<sup>2</sup>

№ 849007658, размещено 10 марта в 04:49 Ⓞ 738 (+5)

20 000 000 ₺

8 925 890-91-25

Написать сообщение

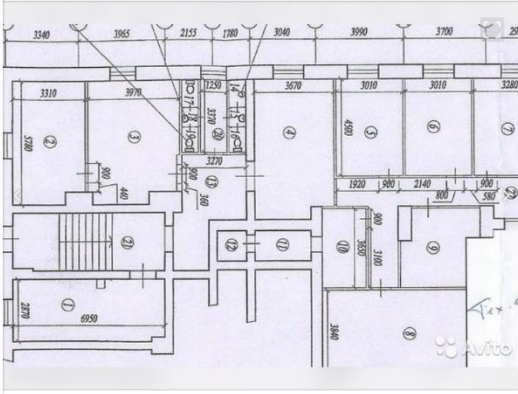
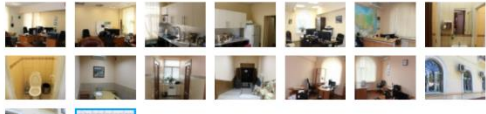
Агентство  
БЕСТ-Недвижимость на Цветном  
На Avito с апреля 2015

Контактное лицо  
Юрий

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект,  
Орехово-Зуевский проезд

БЕСТ-Недвижимость на Цветном  
ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

99 объявлений агентства

5

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pr.orehovo-zuevskiy\\_d.8\\_107.3\\_m\\_759437447](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr.orehovo-zuevskiy_d.8_107.3_m_759437447)

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продаю офис г. Москва, м | Продаю офис город Моск | Офисное рядом с метро Р | Продается офис 3-комн | Продаю офисное поме

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pr.orehovo-zuevskiy\_d.8\_107.3\_m\_759437447

### Пр. Орехово-Зуевский, д.8, 107.3 м<sup>2</sup>

№ 759437447, размещено 3 марта в 15:10 Ⓞ 474 (+16)

8 420 000 ₺

Показать телефон  
8 499 XXX-XXXX

Написать сообщение



Агентство  
Департамент города Москвы по конкурентной политике

Контактное лицо  
Инвестиционный консультант

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект,  
пр. Орехово-Зуевский, д.8

Департамент города Москвы по конкурентной политике  
Нежилые помещения для Вашего бизнеса. Напрямую от города Москвы! Свободное назначение


275 объявлений агентства

Площадь: 107.3 м<sup>2</sup>

Пр. Орехово-Зуевский, д.8, 107.3 м² 8 420 000 ₺

№ 759437447, размещено 3 марта в 15:10 474 (+16)



[Показать телефон](#)  
8 499 XXX-XX-XX


[Написать сообщение](#)

Агентство  
Департамент города Москвы по конкурентной политике

Контактное лицо  
Инвестиционный консультант

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект, пр. Орехово-Зуевский, д.8

Департамент города Москвы по конкурентной политике  
Нежилые помещения для Вашего бизнеса. Напрямую от города Москвы! Свободное назначение



Площадь: 107.3 м²

275 объявлений агентства

## Аренда

1

[https://www.avito.ru/moskva/kommerches,44kaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pomescheniya\\_177\\_m\\_1-ya\\_lin.\\_prohodnoe\\_mesto\\_921408058](https://www.avito.ru/moskva/kommerches,44kaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_177_m_1-ya_lin._prohodnoe_mesto_921408058)

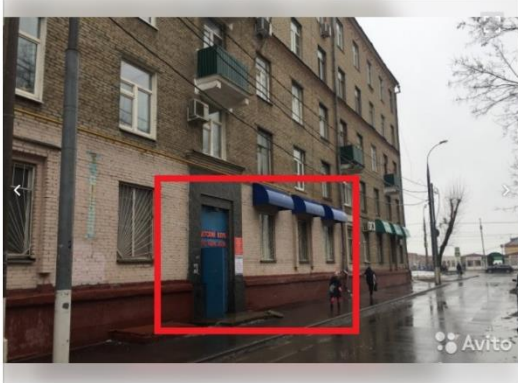
твою карту! Билайн

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение Назад Следующее

★ Аренда Помещения 177 м², 1-я лин.  
Проходное место 210 000 ₺/мес.

№ 921408058, размещено 28 февраля в 10:13 143 (+5)

Залог 210 000 ₺




8 965 117-45-45

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Максимус  
Подтвержден   
На Avito с января 2012

Контактное лицо  
Максим

Адрес  
Москва, м. Текстильщики, ул Люблинская, 27/2





2

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_ofisa\\_pl\\_63\\_m2\\_m\\_ryazanskiy\\_prospekt\\_v\\_907721022](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_63_m2_m_ryazanskiy_prospekt_v_907721022)

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продам офис город Москва | Аренда офиса пл. 63 м<sup>2</sup> | Помещение свободного назначения | Аренда Помещения 177 м<sup>2</sup>

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_pl\_63\_m2\_m\_ryazanskiy\_prospekt\_v\_907721022

Популярные сайты

- Склад или производственное помещение в Астрахани ул Набережная Приволжских Зорь (Производственно-складской к...
- Урок 17 — IELTS.ENGFORME

**СОБСТВЕННИКА**

2 мес. почти бесплатно!  
Документы на сайте.  
Разные ИФНС.

Подробнее

**Аренда офисов от собственника**  
оф-офис.рф

**Своя Квартира**

Лот №163303 Аренда офиса пл. 63 м<sup>2</sup> м. Рязанский проспект в бизнес-центре класса В в ЮВАО. Отличный офисный блок в аренду площадью 62,8 кв.м. (3 комнаты), 5 этаж бизнес-центра, расположенного в 15 минутах ходьбы от станции метро Рязанский проспект. Цена: 12000 рублей/кв.м./год, УСН. Договор прямой аренды на 11 месяцев. В аренду включены: коммуналка и эксплуатация. Отдельно: плата за телефонию и интернет, уборку (либо уборка блока собственными силами). Возле здания организована бесплатная парковка. Условия оплаты: при подписании договора оплачиваются 1 месяц и депозит (1 месяц), далее идет помесячная оплата. Предоставляется юридический адрес (без дополнительных условий) - 21 налоговая. Помещение в хорошем рабочем состоянии, мебель не предоставляется. Санузел расположен на этаже. На первом этаже имеется столовая. В здании организована пропускная система, круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение. Пропускная система достаточно лояльная. Ли Конт. лицо: Ирина Васильевна, доб. , ЛОТ №163303

Аренда офиса пл. 63 м<sup>2</sup> м. Рязанский проспект в

№ 907721022, размещено 26 февраля в 14:55 201 (+1)

63 000 Р/мес.  
Залог 63 000 Р, без комиссии

8 925 123-96-61

Написать сообщение

Агентство  
**Алекс Недвижимость**

Контактное лицо  
**Ирина Васильевна**

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект,  
Рязанский пр-кт, д.22

**Алекс Недвижимость**  
Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской

Площадь: 63 м<sup>2</sup>; Класс здания: b

1398 объявлений агентства

3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_pl\_45\_m2\_m\_ryazanskiy\_prospekt\_v\_503818453

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продам офис город Москва | Аренда офиса пл. 45 м | Помещение свободного н | Аренда Помещения 177 м

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_pl\_45\_m2\_m\_ryazanskiy\_prospekt\_v\_503818453

☆ Аренда офиса пл. 45 м2 м. Рязанский пр... 64 875 ₽/мес. Елена Рудакова [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Площадь: 45 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, м. Рязанский проспект, Рязанский пр-кт, д.30  
[Скрыть карту](#)

Лот №96118 Аренда офиса пл. 45 м2 м. Рязанский проспект в бизнес-центре класса В в ЮВАО. В аренду офисное помещение 45 м2 в БЦ класса Б+ на 1 этаж. Комната. Все коммуникации. Вентиляция и кондиционирование. Телефония и интернет. Охрана, парковка, кафе. 1-ая линия. Возможность наружной рекламы. Конт. лицо: Елена Рудакова, доб. , ЛОТ №96118

1398 объявлений агентства

М²  
ЦЕНА ЗА КВ/М ОТ  
225.000 Р

- ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ
- КРУГЛОСТОПЧНАЯ ОХРАНА
- ОБОРОЖЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- ПАНОРАМНЫЕ ОКНА

Аренда офисов недорого [v](#) [x](#)  
pna.ru

14:22 14.03.2017

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продам офис город Москва | Аренда офиса пл. 45 м | Помещение свободного н | Аренда Помещения 177 м

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_pl\_45\_m2\_m\_ryazanskiy\_prospekt\_v\_503818453

☆ Аренда офиса пл. 45 м2 м. Рязанский проспект в 64 875 ₽/мес.  
Залог 64 875 Р, без комиссии

№ 503818453, размещено 13 февраля в 11:11 [\(+4\)](#)

8 903 711-77-70

[Написать сообщение](#)

Агентство  
[Алекс Недвижимость](#)

Контактное лицо  
Елена Рудакова

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект,  
Рязанский пр-кт, д.30

[Алекс Недвижимость](#)  
Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской

Площадь: 45 м²; Класс здания: b

14:23 14.03.2017




Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продам офис город Москва | Помещение свободного назначения | Торговое помещение · × +

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_880968118

☆ Торговое помещение 50 000 ₽/мес. Собственник 8 926 713-30-09 Написать сообщение

Площадь: 70 м²

Адрес: Москва, Волжский б-р, 1к1  
 ▲ Текстильщики (100 м) ▲ Печатники (1.8 км) ▲ Кузьминки (2.1 км)  
 Скрыть карту



Сдается помещение с оборудованием под салон красоты, парикмахерскую, массажный салон. Площадь 70 м.кв., все коммуникации. Спальный район, большая проходимость.

200р./в день  
 Дешевле, чем в аренду.  
 Цена на Solaris до подорожания. Звоните в РОЛЬФ  
 Хотите дешевле

Сайт ЖК Видный город  
 ЖК Видный город


Аренда под магазин

14:26 14.03.2017

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продам офис город Москва | Помещение свободного назначения | Торговое помещение · × +

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_880968118

☆ Торговое помещение № 880968118, размещено 20 февраля в 16:01 1096 (+15) 50 000 ₽/мес. Без залога



8 926 713-30-09

Написать сообщение: Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
 Частное лицо  
 Подтвержден  
 На Avito с ноября 2010

Контактное лицо  
 Собственник

Адрес:  
 Москва, м. Текстильщики, Волжский б-р, 1к1

Hyundai Solaris за 200р./в день  
 Дешевле, чем в аренду.  
 Цена на Solaris до

Площадь: 70 м²

14:27 14.03.2017

Пр. Орехово-Зуевский, д.8 | Продам офис город Москва | Помещение свободного назначения | Торговое помещение

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_880968118

### Торговое помещение

№ 880968118, размещено 20 февраля в 16:01 | 1096 (+15)

50 000 Р/мес. Без залога


8 926 713-30-09

Написать сообщение | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**Частное лицо**  
 Подтвержден | На Avito с ноября 2010

Контактное лицо  
**Собственник**

Адрес  
 Москва, м. Текстильщики, Волжский б-р, 1к1



Площадь: 70 м²

Hyundai Solaris за 200р./в день  
 Дешевле, чем в аренду.  
 Цена на Solaris до

5  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_156\\_mpod\\_ofis\\_hostel\\_magazin\\_apteka\\_923494661](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_156_mpod_ofis_hostel_magazin_apteka_923494661)

Пр. Орехово-Зуевский | Продам офис г. Мос. | Продам офис город | Офисное рядом с м | Продается офис 3-к | Продам офисное по | Помещение 156 м²

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_156\_mpod\_ofis\_hostel\_magazin\_apteka\_923494661

### Помещение 156 м² под офис, хостел, маг...

148 200 Р/мес. | Дмитрий | 8 967 011-30-37 | Написать сообщение


8 967 011-30-37

Написать сообщение | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**Дмитрий**  
 Подтвержден | На Avito с января 2016

Контактное лицо  
**Дмитрий**

Адрес  
 Москва, м. Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд, 18/8



Площадь: 156 м²

ЦЕНА ЗА КВ/М ОТ 225.000 Р

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

ХРУГЛОСЛУТОННАЯ ОХРАНА

ОГороженная территория

Пр. Орехово-Зуевски | Продаю офис г. Мос | Продам офис город | Офисное рядом с м | Продается офис 3-к | Продам офисное по | Пр. Орехово-Зуевски | Помещение 156 м²

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_156\_mpod\_ofis\_hostel\_magazin\_apteka\_923494661

### ★ Помещение 156 м² под офис, хостел, магазин, аптека

№ 923494661, размещено 27 февраля в 10:10 | 182 (+4)

148 200 ₺/мес.  
Залог 148 200 ₺




8 967 011-30-37

Написать | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**Дмитрий**  
Подтвержден | На Avito с января 2016

Контактное лицо  
**Дмитрий**

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект, Орехово-Зуевский проезд, 18/8

1 новое уведомление

15:50  
14.03.2017

6

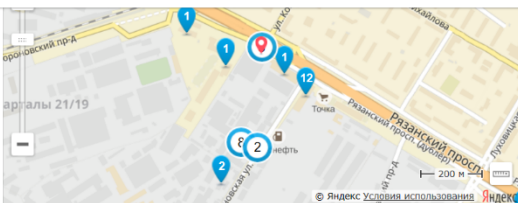
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_130\\_m\\_660000703](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_130_m_660000703)

Пр. Орехово-Зуевский, г | Пр. Орехово-Зуевский, г | Помещение 156 м² под с | Сдам офис 47,1 м² от со | Офисное помещение, 2 | Аренда коммерческой н | Офисное помещени

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_130\_m\_660000703

### ★ Офисное помещение, 130 м² 100 000 ₺/мес.

Иван | 8 985 997-53-31 | Написать сообщение



**ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ БЕСПЛАТНО!!!!!!!!!!!!!!** Сдам новое комфортабельное офисное помещение 130 м² в здании класса В. Есть готовый проект по данному помещению.

Прямая аренда помещения от собственника в БЦ "ХАМЕЛЕОН". Помещение с антресолью 130 м². Первый этаж - 70 м² (3 комнаты: ресепшн, два кабинета), второй этаж (антресоль) - 60 м² (3 кабинета). Помещение оборудовано системой вентиляции, кондиционирования, пожарной сигнализации, системой доступа в помещение (скуд, домофон), а также встроенной мебелью (шкафы с полками и под верхнюю одежду, диваны в коридорах, жалюзи).

Цена указана без учета коммунальных платежей и электричества.

**Дополнительная информация:**  
БЦ «Хамелеон» является действующим, расположен на первой линии Рязанского проспекта, в 7 минутах езды от станции метро «Рязанский проспект» или 15 минут от станции «Пролетарская». В 2018 году в 50 метрах от БЦ открывается станция метро «Стахановская».

В БЦ "Хамелеон" имеется:  
- охрана и доступ к офису круглосуточно;

ЖК Видный город

ЖК "Квартал Европа"  
ИНКОМ-Недвижимость

15:54  
14.03.2017

Пр. Орехово-Зуевский, z | Пр. Орехово-Зуевский, z | Помещение 156 м² под с | Сдам офис 47.1 м2 от со | Офисное помещени, 2 | Аренда коммерческой н | Офисное помещени

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_130\_m\_660000703

### ★ Офисное помещение, 130 м²

№ 660000703, размещено 6 марта в 09:00 Ⓞ 2073 (+8)


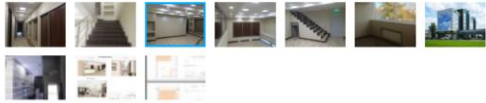

100 000 ₺/мес.  
Залог 100 000 ₺

8 985 997-53-31

Напис... Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Арендодатель  
**Иван**  
Подтвержден  
На Avito с июня 2014

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект,  
Рязанский проспект, д. 10

Windows taskbar: 15:55 14.03.2017

7  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_55\\_m\\_618546250](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_618546250)

Пр. Орехово-Зуевски | Пр. Орехово-Зуевски | Помещение 156 м² | Сдам офис 47.1 м2 о | Офисное помещени | Аренда коммерчески | Офисное помещени | Офисное помещ

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_55\_m\_618546250

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещени

В каталог | Следующее →

### ★ Офисное помещение, 55 м²

№ 618546250, размещено 3 марта в 16:44 Ⓞ 1348 (+7)




71 500 ₺/мес.  
Залог 71 500 ₺

8 985 208-12-49

Напис... Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**Марина**  
Подтвержден  
На Avito с апреля 2015

Адрес  
Москва, м. Рязанский проспект, 1-я  
Новокузьминская улица

Windows taskbar: 15:58 14.03.2017



Пр. Орехово-Зуевски | Пр. Орехово-Зуевски | Помещение 156 м² | Сдам офис 47.1 м² | Офисное помещени | Аренда коммерческ | Офисное помещени | Офисное помещ

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_55\_m\_618546250

☆ Офисное помещение, 55 м² 71 500 ₽/мес. марина 8 985 208-12-49 | Написать сообщение

Площадь: 55 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, 1-я новокузьминская улица  
 ▲ Рязанский проспект (400 м) ▲ Кузьминки (1.8 км) ▲ Выхино (1.9 км)  
 Скрыть карту

Офисное помещение 55 кв.м, очень светлое, с офисной мебелью. Могут использоваться под офис, интернет магазин и тд. Офис расположен на первом этаже жилого дома, собственный вход с первой линии, парковка перед входом. Интернет. От метро 5 мин пешком. Аренда от собственника.

КРЕДИТОСТРАХОВАНИЕ  
 ОБОРОЖЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ  
 ПАНОРАМНЫЕ ОКНА

Сайт ЖК Видный город  
 ЖК Видный город

Репетиторы в Ярославле  
 yar.repetitors.info

15:57 14.03.2017

8

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_69\\_m\\_888667413](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_69_m_888667413)

Пр. Орехово-Зуевски | Пр. Орехово-Зуевски | Помещение 156 м² | Сдам офис 47.1 м² | Офисное помещени | Аренда коммерческ | Офисное помещени | Сдам офисное помещени

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_ofisnoe\_pomeschenie\_69\_m\_888667413

☆ Сдам офисное помещение, 69 м² 80 403 ₽/мес.  
Залог не указан

№ 888667413, размещено 13 февраля в 17:07 363 (+3)

8 495 637-80-29

Написать сообщение | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
 ILM  
 Подтвержден

Адрес  
 Москва, м. Рязанский проспект,  
 Рязанский пр-т, 32, кор. 3

Hyundai Solaris за 200р./в день  
 Дешевле, чем в аренду.  
 Цена на Solaris до подорожания. Звоните в РОЛЬФ

15:59 14.03.2017

Пр. Орехово-Зуевски | Пр. Орехово-Зуевски | Помещение 156 м² | Сдам офис 47.1 м² | Офисное помещени | Аренда коммерческ | Офисное помещени | Сдам офисное помещени

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_ofisnoe\_pomeschenie\_69\_m\_888667413

Сдам офисное помещение, 69 м² 80 403 Р/мес.

ИЛМ 8 495 637-80-29 Написать сообщение

Адрес: Москва, Рязанский пр-т, 32, кор. 3  
 ▲ Рязанский проспект (500 м) ▲ Кузьминки (1.8 км) ▲ Выхино (2.1 км)  
 Скрыть карту

Офис в аренду 69 метров. 5-этажное офисно-торговое здание общей площадью 7 870,90 кв. м. Расположение на дублере Рязанского пр-та., отличная визуализация с проезжей части. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы не включены в стоимость, коммунальные платежи входят в стоимость.

Купите детали

ОПPORTUNITY  
 Фестиваль Франшиз  
 nfrussia.ru/Выставка2017

М²  
 ЦЕНА ЗА КВ/М ОТ  
 225.000 Р  
 ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ  
 КРУГЛОСУТОЧНАЯ ОХРАНА  
 ОГОРОЖЕННАЯ

https://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/6546

Пр. Орехово-Зуев | Пр. Орехово-Зуев | Помещение 156 м² | Сдам офис 47.1 м² | Офисное помещени | Аренда коммерческ | Офисное помещени | Сдам офисное помещени | Аренда офисн

rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/6546

Аренда офисного блока 105 м.кв., ст. м. "Рязанский Проспект", 5 минут пешком

Контакты: (495) 135-10-11  
 Валентин Лот № 6546

Операция: Аренда Офис  
 Назначение: Офис  
 Площадь: 105 м²  
 Класс: класс С  
 Цена от: 11000 руб./м.кв./год  
 Без комиссии от собственника

Тип здания: Адм.-Жил.  
 Ремонт: Рабочее  
 Тип договора: прямая аренда  
 Этаж: 1 этаж  
 Платежи: ежемесячно  
 Вход в здание: со двора, отдельный.  
 Парковка: Стационарная, Наземная.  
 Налоговая: № 21 ИФНС

Город: Москва  
 Метро: Рязанский проспект  
 Улица: Паперника  
 5 Пешком (пеш.)  
 Район: Юго-Восток


Рязанский проспект 540 метров  
 Кузьминки 2301 метров

Заявка на просмотр или аренду  
 Имя  
 Телефон  
 E-mail  
 Компания  
 Что интересует и другие вопросы  
 Отправить

Предлагается в аренду отличный офисный блок, площадью 105 м.кв., расположенный на 1-м этаже административно-жилого здания, в пяти минутах ходьбы от станции метро "Рязанский Проспект" или ЖД платформы "Вешняки".  
 Блок состоит из 4-х кабинетов, кухни, зоны отдыха (столовой), туалета и подсобного помещения.  
 Все помещения в отличном состоянии и готовы к въезду арендаторов!  
 Имеются кондиционеры.  
 При желании арендатора возможно предоставление мебели.  
 Предоставляют Юр.адрес.  
 Арендная ставка составляет 11000 рублей за м.кв. в год.  
**ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ!!!**

Пр. Орехово-Зуеи | Пр. Орехово-Зуеи | Помещение 156 м | Сдам офис 47.1 м | Офисное помеще | Аренда коммерч | Офисное помеще | Сдам офисное по | Аренда офис

rent21.ru/office/office-nedvizhimost/6546



Тип здания: Адм.-Жил.  
Ремонт: Рабочее  
Тип договора: прямая аренда  
Этаж: 1 этаж.  
Платежи: ежемесячно  
Вход в здание: со двора, отдельный.  
Парковка: Стационар, Наземная.  
Налоговая: № 21 ИФНС

И-мэйл  
Компания  
Что интересует и другие вопросы  
Отправить

индустриально-жилого здания, в пяти

**По вопросам аренды и просмотра помещения звоните по тел:**  
**(495) 135-10-11** Валентин  
или оставьте заявку вам обязательно перезвонят

16:04  
14.03.2017

## Акт технического описания и состояния объектов недвижимости

г. Москва

"07" марта 2017 года.

Комиссия в составе:

1. Конкурсный Управляющий ООО «Страховое агентство «Телеком»- Н.О. Семькина,
2. Оценщик – Сулова Н.А.

В присутствии:

1. Семькина Н.О.
2. Суловой Н.А.

07.03.2017 года произвели сверку и описание следующих объектов, о чем составили настоящий акт (состояние объектов):

№ п/п	наименование	Назначение	Описание	инвентарный №	год постройки	Год ввода в эксплуатацию	состояние
1	Помещение	нежилое	Расположенное на 1-ом этаже 5-7и этажного здания, не жилое, общей площадью 160,00 кв.м.	0000000 1	1957	1957	удовлетворительное
<b>Нежилое здание</b>							
			<u>Конструктивное решение. Материал</u>	<u>Состояние</u>			
Фундамент			Бетон блоки	удовлетворительное			
Стены			Кирпич	удовлетворительное			
Перекрытия			Железобетон	удовлетворительное			
Перегородки			Кирпичные	удовлетворительное			
Полы			Линолиум, плитка керамическая	удовлетворительное			
Проемы оконные			Стеклопакет	удовлетворительное			
Проемы дверные			МДФ - одностворчатые, входные – стеклопакет - одностворчатые.	удовлетворительное			
Внутренняя отделка			Шпаклевка, покраска, плитка керамическая.	удовлетворительное			
Системы инженерного обеспечения							



Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ. Состояние – удовлетворительное.

Результаты: Объект оценки – нежилое помещение пригодно для дальнейшей эксплуатации, используются по назначению, общее состояние удовлетворительное.

Акт технического состояния составлен в 5-ти экземплярах:

1. Первый экземпляр владельцу объекта - \_\_\_\_\_ ООО «Страховое агентство «Телеком»
2. Второй экземпляр оценщику - \_\_\_\_\_ Суловой Н.А.
3. Третий экземпляр - \_\_\_\_\_ в дело
4. Четвертый и пятый – \_\_\_\_\_ в Отчет об оценке

Подписи участников осмотра:

1. \_\_\_\_\_ м.п.
2. \_\_\_\_\_ м.п.

**индивидуальному предпринимателю/  
 частнопрактикующему оценщику  
 Сусловой Наталье Андреевне**  
 152610 Россия, Ярославская область, г. Углич,  
 микрорайон Мирный, 10/15; ИНН 771802115107;  
 ОГРН 304761205200021

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 01 от 07 марта 2017 года

Прошу провести оценку:

Параметр	Значение							
1) объект оценки;	№ п/ п	наимено- вание	Назначение	Описание	инвентар- ный №	Год по- стройки	Год ввода в эксплуата- цию	Балансовая стоимость на 02.03.2017г. (руб.)
	1	Помеще- ние	нежилое	Расположенное на 1-ом этаже 5-7и этажного здания, не жилое, общей площадью 160,00 кв.м	00000001	1957	1957	852 650,73
2) Место положение объ- екта	РФ, 109202, г. Москва, просп. Рязанский, д. 33							
3) имущественные права, подлежащие оценке	Право собственности							
4) цель оценки;	Определение рыночной стоимости объектов							
5) предполагаемое ис- пользование результатов оценки и связанные с этим ограничения;	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи Объекта оценки на торгах (аукционе)							

Параметр	Значение
6) вид стоимости;	Рыночная
7) определяемый итоговый результат	Без указания диапазона стоимости
8) дата оценки;	07.03.2017-17.03.2017
9) общая характеристика	Объект оценки представляет собой нежилое помещение на правах собственности общей площадью 160 кв. м. На дату оценки помещение используется по назначению в работе ООО «Страховое агентство» Телеком». В целом состояние хорошее, подробное описание в акте технического состояния.
10) права на объекты	Право собственности
11) Собственник	Общество с Ограниченной Ответственностью «Страховое агентство» Телеком» в лице конкурсного Управляющего Семькиной Натальи Олеговны, действующей на основании решения Арбитражного суда Тульской области от 10 января 2017 года по делу № А68-7181/2015
12) Реквизиты собственника	301940, Тульская обл., Куркинский р-н, Куркино рп, Театральная ул, дом № 3А ОГРН: 1057747129010, ИНН:7728549215, р/с 40701810000000000579 в ПАО Банк «ФК Открытие» г. Москва, к/сч 30101810300000000985, БИК: 044525985, тел: (495) 760-56-15
13) Определяемый результат	Без указания диапазона стоимости

\_\_\_\_\_

м.п.

\_\_\_\_\_

(дата, подпись)