

**бизнес круг**

консалтинговая группа

125047, Москва  
Бутырский Вал, д. 5

+7 495 648-91-79  
info@bkrug.ru - www.bkrug.ru

Утверждаю

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»  Румова



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 61/19

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью  
5 166,6 кв. м, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1 и стр. 2

**ЗАКАЗЧИК:** КБ «БФГ-Кредит» (ООО)

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 29 мая 2019 г.

**ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:** Договор № 2019-2828/37 от 29 мая 2019 г.  
Дополнительное соглашение №1 от 18 июля 2019 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:** 31 июля 2019 г.

Москва 2019

**Уважаемый Максим Александрович!**

На основании Договора № 2019-2828/37 от 29 мая 2019 года, Дополнительное соглашение №1 от 18 июля 2019 года исполнитель, АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ», в лице Оценщика, подписавшего данный Отчет, произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1 и стр. 2.

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

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

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 29 мая 2019 года составила округленно:

**201 988 000 (двести один миллион девятьсот восемьдесят восемь тысяч) руб.**

**В том числе:**

Таблица 1. Рыночная стоимость помещений<sup>1</sup>

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кад. Номер	Рыночная стоимость, руб. руб.
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	17,3	77:03:0002009:2843	676 342,74
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	41,3	77:03:0002009:2786	1 614 621,69
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	41,2	77:03:0002009:2856	1 610 712,19
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	68,1	77:03:0002009:2788	2 662 366,51
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,1	77:03:0002009:2838	1 294 043,05
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,3	77:03:0002009:2782	1 301 862,04
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	29,4	77:03:0002009:2829	1 149 391,71
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,1	77:03:0002009:2784	1 294 043,05
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	24,7	77:03:0002009:2803	965 645,41
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	40,2	77:03:0002009:2825	1 571 617,23
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	35,6	77:03:0002009:2848	1 391 780,44
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	28,1	77:03:0002009:2868	1 098 568,27
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	41	77:03:0002009:2837	1 602 893,20
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	41,2	77:03:0002009:2871	1 610 712,19
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	54,1	77:03:0002009:2839	2 115 037,12
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	34,1	77:03:0002009:2831	1 333 138,00
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,4	77:03:0002009:2783	1 305 771,53
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,3	77:03:0002009:2789	1 301 862,04
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,7	77:03:0002009:2855	1 317 500,02
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	33,8	77:03:0002009:2846	1 321 409,51

<sup>11</sup> Стоимость каждого помещения указана справочно и актуально только при приобретении всего комплекса площадью 5 166,6 кв. м единым лотом

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кад. Номер	Рыночная стоимость, руб. руб.
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1523	77:03:0002009:2814	59 541 618,09
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	26	77:03:0002009:2864	1 016 468,86
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	27,2	77:03:0002009:2824	1 063 382,80
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	31,9	77:03:0002009:2785	1 247 129,10
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	17,1	77:03:0002009:2826	668 523,75
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	41,8	77:03:0002009:2787	1 634 169,16
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	706,4	77:03:0002009:2937	27 616 676,96
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	88,1	77:03:0002009:2909	3 444 266,63
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	29,3	77:03:0002009:2920	1 145 482,21
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	52,4	77:03:0002009:2870	2 048 575,70
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	73,7	77:03:0002009:2927	2 881 298,28
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	42,5	77:03:0002009:2932	1 661 535,63
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	41,8	77:03:0002009:2933	1 634 169,16
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	39,7	77:03:0002009:2928	1 552 069,76
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	44,5	77:03:0002009:2930	1 739 725,54
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	94,5	77:03:0002009:2929	3 694 473,35
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	43	77:03:0002009:2938	1 681 083,11
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	41,9	77:03:0002009:2931	1 638 078,66
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	43,1	77:03:0002009:2903	1 684 992,61
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	41,8	77:03:0002009:2892	1 634 169,16
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	63,3	77:03:0002009:2936	2 474 710,72
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	16,8	77:03:0002009:2900	656 795,26
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	32,4	77:03:0002009:2893	1 266 676,58
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	26,6	77:03:0002009:2901	1 039 925,83
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	18,4	77:03:0002009:2924	719 347,19
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	10,7	77:03:0002009:2899	418 316,03
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	30	77:03:0002009:2896	1 172 848,68
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	16,9	77:03:0002009:2891	660 704,76
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	46,6	77:03:0002009:2926	1 821 824,95
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	46,2	77:03:0002009:2922	1 806 186,97
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,7	77:03:0002009:2804	809 265,59
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	8,3	77:03:0002009:2845	324 488,14
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	17,7	77:03:0002009:2828	691 980,72
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,4	77:03:0002009:2797	836 632,06
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	46,7	77:03:0002009:2921	1 825 734,45
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	41,8	77:03:0002009:2934	1 634 169,16
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	42,2	77:03:0002009:2935	1 649 807,15
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,2	77:03:0002009:2840	828 813,07
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,2	77:03:0002009:2858	828 813,07
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	75,8	77:03:0002009:2863	2 963 397,67
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	9,2	77:03:0002009:2774	359 673,60
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	43,4	77:03:0002009:2777	1 696 721,09
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,8	77:03:0002009:2816	813 175,09
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,9	77:03:0002009:2805	817 084,58
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	21,2	77:03:0002009:2775	828 813,07
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	44,7	77:03:0002009:2861	1 747 544,54
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	30,1	77:03:0002009:2844	1 176 758,18
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	36,5	77:03:0002009:2841	1 426 965,90
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21	77:03:0002009:2808	820 994,08
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,9	77:03:0002009:2817	817 084,58
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,1	77:03:0002009:2818	824 903,57
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,9	77:03:0002009:2842	817 084,58
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	9,3	77:03:0002009:2822	363 583,09
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21	77:03:0002009:2869	820 994,08
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,9	77:03:0002009:2819	856 179,54
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	16,9	77:03:0002009:2780	660 704,76
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	55,4	77:03:0002009:2860	2 165 860,57

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кад. Номер	Рыночная стоимость, руб. руб.
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,5	77:03:0002009:2806	840 541,56
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	54,4	77:03:0002009:2781	2 126 765,61
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	29,8	77:03:0002009:2853	1 165 029,69
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	15,8	77:03:0002009:2962	617 700,31
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	75,7	77:03:0002009:2964	2 959 488,17
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	61,3	77:03:0002009:2963	2 396 520,81
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	68,3	77:03:0002009:2965	2 670 185,50
ИТОГО				201 988 000

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

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

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»



С.А. Румова

31 июля 2019 года

## Содержание

<b>1. Введение</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	11
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	13
1.5. Основные определения и понятия	14
1.6. Задачи оценки	16
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
1.8. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости	16
1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	17
<b>2. Описание Объекта оценки</b>	<b>18</b>
2.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки	18
2.3. Правообладатель оцениваемого объекта	19
2.4. Описание Объекта оценки	19
2.5. Описание месторасположения Объекта оценки	21
2.6. Фотографии Объекта оценки	23
2.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	25
2.8. Общий вывод по осмотру и описанию Объекта оценки	25
<b>3. Анализ наиболее эффективного использования</b>	<b>26</b>
<b>4. Анализ рынка недвижимости</b>	<b>28</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
4.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект	30
4.3.1. Анализ предложений	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости	35
4.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	35
4.4.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	35
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	37
<b>5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки</b>	<b>39</b>
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	39
5.2. Обоснование использования подходов к оценке	39
5.3. Сравнительный подход	41
5.4. Доходный подход	48
<b>6. Согласование результатов</b>	<b>58</b>
<b>7. Итоговое заключение о стоимости</b>	<b>59</b>
Приложение 1. Источники информации	60
Приложение 2. Документы заказчика	67
Приложение 3. Документы оценщика	78

# 1. ВВЕДЕНИЕ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
Нежилое помещение	17,3	77:03:0002009:2843
Нежилое помещение	41,3	77:03:0002009:2786
Нежилое помещение	41,2	77:03:0002009:2856
Нежилое помещение	68,1	77:03:0002009:2788
Нежилое помещение	33,1	77:03:0002009:2838
Нежилое помещение	33,3	77:03:0002009:2782
Нежилое помещение	29,4	77:03:0002009:2829
Нежилое помещение	33,1	77:03:0002009:2784
Нежилое помещение	24,7	77:03:0002009:2803
Нежилое помещение	40,2	77:03:0002009:2825
Нежилое помещение	35,6	77:03:0002009:2848
Нежилое помещение	28,1	77:03:0002009:2868
Нежилое помещение	41	77:03:0002009:2837
Нежилое помещение	41,2	77:03:0002009:2871
Нежилое помещение	54,1	77:03:0002009:2839
Нежилое помещение	34,1	77:03:0002009:2831
Нежилое помещение	33,4	77:03:0002009:2783
Нежилое помещение	33,3	77:03:0002009:2789
Нежилое помещение	33,7	77:03:0002009:2855
Нежилое помещение	33,8	77:03:0002009:2846
Нежилое помещение	1 523,00	77:03:0002009:2814
Нежилое помещение	26	77:03:0002009:2864
Нежилое помещение	27,2	77:03:0002009:2824
Нежилое помещение	31,9	77:03:0002009:2785
Нежилое помещение	17,1	77:03:0002009:2826
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2787
Нежилое помещение	706,4	77:03:0002009:2937
Нежилое помещение	88,1	77:03:0002009:2909
Нежилое помещение	29,3	77:03:0002009:2920
Нежилое помещение	52,4	77:03:0002009:2870
Нежилое помещение	73,7	77:03:0002009:2927
Нежилое помещение	42,5	77:03:0002009:2932
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2933
Нежилое помещение	39,7	77:03:0002009:2928
Нежилое помещение	44,5	77:03:0002009:2930
Нежилое помещение	94,5	77:03:0002009:2929
Нежилое помещение	43	77:03:0002009:2938
Нежилое помещение	41,9	77:03:0002009:2931
Нежилое помещение	43,1	77:03:0002009:2903
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2892
Нежилое помещение	63,3	77:03:0002009:2936
Нежилое помещение	16,8	77:03:0002009:2900
Нежилое помещение	32,4	77:03:0002009:2893
Нежилое помещение	26,6	77:03:0002009:2901
Нежилое помещение	18,4	77:03:0002009:2924
Нежилое помещение	10,7	77:03:0002009:2899
Нежилое помещение	30	77:03:0002009:2896
Нежилое помещение	16,9	77:03:0002009:2891
Нежилое помещение	46,6	77:03:0002009:2926
Нежилое помещение	46,2	77:03:0002009:2922
Нежилое помещение	20,7	77:03:0002009:2804
Нежилое помещение	8,3	77:03:0002009:2845
Нежилое помещение	17,7	77:03:0002009:2828

Объект оценки

Нежилое помещение	21,4	77:03:0002009:2797
Нежилое помещение	46,7	77:03:0002009:2921
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2934
Нежилое помещение	42,2	77:03:0002009:2935
Нежилое помещение	21,2	77:03:0002009:2840
Нежилое помещение	21,2	77:03:0002009:2858
Нежилое помещение	75,8	77:03:0002009:2863
Нежилое помещение	9,2	77:03:0002009:2774
Нежилое помещение	43,4	77:03:0002009:2777
Нежилое помещение	20,8	77:03:0002009:2816
Нежилое помещение	20,9	77:03:0002009:2805
Нежилое помещение	21,2	77:03:0002009:2775
Нежилое помещение	44,7	77:03:0002009:2861
Нежилое помещение	30,1	77:03:0002009:2844
Нежилое помещение	36,5	77:03:0002009:2841
Нежилое помещение	21	77:03:0002009:2808
Нежилое помещение	20,9	77:03:0002009:2817
Нежилое помещение	21,1	77:03:0002009:2818
Нежилое помещение	20,9	77:03:0002009:2842
Нежилое помещение	9,3	77:03:0002009:2822
Нежилое помещение	21	77:03:0002009:2869
Нежилое помещение	21,9	77:03:0002009:2819
Нежилое помещение	16,9	77:03:0002009:2780
Нежилое помещение	55,4	77:03:0002009:2860
Нежилое помещение	21,5	77:03:0002009:2806
Нежилое помещение	54,4	77:03:0002009:2781
Нежилое помещение	29,8	77:03:0002009:2853
Нежилое помещение	15,8	77:03:0002009:2962
Нежилое помещение	75,7	77:03:0002009:2964
Нежилое помещение	61,3	77:03:0002009:2963
Нежилое помещение	68,3	77:03:0002009:2965

Имущественные права

Право собственности

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Нежилые помещения, общей площадью 5 166,6 кв. м расположенные по адресу: г. Москва, ул. Монтажная, стр. 1 и стр. 2	ЗП, руб.	СП, руб.	ДП, руб.
	Обоснованный отказ	206 664 000	197 311 000

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость, руб. 201 988 000 (двести один миллион девятьсот восемьдесят восемь тысяч) руб.

Формат представления полученных выводов Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена в рублях РФ с учетом округлений до тысяч денежных единиц.

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Полученная итоговая стоимость может быть использована для передачи объекта оценки в залог и не может быть использована для иных целей.

Основание для проведения оценки

Договор № 2019-2828/37 от 29 мая 2019 года Дополнительное соглашение №1 от 18 июля 2019 года

Дата составления отчета

31 июля 2019 года

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
Нежилое помещение	17,3	77:03:0002009:2843
Нежилое помещение	41,3	77:03:0002009:2786
Нежилое помещение	41,2	77:03:0002009:2856
Нежилое помещение	68,1	77:03:0002009:2788
Нежилое помещение	33,1	77:03:0002009:2838
Нежилое помещение	33,3	77:03:0002009:2782
Нежилое помещение	29,4	77:03:0002009:2829
Нежилое помещение	33,1	77:03:0002009:2784
Нежилое помещение	24,7	77:03:0002009:2803
Нежилое помещение	40,2	77:03:0002009:2825
Нежилое помещение	35,6	77:03:0002009:2848
Нежилое помещение	28,1	77:03:0002009:2868
Нежилое помещение	41	77:03:0002009:2837
Нежилое помещение	41,2	77:03:0002009:2871
Нежилое помещение	54,1	77:03:0002009:2839
Нежилое помещение	34,1	77:03:0002009:2831
Нежилое помещение	33,4	77:03:0002009:2783
Нежилое помещение	33,3	77:03:0002009:2789
Нежилое помещение	33,7	77:03:0002009:2855
Нежилое помещение	33,8	77:03:0002009:2846
Нежилое помещение	1 523,00	77:03:0002009:2814
Нежилое помещение	26	77:03:0002009:2864
Нежилое помещение	27,2	77:03:0002009:2824
Нежилое помещение	31,9	77:03:0002009:2785
Нежилое помещение	17,1	77:03:0002009:2826
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2787
Нежилое помещение	706,4	77:03:0002009:2937
Нежилое помещение	88,1	77:03:0002009:2909
Нежилое помещение	29,3	77:03:0002009:2920
Нежилое помещение	52,4	77:03:0002009:2870
Нежилое помещение	73,7	77:03:0002009:2927
Нежилое помещение	42,5	77:03:0002009:2932
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2933
Нежилое помещение	39,7	77:03:0002009:2928
Нежилое помещение	44,5	77:03:0002009:2930
Нежилое помещение	94,5	77:03:0002009:2929
Нежилое помещение	43	77:03:0002009:2938
Нежилое помещение	41,9	77:03:0002009:2931
Нежилое помещение	43,1	77:03:0002009:2903
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2892
Нежилое помещение	63,3	77:03:0002009:2936
Нежилое помещение	16,8	77:03:0002009:2900
Нежилое помещение	32,4	77:03:0002009:2893
Нежилое помещение	26,6	77:03:0002009:2901
Нежилое помещение	18,4	77:03:0002009:2924
Нежилое помещение	10,7	77:03:0002009:2899
Нежилое помещение	30	77:03:0002009:2896
Нежилое помещение	16,9	77:03:0002009:2891
Нежилое помещение	46,6	77:03:0002009:2926
Нежилое помещение	46,2	77:03:0002009:2922
Нежилое помещение	20,7	77:03:0002009:2804
Нежилое помещение	8,3	77:03:0002009:2845
Нежилое помещение	17,7	77:03:0002009:2828
Нежилое помещение	21,4	77:03:0002009:2797
Нежилое помещение	46,7	77:03:0002009:2921
Нежилое помещение	41,8	77:03:0002009:2934

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)



Нежилое помещение	42,2	77:03:0002009:2935
Нежилое помещение	21,2	77:03:0002009:2840
Нежилое помещение	21,2	77:03:0002009:2858
Нежилое помещение	75,8	77:03:0002009:2863
Нежилое помещение	9,2	77:03:0002009:2774
Нежилое помещение	43,4	77:03:0002009:2777
Нежилое помещение	20,8	77:03:0002009:2816
Нежилое помещение	20,9	77:03:0002009:2805
Нежилое помещение	21,2	77:03:0002009:2775
Нежилое помещение	44,7	77:03:0002009:2861
Нежилое помещение	30,1	77:03:0002009:2844
Нежилое помещение	36,5	77:03:0002009:2841
Нежилое помещение	21	77:03:0002009:2808
Нежилое помещение	20,9	77:03:0002009:2817
Нежилое помещение	21,1	77:03:0002009:2818
Нежилое помещение	20,9	77:03:0002009:2842
Нежилое помещение	9,3	77:03:0002009:2822
Нежилое помещение	21	77:03:0002009:2869
Нежилое помещение	21,9	77:03:0002009:2819
Нежилое помещение	16,9	77:03:0002009:2780
Нежилое помещение	55,4	77:03:0002009:2860
Нежилое помещение	21,5	77:03:0002009:2806
Нежилое помещение	54,4	77:03:0002009:2781
Нежилое помещение	29,8	77:03:0002009:2853
Нежилое помещение	15,8	77:03:0002009:2962
Нежилое помещение	75,7	77:03:0002009:2964
Нежилое помещение	61,3	77:03:0002009:2963
Нежилое помещение	68,3	77:03:0002009:2985

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики

1. Инвентаризационная опись основных средств от 24.09.2018;
2. поэтажный план помещений здания ул. Монтажная, д. 9, стр. 1;

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Право собственности

Балансовая стоимость, руб.

Данные не предоставлены

Субъект права

Права собственности ООО «Глобал Электрикс» (залоговое имущество КБ «БФГ-Кредит» (ООО))

Цель оценки

Определение рыночной стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки

Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров

Виды стоимостей

Рыночная стоимость

Дата оценки

29 мая 2019 года

Номер Отчета

61/19

Допущения, на которых должна основываться оценка

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

Рыночная стоимость определяется в допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является.

От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

---

**Рекомендуемый период  
применения результатов  
оценки**

**6 месяцев**

---

## 1.3.

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Полное наименование	Коммерческий Банк «БФГ-Кредит» (общество с ограниченной ответственностью)
Краткое наименование	КБ «БФГ-Кредит» (ООО)
Адрес	121185, Г. МОСКВА, ПР-Т КУТУЗОВСКИЙ, 35/30
ОГРН	1037739226128 от 27.01.2003
ИНН/КПП	7730062041/775001001
Банковские реквизиты	р/с 40503810145250003051 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35, БИК 044525000
Представитель конкурсного управляющего	Хамчич Максим Александрович

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Румова Светлана Алексеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство № 1259-07 от 28.12.2007 Реестровый номер № 498 от 20.07.2007
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации "Оценка собственности – оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 411622 от 19.09.2003 выдан Международной академией оценки и консалтинга
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PIL 402285/2018 от 23.07.2018, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 04.08.2018 по 03.08.2019
Квалификационный аттестат	№ 004835-1 от 15.03.2018 Направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	№ 3-К от 02.09.2003
Квалификация	Оценщик I категории
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
Адрес электронной почты	info@bkrug.ru

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
Краткое наименование	АО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	16.01.2003 г.
ОГРН	1037701004110
ИНН/КПП	7701322249/770101001
Банковские реквизиты	р/с 407028101871000000044 в Московском филиале ПАО "РОСБАНК" р/с 3010181000000000272 БИК 044583272
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована АО «АльфаСтрахование», страховой полис: 0991R/776/90115/19 от 13.06.2019 г., срок действия полиса от 18 июня 2019 г. до 18 июня 2020 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек Гражданская ответственность юридического лица застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1393056418 от 19.06.2018 г., срок действия договора (полиса): с 26.07.2018 г. по 25.07.2019 г., страховая сумма 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Генеральный директор	Румова Светлана Алексеевна
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	

**Оценщик  
Договор**

Сведения о независимости Оценщика

- Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.
- Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

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

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

#### 1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Балансовая стоимость оцениваемых объектов не предоставлена.
2. Ввиду проведения массовой оценки, а также на основании отсутствия технической документации на здания, а также поэтажных планов и экспликаций БТИ на здание ул. Монтажная, д. 9, стр. 2, отсутствует возможность идентифицировать каждое помещение. В рамках производимых расчетов, состояние помещений принимается на усредненном уровне – требующем проведения косметического ремонта.

3. Согласно представленному заданию на оценку, стоимость помещения определяется единым лотом, площадью 5 166,6 кв. м, стоимость, указанная в Отчете актуально при продаже помещений единым лотом.

## 1.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

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

**Недвижимое имущество** – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213ФЗ, от 03.06.2006 N 73ФЗ, от 04.12.2006 N 201ФЗ)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ставка аренды** – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на

вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

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

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

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

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

## 1.6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

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

## 1.8. СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611.



## 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### Учебная, правовая и методическая литература

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

### Прочие источники

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Инвентаризационная опись основных средств от 24.09.2018;
2. поэтажный план помещений здания ул. Монтажная, д. 9, стр. 1.

### 2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Таблица 2. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

*Источник: анализ Оценщика*

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

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

## 2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Данные о правообладателе Объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял. Согласно предоставленным Заказчиком данным правообладателем оцениваемых объектов является ООО «Глобал Электрикс» (залоговое имущество КБ «БФГ-Кредит» (ООО)).

## 2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные характеристики оцениваемого имущества приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

№ п/п	Наименование, адрес	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Этаж
1	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		17,3	77:03:0002009:2843	Подвал
2	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		41,3	77:03:0002009:2786	Подвал
3	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		41,2	77:03:0002009:2856	Подвал
4	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		68,1	77:03:0002009:2788	Подвал
5	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,1	77:03:0002009:2838	Подвал
6	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,3	77:03:0002009:2782	Подвал
7	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		29,4	77:03:0002009:2829	Подвал
8	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,1	77:03:0002009:2784	Подвал
9	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		24,7	77:03:0002009:2803	Подвал
10	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		40,2	77:03:0002009:2825	Подвал
11	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		35,6	77:03:0002009:2848	Подвал
12	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		28,1	77:03:0002009:2868	Подвал
13	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		41	77:03:0002009:2837	Подвал
14	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		41,2	77:03:0002009:2871	Подвал
15	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		54,1	77:03:0002009:2839	Подвал
16	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		34,1	77:03:0002009:2831	Подвал
17	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,4	77:03:0002009:2783	Подвал
18	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,3	77:03:0002009:2789	Подвал
19	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,7	77:03:0002009:2855	Подвал
20	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		33,8	77:03:0002009:2846	Подвал
21	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		1 523,00	77:03:0002009:2814	Подвал
22	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		26	77:03:0002009:2864	Подвал
23	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		27,2	77:03:0002009:2824	Подвал
24	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		31,9	77:03:0002009:2785	Подвал
25	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		17,1	77:03:0002009:2826	Подвал
26	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		41,8	77:03:0002009:2787	Подвал
27	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		706,4	77:03:0002009:2937	1
28	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		88,1	77:03:0002009:2909	1
29	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		29,3	77:03:0002009:2920	1
30	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1		52,4	77:03:0002009:2870	1
31	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		73,7	77:03:0002009:2927	2
32	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		42,5	77:03:0002009:2932	2
33	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		41,8	77:03:0002009:2933	2
34	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		39,7	77:03:0002009:2928	2
35	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		44,5	77:03:0002009:2930	2
36	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		94,5	77:03:0002009:2929	2
37	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		43	77:03:0002009:2938	2
38	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		41,9	77:03:0002009:2931	2
39	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		43,1	77:03:0002009:2903	2
40	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		41,8	77:03:0002009:2892	2
41	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		63,3	77:03:0002009:2936	2
42	Нежилое помещение г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2		16,8	77:03:0002009:2900	2

№ п/п	Наименование, адрес	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Этаж
43	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	32,4	77:03:0002009:2893	2
44	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	26,6	77:03:0002009:2901	2
45	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	18,4	77:03:0002009:2924	2
46	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	10,7	77:03:0002009:2899	2
47	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	30	77:03:0002009:2896	2
48	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	16,9	77:03:0002009:2891	2
49	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	46,6	77:03:0002009:2926	2
50	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	46,2	77:03:0002009:2922	2
51	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,7	77:03:0002009:2804	2
52	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	8,3	77:03:0002009:2845	2
53	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	17,7	77:03:0002009:2828	2
54	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,4	77:03:0002009:2797	2
55	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	46,7	77:03:0002009:2921	2
56	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	41,8	77:03:0002009:2934	2
57	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	42,2	77:03:0002009:2935	2
58	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,2	77:03:0002009:2840	3
59	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,2	77:03:0002009:2858	3
60	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	75,8	77:03:0002009:2863	3
61	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	9,2	77:03:0002009:2774	3
62	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	43,4	77:03:0002009:2777	3
63	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,8	77:03:0002009:2816	3
64	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,9	77:03:0002009:2805	3
65	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	21,2	77:03:0002009:2775	3
66	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	44,7	77:03:0002009:2861	3
67	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	30,1	77:03:0002009:2844	3
68	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	36,5	77:03:0002009:2841	3
69	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21	77:03:0002009:2808	3
70	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,9	77:03:0002009:2817	3
71	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,1	77:03:0002009:2818	3
72	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	20,9	77:03:0002009:2842	3
73	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	9,3	77:03:0002009:2822	3
74	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21	77:03:0002009:2869	3
75	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,9	77:03:0002009:2819	3
76	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	16,9	77:03:0002009:2780	3
77	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	55,4	77:03:0002009:2860	3
78	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	21,5	77:03:0002009:2806	3
79	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	54,4	77:03:0002009:2781	3
80	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	29,8	77:03:0002009:2853	3
81	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	15,8	77:03:0002009:2962	4
82	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	75,7	77:03:0002009:2964	4
83	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	61,3	77:03:0002009:2963	4
84	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	68,3	77:03:0002009:2965	надстроенный

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

## 2.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 5 166,6 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1 и стр. 2.

Наглядное расположение Объекта оценки приведено на рисунках ниже.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте г. Москва

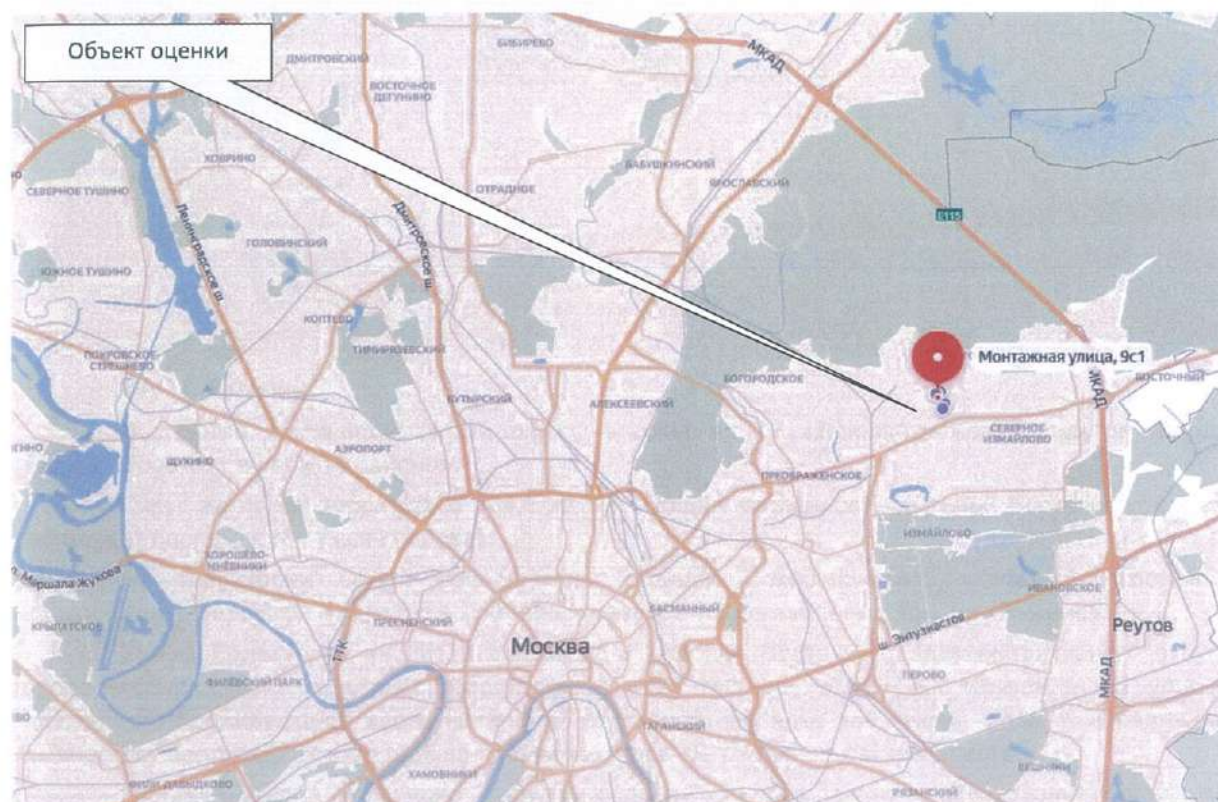


рисунок 2. Расположение Объекта оценки относительно транспортных магистралей



### **ВАО г. Москвы<sup>2</sup>**

Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов.

Округ занимает территорию 154,6 кв. км. Общая численность жителей Восточного округа составляет порядка 1384 тысяч человек.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской, Калининско-Солнцевской и Некрасовской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Район Гольяново входит в состав 16-и районов Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1178 гектаров в нём насчитывается 22 улицы. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 159 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Гольяново и прочие районные органы власти.

Границы района Гольяново и внутригородского муниципального образования Гольяново проходят по оси Щёлковского шоссе, далее по оси полосы отвода Малого кольца МЖД, оси полосы отвода подъездной железнодорожной ветки на ТЭЦ-23, южной границе ТЭЦ-23, далее по 59-й просеке, пересекая территорию Государственного природного национального парка «Лосиный остров», городской черте города Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог) до Щёлковского шоссе.

На территории района расположен Центральный автовокзал.

Метрополитен В границах района находится северный выход станции метро «Щёлковская», а также планируемая станция Гольяново. По Генплану есть возможность продления восточного радиуса линии от станции «Щёлковская» в район Гольяново.

Троллейбус По территории района проходят маршруты троллейбусов № 41, 83.

Автобус По территории района проходят маршруты автобусов № 3, 34, 34к, 52, 68, 97, т55, т32, 133, 171, 223, 230, 257, 283, 627, 627к, 716, 735, 760, 833, 884, а также междугородние автобусы, следующие к Центральному автовокзалу.

В районе действуют 6 поликлиник (3 взрослые: № 87, 191, 222, две детские: № 29, 60, детская стоматологическая № 38), кожно-венерологический диспансер, 20 общеобразовательных школ, школа-лаборатория, лицей, гимназия, 3 УВК, 3 детские музыкальные школы, детская спортивная школа. Работает 28 детских дошкольных учреждений.

В районе находятся 3 транспортные организации, в том числе единственный в Москве автовокзал междугороднего сообщения.

<sup>2</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

На территории района расположены 6 отделений связи[30] (№ 65, 199, 207, 241, 497, 589), 6 библиотек (№ 57, 76, 105, 115 детская, 115 юношеская, 161), 7 отделений Сбербанка, центр занятости, 5 АТС (№ 460, 466, 467, 469, 969), 3 детских центра по работе с детьми и подростками, зоны отдыха с крупным искусственным водоёмом «Гольяновский пруд», где проводятся различные массовые мероприятия, праздничные гуляния.

## 2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Нежилые помещения



Внешнее состояние зданий



Внешнее состояние зданий



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений

Источник: Фотоматериалы Заказчика



## **2.7. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

## **2.8. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 5 166,6 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1. Оцениваемые помещения находятся в состоянии, требующем проведения ремонтных работ. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Данные подтверждаются фотографическими материалами, приведенными в п. 2.6 настоящего Отчета об оценке. Материалы и конструкции зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, а также коммуникации и инженерные системы соответствуют применяемым в текущий период времени стандартам. Функциональное устаревание рассматриваемых зданий и, соответственно, оцениваемых помещений не выявлено.

### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

Финансово оправданные варианты использования. Оценщиком в соответствующем разделе настоящего Отчета был проведен анализ сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки. На основании данного анализа Оценщиком определено, что вариант использования объекта оценки в качестве помещения офисного и торгового назначения является финансово оправданными, т.к. существует устойчивый спрос и предложение в соответствующем сегменте рынка.

Максимально продуктивные варианты использования. Максимизация стоимости, объекта недвижимости, являющегося Объектом оценки, а также максимизация чистого дохода, приносимого данным объектом недвижимости, происходит благодаря наиболее разумному использованию оцениваемого объекта недвижимости. Максимально продуктивное и эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

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

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

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

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

Таблица 4. Анализ наиболее эффективного использования

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

Источник: анализ Оценщика

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

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе проведен анализ рынка фактического использования объекта оценки.

### 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА<sup>4</sup>

#### КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. АПРЕЛЬ 2018 ГОДА

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

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

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

**земельные участки**

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

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

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

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

**жилье (жилые здания и помещения):**

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

**коммерческая недвижимость:**

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

**промышленная недвижимость:**

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

**недвижимость социально-культурного назначения:**

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

**Вывод:** оцениваемые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости, в частности к помещениям свободного (торгово-офисного) назначения класса «С».

### **4.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ<sup>5</sup>**

По итогам I квартала 2019 г. девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в части ввода в эксплуатацию новых качественных бизнес-центров отсутствует. Завершение строительства офисных объектов было перенесено на конец первого полугодия 2019 года и более поздние сроки.

Вакансия на офисном рынке продолжает снижаться – средний уровень составляет порядка 8%, а в центральных районах Москвы этот показатель еще ниже. Активность спроса умеренная – 82 000 кв. м. Это объясняется, с одной стороны, интенсивным окончанием 2018 года, а с другой – вымыванием качественного предложения и сокращением объемов крупных блоков. Наметилась тенденция на рост уровня арендной ставки. Средневзвешенная ставка аренды на офисы класса А, В+, В увеличилась на 0,6% и по итогам I квартала 2019 г. составила 18 100 рублей за кв. м в год.

**Инвестиционный рынок**

В I квартале 2019 г. инвестиционная активность в офисном сегменте практически отсутствовала. Объем меньше \$10 млн сопоставим с погрешностью предыдущих периодов. Ставка капитализации на офисном рынке Москвы в I квартале находилась на уровне 10-12%.

**Предложение на рынке офисов в Москве**

По итогам I квартала 2019 г. в столице не было введено ни одного качественного бизнес-центра, что повторяет результат аналогичного периода прошлого года. Напомним, что в I квартале 2018 г. также отсутствовал прирост новых качественных объектов, что явилось исключительным случаем за последние 10 лет. Таким образом, по итогам I квартала 2019 г. совокупный объем офисной недвижимости в Москве не изменился и составил 15,8 млн кв. м.

Согласно заявленным планам по завершению строительства, в течение 2019 г. должен состояться ввод в эксплуатацию около 442 000 кв. м офисных площадей. Больше половины новых объектов – крупные бизнес-центры площадью от 20 000 кв. м. Однако все они будут располагаться

<sup>5</sup> Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13529>

вне зон Бульварного и Садового кольца, таким образом, дефицит крупных качественных блоков в центре столицы будет накапливаться.

Более половины офисных объектов (53% от общего объема) будет введено в зоне ТТК – 233 000 кв. м. В территориальной зоне МКАД к вводу планируется 119 000 кв. м (27% от общего объема). В зоне Садового кольца девелоперская активность будет не высокой – порядка 50 000 кв. м. Прирост нового предложения в территориальных зонах ММДЦ Москва-сити и Бульварного кольца составят 6% и 3% соответственно.

Доля качественных объектов класса А составит 66% от общего объема (290 000 кв. м). Прирост новых офисных помещений класса В+ составит 152 000 кв. м (34% от общего объема).

#### **Спрос на офисном рынке Москвы**

В первые три месяца 2019 г. спрос на рынке офисной недвижимости со стороны арендаторов и покупателей был довольно сдержанным. Данный факт объясняется тем, что большое количество сделок было реализовано в конце 2018 г. По итогам I квартала 2019 г. объем новых сделок с офисами составил 82 000 кв. м, что на 51% уступает показателю I квартала 2018 г. – 168 000 кв. м. В аналогичном периоде 2017 г. спрос составлял 91 000 кв. м.

Совокупный объем спроса в I квартале 2019 г. составил 125 000 кв. м. Доля новых сделок уменьшилась по сравнению с I кварталом 2018 г. на 51% – с 168 000 до 82 000 кв. м. Показатель объема сделок по пересогласованию договоров аренды идентичен показателю I кв. 2018 г. – 43 000 кв. м.

По итогам трех месяцев 2019 г. спрос в разрезе классности по сравнению с I кварталом 2018 г. скорректировался в сторону офисов класса «В+», но такое соотношение было сформировано одной крупной сделкой и довольно сдержанным спросом. Доля реализованных сделок в объектах класса «В+» составила 51% от общего объема – 42 000 кв. м. В аналогичном периоде 2018 г. показатель арендованных/купленных офисных помещений составлял 62 000 кв. м. В I квартале 2019 г. объем спроса на качественные объекты класса «А» составил почти 34 000 кв. м (41% от общего объема). В I квартале 2018 г. доля сделок в объектах класса «А» составляла 55% от общего объема – 93 000 кв. м.

По итогам I квартала 2019 г. фактически весь реализованный объем офисов пришелся на аренду. Средний размер сделки составил порядка 1 500 кв.м. Одна из причин уменьшения среднего размера сделки – отсутствие крупных блоков на рынке офисной недвижимости. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. средний размер сделки составлял 2 000 кв. м.

В спросе по профилям арендаторов в I квартале 2019 г. традиционно лидируют:

- финансово-инвестиционный сектор – 40% от общего объема;
- представители телекоммуникации и IT компаний – 17%;
- компании – производители – 14%.

Сегмент коворкингов не вошел в тройку лидеров, однако занимает 6% и по прогнозам аналитиков.

По прогнозам, по итогам первого полугодия 2019 г. доли финансовых компаний и государственных структур будут увеличиваться. Доля коворкингов также будет расти. Стоит отметить, что будет наблюдаться рост сделок формата built-to-suit, а также сделок по предварительным договорам аренды.

Спрос по кольцевым зонам Москвы в I квартале этого года распределился следующим образом:

- традиционно зона ТТК стала лидером – 38% от общего объема;
- спрос в зоне Москва-Сити был сформирован одной крупной сделкой и составил 31% от общего объема;
- объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне МКАД, занял 15% от совокупного объема.

В центральных частях столицы (Садовое и Бульварное кольцо Москвы) – процент реализованных сделок составил 13% и 3% соответственно.

В I квартале 2019 г. доля российских компаний составила 77% от общего объема спроса на офисы в Москве. Иностранцы арендовали/купили 23% от общего объема реализованных сделок.

Ожидается, что по итогам первого полугодия 2019 г. объем спроса может быть реализован в диапазоне 400 – 500 тысяч кв. м.

#### 4.3.1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании, определенных выше ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде помещений офисного назначения. Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.



Таблица 5. Предложения по продаже

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	г. Москва, ул. 14-я Парковая, д. 8	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Искры, д. 31, корп. 1	г. Москва, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2	г. Москва, ул. Сенежская, д. 1, корп. 9	г. Москва, Сигнальный проезд, д. 18
Площадь, кв. м	35,0	58,2	17,1	40,0	47,8	44,3	42,6
Этаж	3	1	2	7	5	5	7
Доля помещения подвала, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Доля помещения цоколя, %	0,00%	0,00%	0%	0%	0,00%	0%	0,00%
Доля помещения 1 этажа, %	0,00%	100,00%	0%	0%	0,00%	0%	0,00%
Доля помещения 2 этажа и выше, %	100,00%	0,00%	100%	100%	100,00%	100%	100,00%
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Среднее состояние	Требуется ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб./кв. м	2 800 000,0	5 299 000,0	1 000 000,0	4 500 000,0	5 299 000,0	3 765 500,0	4 500 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	80 000	91 048	58 480	112 500	110 858	85 000	105 634
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2115">https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2115</a> 06802/	<a href="https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2088">https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2088</a> 93978/	<a href="https://www.domofond.ru/commerchesk/ayunedi/zhimost-na-prodazhu-moskva-158757413">https://www.domofond.ru/commerchesk/ayunedi/zhimost-na-prodazhu-moskva-158757413</a>	<a href="https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2001">https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2001</a> 15043/	<a href="https://www.cian.ru/s/ale/commercial/1342">https://www.cian.ru/s/ale/commercial/1342</a> 3637/	<a href="https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2136">https://www.cian.ru/s/ale/commercial/2136</a> 62929/	<a href="https://www.cian.ru/s/ale/commercial/207">https://www.cian.ru/s/ale/commercial/207</a> 236997/
Контакт	8-910-002-42-74	8-916-230-78-16	8-926-592-63-24	8-925-895-58-05	8-915-022-51-21	8-989-820-55-07	8-988-730-03-29
Источник анализа рынка							

Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи помещений в г. Москве, со схожим расположением и аналогичным классом с оцениваемыми объектами составляет от 58 480 до 112 500 руб. за 1 кв. м. (среднее значение 91 931 руб./кв. м) без учета скидки на торг и других ценообразующих факторов.



## 4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.4.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

### 4.4.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные ценообразующие факторы формирования стоимости коммерческой недвижимости. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются<sup>6</sup>:

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).
- Время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Уровень внутренней отделки

**Передаваемые имущественные права.** Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимых объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

**Условия финансирования и платежа сделки.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

<sup>6</sup> Источник информации: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.; Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева (и др.); под ред. И.В.Косоруковой. — М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. (Университетская серия)

**Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).** Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

**Время продажи.** Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

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

#### **Состояние объекта.**

Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Очевидно, что помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт или помещений без отделки. Влияние состояния нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 7. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки (продажа)

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,92	0,79	0,64
требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 143, стр. 244)

Таблица 8. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки (аренда)

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,91	0,78	0,64
требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 144, стр. 244)

#### **Этаж расположения**

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

Влияние расположения нежилых помещений внутри здания, представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9. Значения корректировок на этаж для офисного помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, том 2 (стр. 162 Таблица 48)

#### Площадь помещений.

Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Влияние площади (при продаже) представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 96, стр. 184). Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 10. Зависимость удельной цена от площади объекта (продажа)

Площадь, кв. м.	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	От 3000
< 50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
От 3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184, табл. 96

Влияние площади (при аренде) представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 100, стр. 185). Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 11. Зависимость удельной цена от площади объекта (аренда)

Площадь, кв. м.	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000
< 50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50
50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	0,28	1,35	1,44
100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31
250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21
500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06
1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 185, табл. 100

## 4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

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

- Судя по более заметному росту цен, спрос на офисные помещения в центре в настоящее время выше как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе;

- Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи помещений в г. Москве, со схожим расположением и аналогичным классом с оцениваемыми объектами составляет от 58 480 до 112 500 руб. за 1 кв. м. (среднее значение 91 931 руб./кв. м) без учета скидки на торг и других ценообразующих факторов;
- Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок аренды помещений в г. Москве, со схожим расположением и аналогичным классом с оцениваемыми объектами составляет от 7 983 до 12 340 руб. за 1 кв. м. в год (среднее значение 10 162 руб./кв. м/год) без учета скидки на торг и других ценообразующих факторов;
- Ценообразующие факторы – тип объектов недвижимости, назначение, площадь, этаж расположение, местоположение, состояние отделки.

## **5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### **5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

В соответствии с п.11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

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

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

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

В соответствии с ФСО-1 ст.13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценщик провел анализ предложений о продаже офисных помещений и выявил достаточное количество предложений. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки будет рассчитываться в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

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

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

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

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

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



### 5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

#### Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

Объектом оценки является нежилые помещения. Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик в качестве аналогов подобрал предложения по продаже нежилых помещений со схожим расположением.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 12. Информация о подобранных объектах-аналогах

Наименование показателя	Оцениваемый объект		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Объект недвижимости	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Назначение	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Передаваемые права	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 14-я Парковая, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1
Местоположение	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1
Площадь, кв. м	5 166,6	35,0	58,2	17,1	58,2	17,1	58,2	17,1
Этаж	Подвал, 1-4	3	1	2	1	2	1	2
Доля помещения подвала, %	46%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Доля помещения цоколя, %	0%	0,00%	0,00%	0%	0,00%	0%	0,00%	0%
Доля помещения 1 этажа, %	17%	0,00%	100,00%	0%	100,00%	0%	100,00%	0%
Доля помещения 2 этажа и выше, %	37%	100,00%	0,00%	100%	0,00%	100%	0,00%	100%
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб./кв. м	29 052 019	2 800 000,0	5 299 000,0	1 000 000,0	5 299 000,0	1 000 000,0	5 299 000,0	1 000 000,0
Дата предложения	29.05.2019	80 000	91 048	58 480	91 048	58 480	91 048	58 480
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm	https://www.cian.ru/sale/comm
Контакт	8-910-002-42-74	8-910-002-42-74	8-916-230-78-16	8-916-230-78-16	8-916-230-78-16	8-916-230-78-16	8-916-230-78-16	8-916-230-78-16

Источник: анализ рынка

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

### Обоснование вносимых поправок

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из объектов-аналогов.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{п} = \left( \frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{п}$  – размер корректировки;

$C_{оо}$  – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта оценки;

$C_{оа}$  – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта-аналога.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

**Корректировка на объем передаваемых прав.** По набору передаваемых прав объект оценки с объектами-аналогами не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются право собственности.

**Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

**Корректировка на дату предложения.** Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, т.к. цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

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

**Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 13. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение		Доверительный интервал	
	10,3%	9,9%	10,8%	
Универсальные производственно-складские объекты				

Источник: *Справочник Оценщика недвижимости-2018*, под ред. Л. А. Лейфера, *Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, стр. 279, табл. 168

К расчетам принимается среднее значение интервала -10,3%. Для объекта-аналога торг не применяется, т.к. в объявлении указано, что помещение реализуется без торга.

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Корректировка не вносилась ввиду схожего расположения оцениваемых помещений с объектами-аналогов.

**Корректировка на состояние внутренней отделки объекта.** Данная корректировка учитывает внутреннее состояние оцениваемых помещений и объектов-аналогов.

Таблица 14. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,92	0,79	0,64
требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: *«Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость»* под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 143, стр. 244)

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 15. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	Требуется ремонт	Стандартный ремонт	Требуется ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на уровень отделки		-14%	0%	-14%

Источник: расчет Оценщика

**Корректировка на наличие отдельного входа.** Данная корректировка не применялась, т.к. оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги обеспечены отдельным входом.

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

Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (Табл. 110, стр. 216).

Расчет корректировки на этаж расположения представлен ниже:

Таблица 16. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещения подвала, %	46%	0%	0%	0%
Доля помещений цоколя, %	0%	0%	0%	0%
Доля помещения 1 этажа, %	17%	0%	100%	0%
Доля помещения 2 этажа и выше, %	37%	100%	0%	100%
Отношение цены помещения в подвале, к помещениям на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73
Отношение цены помещения в цоколе, к помещениям на 1 этаже	0,80	0,80	0,80	0,80
Отношение цены помещения в цоколе, к помещениям на 2 этаже и выше	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент корректировки	0,82	0,85	1,00	0,85
Корректировка, %		-4%	-18%	-4%

Источник: расчет Оценщика

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

Влияние площади представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 96, стр. 184). Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 17. Зависимость удельной цена от площади объекта

Площадь, кв. м.	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	От 3000
< 50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
От 3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. стр. 184, табл. 96

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь для помещений до 50 кв. м

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	5 166,60	35,00	58,20	17,10
Интервал значений	От 3000	< 50	< 50	< 50
Корректировка, %		-33,0%	-30,0%	-33,0%

Источник: расчет Оценщика

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

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

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

где:

V – коэффициент вариации;

$\sigma$  – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

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

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 18,3%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого помещения.

Таблица 19. Расчет удельной стоимости 1 кв. м помещений в рамках сравнительного подхода

Внесение поправок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м	80 000	91 048	58 480
Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования	80 000	91 048	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия продажи	80 000	91 048	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.	29.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Дата оценки	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на изменение цен	80 000	91 048	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.	Собственность	Собственность	Собственность
Передаваемые права	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на передаваемые права	80 000	91 048	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	Свободное	Свободное	Свободное
Назначение	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на разрешенное использование	80 000	91 048	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	Предложение	Предложение	Предложение
Торг	-10,30%	-10,30%	0,00%
Корректировка на торг	71 760	81 670	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	г. Москва, ул. Монтажная, Д. 9, стр. 2	г. Москва, ул. Монтажная, Д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Монтажная, Д. 9, стр. 1
Местоположение	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение	71 760	81 670	58 480
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	Подвал, 1-4	1,00	2
Этаж	-4%	-18%	-4%
Корректировка на этаж	68 890	66 969	56 141
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние здания	0%	0%	0%
Корректировка на состояние здания	68 890	66 969	56 141
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Среднее состояние
Состояние отделки			

Внесение поправок	Аналог 1	Аналог 2	Оценываемый объект
Корректировка на состояние отделки	-14%	0%	-14%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	59 245	66 969	48 281
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа	0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	59 245	66 969	48 281
Площадь, кв. м	35,00	58,20	17,10
Корректировка на площадь	-33,0%	-30,0%	-33,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	39 694	46 878	32 348
Цена после внесения поправок руб./кв. м	39 694	46 878	32 348
Рыночная стоимость помещений, руб./кв. м	39 694	46 878	32 348
Коэффициент вариации ряда	1,0%		
Рыночная стоимость, руб./кв. м	40 000		
Рыночная стоимость, руб.	206 664 000		

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых помещений, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составила округленно:

**206 664 000 (Двести шесть миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.**

## 5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;
- расчет потерь от недозагрузки площадей производится на основе анализа рынка, а также на основании фактических данных о загрузке помещений конкретного объекта оценки в случаях, когда данный объект продолжительное время сдается в аренду и приносит доход. Потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода, тем самым определяется действительный валовый доход;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и (или) типичных расходов на данном сегменте рынка недвижимости. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Типичные операционные расходы на данном сегменте рынка недвижимости приведены в разделе «Анализ



рынка». Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;

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

$$PC = \frac{ЧОД}{r}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

r – ставка капитализации, %

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

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

Таблица 20. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки<sup>8</sup>

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Местоположение	г. Москва, ул. Монтажная, Д. 9, стр. 2	г. Москва, Черницкий проезд, Д. 3, стр. 5	г. Москва, ул. Монтажная, Д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Иркутская, Д. 17/7
Площадь, кв. м	5 166,6	43,0	39,3	40,0
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Этаж	Первый	Третий	Четвертый	Второй
Доля площадей в подвале, %	46%	0%	0%	0%
Доля площадей на 1 этаже, %	17%	0%	0%	0%
Доля площадей на 2 этаже и выше, %	37%	100%	100%	100%
Цена предложения, руб./кв. м/год		8 500	9 000	10 920

Формат арендной ставки

С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов

Без учета Эксплуатационных расходов

Все включено

Цена предложения, руб./кв. м/год, с учетом ЭР <sup>9</sup>	9 983	11 840	9 176
Дата предложения	29.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commerci-al/191883645/">https://www.cian.ru/rent/commerci-al/191883645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commerci-al/213302101/">https://www.cian.ru/rent/commerci-al/213302101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commerci-al/209996346/">https://www.cian.ru/rent/commerci-al/209996346/</a>
Контакт	8-965-395-66-16	8-916-002-42-76	8-985-147-47-61

Источник: анализ рынка

<sup>8</sup> Технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

<sup>9</sup> Размер эксплуатационных расходов определен на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга под ред. Е.Е. Яскевич СРД №24, стр. 28, табл. 1.6.1 и составил 2840 руб./кв. м/год. Размер коммунальных платежей определен на основании Справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфер и составил 19%.

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

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

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

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

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

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

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

**Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 21. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Универсальные производственно-складские объекты	9,2%	5,1% 13,2%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 279, табл. 168

К расчетам принимается максимальное значение интервала -13,2% ввиду массовости помещений.

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Корректировка не вносилась т.к. оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги имеют сходное местоположение, и равноудалены от остановок общественного транспорта, жилых домов и транспортных магистралей.

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

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,91	0,78	0,64
требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 144, стр. 244)

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 23. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	Требуется ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на уровень отделки		-14%	-14%	-14%

Источник: расчет Оценщика

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

Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (Табл. 110, стр. 216).

Расчет корректировки на этаж расположения представлен ниже:

Таблица 24. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещения подвала, %	46,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений цоколя, %	0%	0%	0%	0%
Доля помещения 1 этажа, %	17,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещения 2 этажа и выше, %	37,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Отношение цены помещения в подвале, к помещениям на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73
Отношение цены помещения в цоколе, к помещениям на 1 этаже	0,80	0,80	0,80	0,80
Отношение цены помещения в цоколе, к помещениям на 2 этаже и выше	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент корректировки	0,82	0,85	0,85	0,85
Корректировка, %		-4%	-4%	-4%

Источник: расчет Оценщика

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

Корректировка по данному параметру не применялась, т.к. оцениваемые помещения могут быть переданы к аренде частями (блоками), по-кабинетно и т.д.

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

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

где:

V – коэффициент вариации;

$\sigma$  – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

$C_{\text{ср}}$  – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 5,6%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 13,2%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет величины арендной ставки за 1 кв. м в год.

Таблица 25. Расчет удельной арендной ставки

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м/год		9 983	11 840	9 176
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		9 983	11 840	9 176
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		9 983	11 840	9 176
Дата оценки	29.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		9 983	11 840	9 176
Передаваемые права		Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		9 983	11 840	9 176
Назначение		Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		9 983	11 840	9 176
Торг		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-13,20%	-13,20%	-13,20%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		8 665	10 277	7 965
Местоположение	г. Москва, ул. Монтажная, Д. 9, стр. 2	г. Москва, Черницкий проезд, д. 3, стр. 5	г. Москва, ул. Монтажная, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Иркутская, д. 177
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		8 665	10 277	7 965
Этаж	Подвал, 1-4	Третий	Четвертый	Второй
Корректировка на этаж		-4%	-4%	-4%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		8 318	9 866	7 646

Внесения поправки	Акт № 2		Акт № 3	
	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние здания	0%	0%	0%	0%
Корректировка на состояние здания	8 318	9 866	7 646	7 646
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	Требуется ремонт	-14%	Среднее состояние	Среднее состояние
Состояние отделки	-14%	-14%	-14%	-14%
Корректировка на состояние отделки	7 153	8 485	6 576	6 576
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа	7 153	8 485	6 576	6 576
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	43,00	39,30	40,00	40,00
Площадь, кв. м	5 166,6	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год	7 153	8 485	6 576	6 576
Цена после внесения поправки, руб./кв. м/год	7 153	8 485	6 576	6 576
Коэффициент вариации ряда	13,2%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м/год	7 400			

Источник: анализ рынка, расчет Оценщика

### Определение коэффициента недозагрузки помещений

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

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

В данном Отчете для определения величины недозагрузки Оценщиком рассмотрены данные «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 5, стр. 9) составляет 14,3 % (максимальное значение интервала 6,4-14,3%) ввиду общего объема помещений.

### Определение чистого операционного дохода

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

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

В данном Отчете для определения величины операционных расходов Оценщиком рассмотрены данные «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 15, стр. 55) составляет 17,5 % (среднее значение интервала 14,1-20,9%).

### Определение ставки капитализации

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

1) обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);

2) окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала). В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

В данном Отчете для определения ставки капитализации Оценщиком рассмотрены данные «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 35, стр. 82) составляет 13,1 % (максимальное значение интервала 7,5-13,1%) ввиду общего объема, а также класса помещений.

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

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.



Таблица 26. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	ГВД, руб.	Недозагрузка, %	ДВД, руб.	ОР, %	ЧОД, руб.	Ккап, %	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение	5 166,6	7 400	38 232 840	14,30%	32 765 544	17,50%	27 031 574	13,70%	197 311 000
ИТОГО									197 311 000

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

**197 311 000**

**(Сто девяносто семь миллионов триста одиннадцать тысяч) руб.**

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

**Сравнительный подход.** В соответствии с принципом замещения<sup>10</sup> сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Необходимо проанализировать сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, или находятся в продаже на момент оценки. Следовательно, для адекватного применения сравнительного подхода, при котором полученный результат наиболее соответствует действительности, необходимо наличие открытого рынка.

**Доходный подход.** В основе доходного подхода лежит принцип ожидания<sup>11</sup>, исходя из которого предполагается что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, т.е. как объект вложения с целью получения в будущем дохода. Доходный подход при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и связанные с ними расходы, т.е. при наличии развитого рынка аренды сопоставимой недвижимости, наиболее достоверно отражает ожидаемую полезность объекта недвижимости, что в свою очередь и является ценностью объекта недвижимости, выраженной в его стоимости.

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

Таблица 27. Согласование результатов

Наименование	Площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. руб.
		0,5	0,5	-	
Нежилые помещения	5 166,6	206 664 000	197 311 000	Обоснованный отказ	201 988 000

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

**201 988 000**

**(Двести один миллион девятьсот девяносто восемь тысяч) руб.**

<sup>10</sup> Принцип замещения - рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму большую, чем при приобретении другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью

<sup>11</sup> Принцип ожидания - стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

**201 988 000**

**(Двести один миллион девятьсот девяносто восемь тысяч) руб.**

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

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Оценщик I категории



С. А. Румова

С. А. Румова

31 июля 2019 года

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

Аналоги  
Сравнительный подход  
Аналог №1

← → ↻ ☆ <https://www.sant.ru/sale/commercial/211506602/>

**Свободное назначение (В), 35 м<sup>2</sup>**

в торговом центре «Магдарин»

Москва, ВАО, р-н Боткинское, Монтажная ул, 9С1. На карте

▲ Шелковская · 15 мин. пешком

♥ В избранное    ↶    ↷    🔍    📏    📷    📄    ▲ Показать карту



📷 5 фото



**35 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**3 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**В**  
Класс

**Назначение:** аптека, арктический бизнес, бельё, букетерия, батюжные услуги, вычелка, салон красоты, детские товары, зоотовары, косметика, офис, салон, салон саваи, сушики, тип, торговая площадь, торговое, услуги, фото студия

**Лот:** 3-07-02399. Продажа помещения свободного назначения, общая площадь 35,8 кв. м., на 3-м этаже ТЦ расположено напротив лестничного пролёта и непосредственной близости к лифту. Состоит из двух комнат 30,8 и 5 кв. м.. В помещении выполнен качественный евроремонт. Имеет витринные двери. На этаже - столовая, кафе, стоматология, парикмахерская, авиаклассы. Возможно под любой вид деятельности.

**2 800 000 ₽**  
80 000 ₽ за м<sup>2</sup>

**ФРИДОМ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 259 объектов

**+7 910 002-42-74**

📧 СМС доставлено не будет: проверьте почту, чтобы увидеть, что мы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Дмитрий Кочкаев**  
Нет отзывов

**ЖК бизнес-класса «История»**  
композитора.  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном корпусе бизнес-класса.  
История арктический бизнес-справочника.  
Охрана, паркинг и внутреннее озеленение 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

**Застройщик:** АГ Development. Проведите декларацию на сайте afd-residents.ru

**Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>**  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Ордынка». Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м<sup>2</sup>. Лотовые помещения от 60 м<sup>2</sup>. Высокий трафик — более 24 000 жителей!  
+7 (495) 1125-12-28

**Проекты декларации на сайте застройщика:** АГ Development [afd.residents.ru](http://afd.residents.ru)

[Отзыв о сайте](#)

### Свободное назначение (В), 58,2 м²

в торговом центре «Мандарин»

Москва, ВАО, р-н Гольяново, Монтажная ул., 9С1. На карте

Щелковская · 25 мин. пешком

- В избранное
- Настроить
- Помогите
- Пополнить



13 фото



**58,2 м²**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**В**  
Класс

**Назначение:** бытовые услуги, коммерция, магазин

Продается помещение свободного назначения 58 м² на 1-ом этаже ТЦ Мандарин (Направленность торгового центра - продажа продуктов, пункты по оказанию услуг). Главный вход, прямоугольное помещение с окном на 1 этаже. Есть запасной вход/выход с заднего двора для удобства разгрузки товара. Круглосуточный доступ в помещение.

Оживленное место, на территории парковка. Станция метро Щелковская находится в 6 минутах транспортом или в 20 минутах пешком от метро. Возможна долгосрочная аренда.

Отзыв о сайте

**5 000 000 Р**

85 911 Р за м²

PRO

#### Арт-недвижимость

Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Ещё 24 объекта

**+7 916 230-78-16**

СМС доставлены не будут, можете

Прокликнуть, чтобы увидеть его объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

Написать сообщение



**ЖК бизнес-класса «Резиденция конноспортов»**  
Помещение от 71 до 456 м² в клубном корпусе бизнес-класса.  
Ботanical арочный бизнес-кулермаркет.  
Охрана, парковка и витринное остекление.  
4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застрахован АИ Development. Проспективная декларация на сайте aih-residents.ru



**Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²**  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Деловые».  
Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м².  
Готовые помещения от 80 м².  
Высокий трафик — более 24 000 человек ежедневно.  
+7 (495) 125-19-28

Проспективная декларация на сайте застройщика AI Development сайтаidp.ru

1 000 000 Р

В неделю за 8 621 Р/уб/мес.

% Выбрать ипотечную программу

Коммерческая недвижимость, 17.1 м²

ул. Монтеняк, Бс1, Гольцово, Москва

Целевая 17 лет

В избранное

Получить похожие объявления



+79265926324

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

+79265926324

Коммерческая недвижимость, 17.1 м²

Срочно продается помещение свободного назначения площадью 17,1 кв.м. на 2-ом этаже ТЦ "Мансарда", расположенном в 15 мин. ходьбы от м. "Щелковская" по адресу г. Москва, ул. Монтеняк, д. 9, стр. 1. В помещении выделена отдельная собственность. Без торга

Создать заметку

Распечатать

Получить похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки



## Доходный подход Аналог №1

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ВАО > Гольяново > метро Щелковская > Черныцкий проезд

5 мая, 02:34 > 233 просмотра, 1 за сегодня

**Офис (В-), 43 м<sup>2</sup>**  
 Москва ВАО, р-н Гольяново, Черныцкий проезд, ЗС5. На карте  
 Щелковская - 10 мин. пешком. Черныцкая - 5 мин. на транспорте

В избранное | Избранное | Выбранное | Выбранное | Выбранное | Выбранное

3 фото

**43 м<sup>2</sup>** Площадь  
**3 из 3** Этаж  
**Свободно** Помещение  
**В-** Класс

Сдается просторный, светлый и теплый офис на 3 этаже на территории офисно-складского комплекса. Две комнаты. Развитая инфраструктура: удобная транспортная (5 мин от МКАД, 3 мин от Щелковского шоссе) и пешая (10 мин от м. Щелковская) доступность. Круглосуточная охрана, парковка, кафе с домашней кухней на территории. Сдает собственник без комиссии.

**30 459 Р/мес.**  
 8 500 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменениями цены  
 Включены коммунальные платежи, УСН, без комиссии

**ПРО**  
**Деловой квартал Черныцкий**  
 Отдел аренды  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2010 года  
 Еще 5 объектов

**+7 965 395-66-16**  
 Пожалуйста, помните, что наши это объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать сообщение**

Продажа готовых офисов с жилагами - Длительность 17,8% Коммерческие помещения с надежным кредитованием в Москве. Окупаемость в лет. Договорные договоры аренды. Длительность с первого месяца. Помещения застрахованы  
 +7 (495) 382-85-96

ЖК бизнес-класса «Резиденция композитора» Помещение от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Ботanical ардендний бизнес-курьерский. Охрана, паркинг и витражное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
 +7 (495) 106-76-82  
 Застройщик: АТ Development. Проектная декларация на сайте: atdevelopment.ru

**Отзыв о сайте**



## Офис (С), 39,3 м²

в офисно-производственном комплексе «на ул. Монтажная, 7с1»

Москва, ВАО, р-н Гольяново, Монтажная ул, 7С1. На карте

Черкизовская - 3 мин. на транспорте М Щелковская - 3 мин. на транспорте

В избранное Избранное Показать



4 фото



39,3 м²

4 из 4

Свободно

С

Площадь

Этаж

Помещение

Класс

**ЛОТ 3280-2. БЕЗ КОМИССИИ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!** Сдается в аренду кабинет на 4-6 рабочих места. Имеется кондиционер. Возможна аренда с мебелью. (Может иметься возможность арендовать помещение под склад). Коммунальные платежи не включены в арендную ставку. Выгодное расположение объекта - 650 метров до Щелковского шоссе, 15 минут до ТТК, 15 км до Кремля. Рядом находится парковка, рынок, столовая, остановка общественного транспорта, УСН, МФЦ 18. Ближайшие станции метро Щелковская и Черкизовская (3 минуты транспортом). Звоните.

Отзыв о сайте

Дополнительная информация

29 475 руб./мес.

9 000 руб за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

IPRO

Александр Иванов

5.0 7 отзывов

Опыт работы с 2009 года

Еще 336 объектов

+7 916 002-42-76

СМС доставлены не будут

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Коммерческие помещения от 110 000 руб./м2

Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Дружба». Выгодные инвестиции на этапе строительства - помещения от 30 кв.м. Самые лучшие предложения в ВАО. Высокий трафик - более 24 000 жителей!

+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика ИИ Спецпроект.офисре.ру



ЖК премиум-класса «Резиденция Академическая»  
«Снег слав» от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Полном от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик АИ Спецпроект. Проектная декларация на сайте: ии.спецпроект.ру. «Снег слав (Страт-Ритвал)» - уникальная торговля

### Офис (В), 40 м²

Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Иркутская ул., 17С7 На карте  
Щелковская - 7 мин. на транспорте

В избранном | В избранное | Повторить



10 фото



**40 м²** Площадь  
**2 из 2** Этаж  
**Свободно** Помещение  
**В** Класс

Офисное здание на Иркутской улице класс В. От собственника. Офисы разной площади от 10, 20, 30, 40 можно как отдельно так и группой, расположены на 2-ом этаже - двух этанжного здания и готовы к работе. Ухоженный вид внутри и снаружи, мужской и женский санузел на этаже, столовая, бесплатный тренажерный зал для арендаторов. Сигнализация в каждом помещении. Огороженная территория, парковка. Пропускная система по магнитным ключам. Помещения смежные и разделенные. НДС включен.

[Дополнительная информация](#)

[Отзыв в сайт](#)

**36 640 руб/мес.**

10 992 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН; без комиссии

**Елена Волыкина**  
Еще 3 объявления

**+7 985 147-47-61**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа.

[Написать сообщение](#)

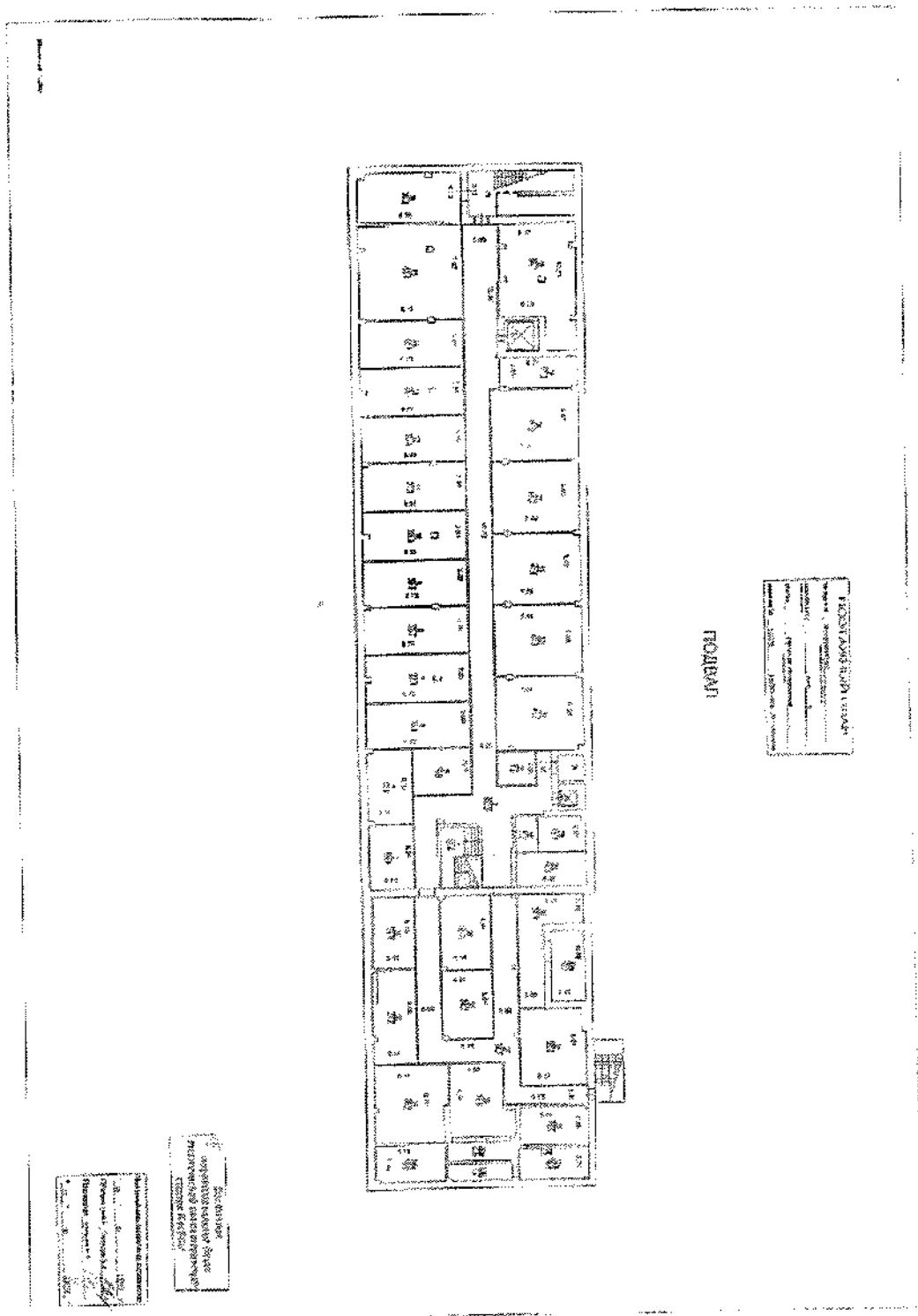


Продажа готовых офисов с арендаторами - доходность 17,8%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договорные договоры аренды. Доход с первого месяца. Помещения от собственника  
+7 (495) 102-85-96



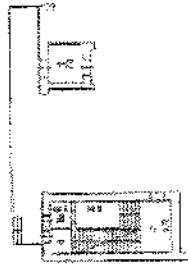
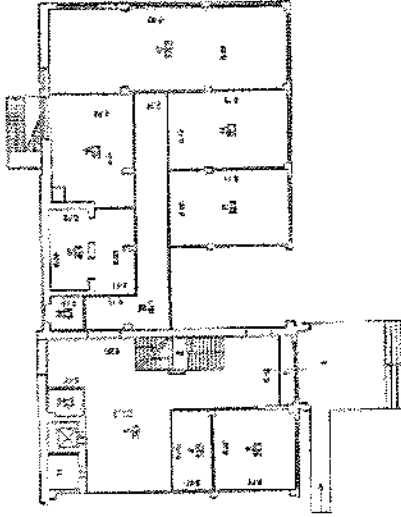
«Башня Федерация»  
В продаже идеальное торговое помещение под арендный бизнес. от 63 кв. м. Доходность до 14%  
Тел: (495) 193-13-21

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



УЧЕТНО-КАДРОВОЕ УЧЕТНОЕ	
Имя	Фамилия
...	...
...	...
...	...
...	...

1 ЭТАЖ



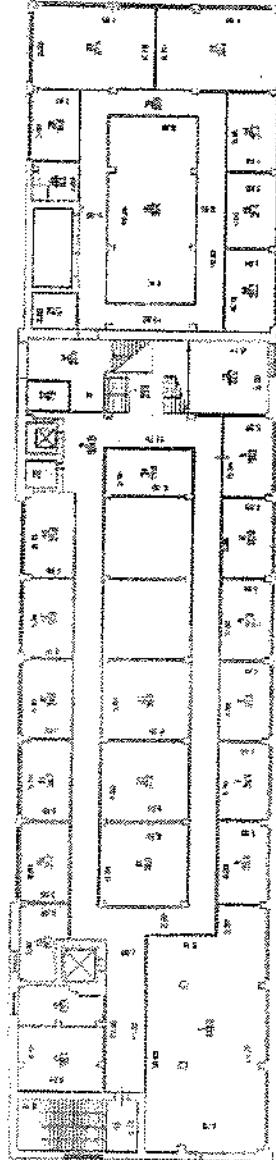
Информация о здании  
 Адрес: ...  
 Назначение: ...  
 Категория: ...

№ документа	№ документа
...	...
...	...
...	...

Итого: 1/19

ПРОЕКЦИОННЫЙ ПЛАН	
№ проекта:	
№ листа:	
Дата:	
Масштаб:	
Исполнитель:	
Проверенный:	
Утвержденный:	

2. ЭТАЖ

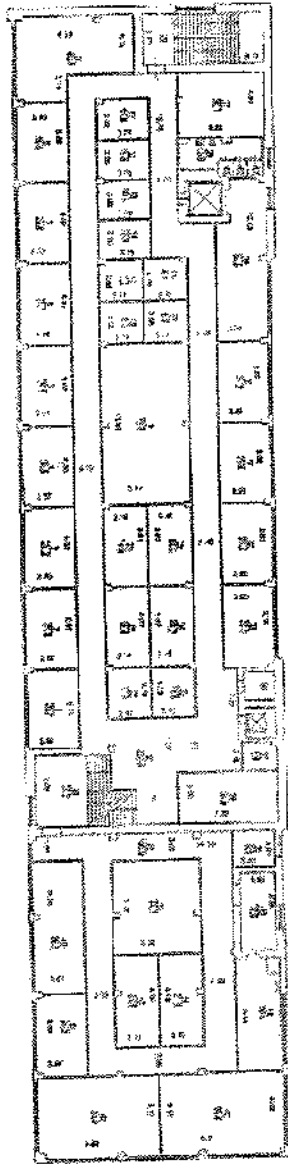


ПРОЕКЦИОННЫЙ ПЛАН  
КОМПЬЮТЕРНОМ СПОСОБОМ  
СООБЩЕНИЯ И ДИСТАНЦИОННОГО  
УПРАВЛЕНИЯ

ПРОЕКТ № 10/10/01  
Исполнитель: ООО  
"Академический Проект"  
Утвержден: 10.10.01

Масштаб: 1:100

№ 1/19

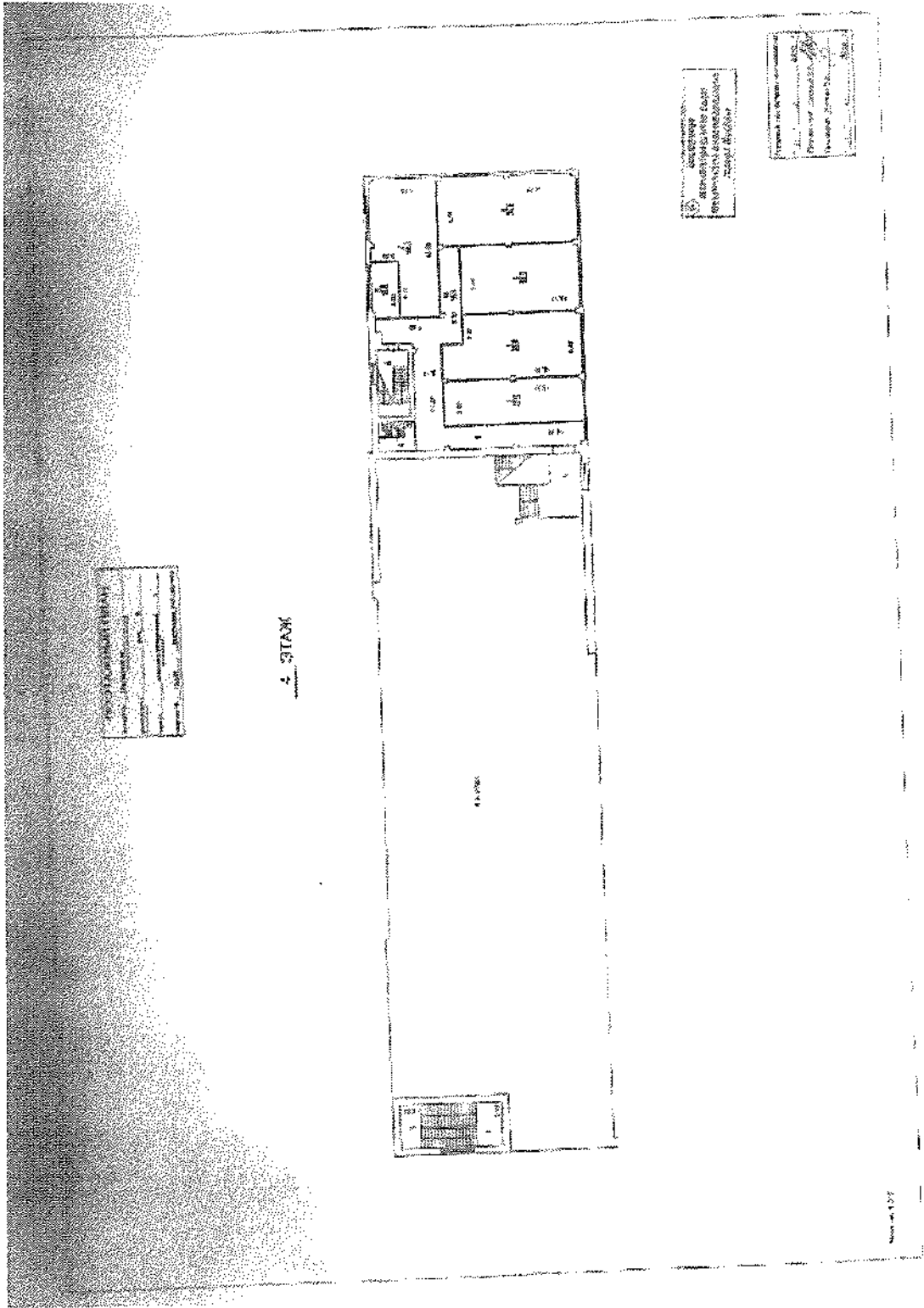


3. ЭТАЖ

Исполнитель: _____
Проверен: _____
Дата: _____

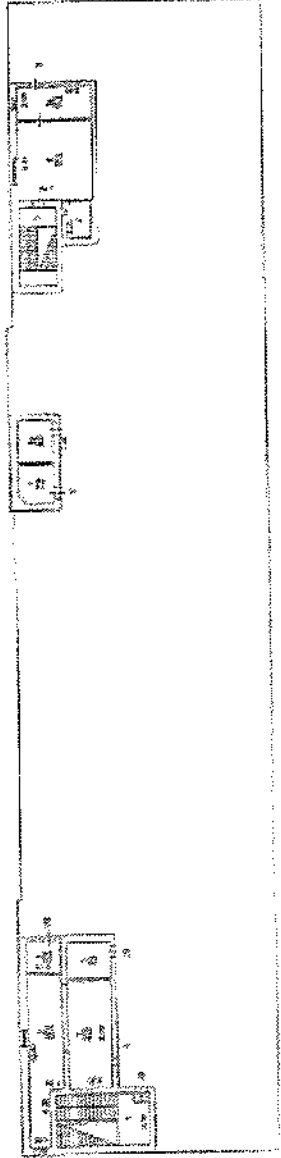
Анализ помещений для  
размещения объектов  
информационных систем

Исполнитель: _____
Проверен: _____
Дата: _____



ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
 в соответствии с требованиями  
 СНиП 2.01.07-85  
 и СНиП 2.01.08-85  
 и СНиП 2.01.09-85  
 и СНиП 2.01.10-85  
 и СНиП 2.01.11-85  
 и СНиП 2.01.12-85  
 и СНиП 2.01.13-85  
 и СНиП 2.01.14-85  
 и СНиП 2.01.15-85  
 и СНиП 2.01.16-85  
 и СНиП 2.01.17-85  
 и СНиП 2.01.18-85  
 и СНиП 2.01.19-85  
 и СНиП 2.01.20-85  
 и СНиП 2.01.21-85  
 и СНиП 2.01.22-85  
 и СНиП 2.01.23-85  
 и СНиП 2.01.24-85  
 и СНиП 2.01.25-85  
 и СНиП 2.01.26-85  
 и СНиП 2.01.27-85  
 и СНиП 2.01.28-85  
 и СНиП 2.01.29-85  
 и СНиП 2.01.30-85  
 и СНиП 2.01.31-85  
 и СНиП 2.01.32-85  
 и СНиП 2.01.33-85  
 и СНиП 2.01.34-85  
 и СНиП 2.01.35-85  
 и СНиП 2.01.36-85  
 и СНиП 2.01.37-85  
 и СНиП 2.01.38-85  
 и СНиП 2.01.39-85  
 и СНиП 2.01.40-85  
 и СНиП 2.01.41-85  
 и СНиП 2.01.42-85  
 и СНиП 2.01.43-85  
 и СНиП 2.01.44-85  
 и СНиП 2.01.45-85  
 и СНиП 2.01.46-85  
 и СНиП 2.01.47-85  
 и СНиП 2.01.48-85  
 и СНиП 2.01.49-85  
 и СНиП 2.01.50-85  
 и СНиП 2.01.51-85  
 и СНиП 2.01.52-85  
 и СНиП 2.01.53-85  
 и СНиП 2.01.54-85  
 и СНиП 2.01.55-85  
 и СНиП 2.01.56-85  
 и СНиП 2.01.57-85  
 и СНиП 2.01.58-85  
 и СНиП 2.01.59-85  
 и СНиП 2.01.60-85  
 и СНиП 2.01.61-85  
 и СНиП 2.01.62-85  
 и СНиП 2.01.63-85  
 и СНиП 2.01.64-85  
 и СНиП 2.01.65-85  
 и СНиП 2.01.66-85  
 и СНиП 2.01.67-85  
 и СНиП 2.01.68-85  
 и СНиП 2.01.69-85  
 и СНиП 2.01.70-85  
 и СНиП 2.01.71-85  
 и СНиП 2.01.72-85  
 и СНиП 2.01.73-85  
 и СНиП 2.01.74-85  
 и СНиП 2.01.75-85  
 и СНиП 2.01.76-85  
 и СНиП 2.01.77-85  
 и СНиП 2.01.78-85  
 и СНиП 2.01.79-85  
 и СНиП 2.01.80-85  
 и СНиП 2.01.81-85  
 и СНиП 2.01.82-85  
 и СНиП 2.01.83-85  
 и СНиП 2.01.84-85  
 и СНиП 2.01.85-85  
 и СНиП 2.01.86-85  
 и СНиП 2.01.87-85  
 и СНиП 2.01.88-85  
 и СНиП 2.01.89-85  
 и СНиП 2.01.90-85  
 и СНиП 2.01.91-85  
 и СНиП 2.01.92-85  
 и СНиП 2.01.93-85  
 и СНиП 2.01.94-85  
 и СНиП 2.01.95-85  
 и СНиП 2.01.96-85  
 и СНиП 2.01.97-85  
 и СНиП 2.01.98-85  
 и СНиП 2.01.99-85  
 и СНиП 2.01.100-85

ЖИЛО-УЧЕБНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ



ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
 в соответствии с требованиями  
 СНиП 2.01.07-85  
 и СНиП 2.01.08-85  
 и СНиП 2.01.09-85  
 и СНиП 2.01.10-85  
 и СНиП 2.01.11-85  
 и СНиП 2.01.12-85  
 и СНиП 2.01.13-85  
 и СНиП 2.01.14-85  
 и СНиП 2.01.15-85  
 и СНиП 2.01.16-85  
 и СНиП 2.01.17-85  
 и СНиП 2.01.18-85  
 и СНиП 2.01.19-85  
 и СНиП 2.01.20-85  
 и СНиП 2.01.21-85  
 и СНиП 2.01.22-85  
 и СНиП 2.01.23-85  
 и СНиП 2.01.24-85  
 и СНиП 2.01.25-85  
 и СНиП 2.01.26-85  
 и СНиП 2.01.27-85  
 и СНиП 2.01.28-85  
 и СНиП 2.01.29-85  
 и СНиП 2.01.30-85  
 и СНиП 2.01.31-85  
 и СНиП 2.01.32-85  
 и СНиП 2.01.33-85  
 и СНиП 2.01.34-85  
 и СНиП 2.01.35-85  
 и СНиП 2.01.36-85  
 и СНиП 2.01.37-85  
 и СНиП 2.01.38-85  
 и СНиП 2.01.39-85  
 и СНиП 2.01.40-85  
 и СНиП 2.01.41-85  
 и СНиП 2.01.42-85  
 и СНиП 2.01.43-85  
 и СНиП 2.01.44-85  
 и СНиП 2.01.45-85  
 и СНиП 2.01.46-85  
 и СНиП 2.01.47-85  
 и СНиП 2.01.48-85  
 и СНиП 2.01.49-85  
 и СНиП 2.01.50-85  
 и СНиП 2.01.51-85  
 и СНиП 2.01.52-85  
 и СНиП 2.01.53-85  
 и СНиП 2.01.54-85  
 и СНиП 2.01.55-85  
 и СНиП 2.01.56-85  
 и СНиП 2.01.57-85  
 и СНиП 2.01.58-85  
 и СНиП 2.01.59-85  
 и СНиП 2.01.60-85  
 и СНиП 2.01.61-85  
 и СНиП 2.01.62-85  
 и СНиП 2.01.63-85  
 и СНиП 2.01.64-85  
 и СНиП 2.01.65-85  
 и СНиП 2.01.66-85  
 и СНиП 2.01.67-85  
 и СНиП 2.01.68-85  
 и СНиП 2.01.69-85  
 и СНиП 2.01.70-85  
 и СНиП 2.01.71-85  
 и СНиП 2.01.72-85  
 и СНиП 2.01.73-85  
 и СНиП 2.01.74-85  
 и СНиП 2.01.75-85  
 и СНиП 2.01.76-85  
 и СНиП 2.01.77-85  
 и СНиП 2.01.78-85  
 и СНиП 2.01.79-85  
 и СНиП 2.01.80-85  
 и СНиП 2.01.81-85  
 и СНиП 2.01.82-85  
 и СНиП 2.01.83-85  
 и СНиП 2.01.84-85  
 и СНиП 2.01.85-85  
 и СНиП 2.01.86-85  
 и СНиП 2.01.87-85  
 и СНиП 2.01.88-85  
 и СНиП 2.01.89-85  
 и СНиП 2.01.90-85  
 и СНиП 2.01.91-85  
 и СНиП 2.01.92-85  
 и СНиП 2.01.93-85  
 и СНиП 2.01.94-85  
 и СНиП 2.01.95-85  
 и СНиП 2.01.96-85  
 и СНиП 2.01.97-85  
 и СНиП 2.01.98-85  
 и СНиП 2.01.99-85  
 и СНиП 2.01.100-85

ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
 в соответствии с требованиями  
 СНиП 2.01.07-85  
 и СНиП 2.01.08-85  
 и СНиП 2.01.09-85  
 и СНиП 2.01.10-85  
 и СНиП 2.01.11-85  
 и СНиП 2.01.12-85  
 и СНиП 2.01.13-85  
 и СНиП 2.01.14-85  
 и СНиП 2.01.15-85  
 и СНиП 2.01.16-85  
 и СНиП 2.01.17-85  
 и СНиП 2.01.18-85  
 и СНиП 2.01.19-85  
 и СНиП 2.01.20-85  
 и СНиП 2.01.21-85  
 и СНиП 2.01.22-85  
 и СНиП 2.01.23-85  
 и СНиП 2.01.24-85  
 и СНиП 2.01.25-85  
 и СНиП 2.01.26-85  
 и СНиП 2.01.27-85  
 и СНиП 2.01.28-85  
 и СНиП 2.01.29-85  
 и СНиП 2.01.30-85  
 и СНиП 2.01.31-85  
 и СНиП 2.01.32-85  
 и СНиП 2.01.33-85  
 и СНиП 2.01.34-85  
 и СНиП 2.01.35-85  
 и СНиП 2.01.36-85  
 и СНиП 2.01.37-85  
 и СНиП 2.01.38-85  
 и СНиП 2.01.39-85  
 и СНиП 2.01.40-85  
 и СНиП 2.01.41-85  
 и СНиП 2.01.42-85  
 и СНиП 2.01.43-85  
 и СНиП 2.01.44-85  
 и СНиП 2.01.45-85  
 и СНиП 2.01.46-85  
 и СНиП 2.01.47-85  
 и СНиП 2.01.48-85  
 и СНиП 2.01.49-85  
 и СНиП 2.01.50-85  
 и СНиП 2.01.51-85  
 и СНиП 2.01.52-85  
 и СНиП 2.01.53-85  
 и СНиП 2.01.54-85  
 и СНиП 2.01.55-85  
 и СНиП 2.01.56-85  
 и СНиП 2.01.57-85  
 и СНиП 2.01.58-85  
 и СНиП 2.01.59-85  
 и СНиП 2.01.60-85  
 и СНиП 2.01.61-85  
 и СНиП 2.01.62-85  
 и СНиП 2.01.63-85  
 и СНиП 2.01.64-85  
 и СНиП 2.01.65-85  
 и СНиП 2.01.66-85  
 и СНиП 2.01.67-85  
 и СНиП 2.01.68-85  
 и СНиП 2.01.69-85  
 и СНиП 2.01.70-85  
 и СНиП 2.01.71-85  
 и СНиП 2.01.72-85  
 и СНиП 2.01.73-85  
 и СНиП 2.01.74-85  
 и СНиП 2.01.75-85  
 и СНиП 2.01.76-85  
 и СНиП 2.01.77-85  
 и СНиП 2.01.78-85  
 и СНиП 2.01.79-85  
 и СНиП 2.01.80-85  
 и СНиП 2.01.81-85  
 и СНиП 2.01.82-85  
 и СНиП 2.01.83-85  
 и СНиП 2.01.84-85  
 и СНиП 2.01.85-85  
 и СНиП 2.01.86-85  
 и СНиП 2.01.87-85  
 и СНиП 2.01.88-85  
 и СНиП 2.01.89-85  
 и СНиП 2.01.90-85  
 и СНиП 2.01.91-85  
 и СНиП 2.01.92-85  
 и СНиП 2.01.93-85  
 и СНиП 2.01.94-85  
 и СНиП 2.01.95-85  
 и СНиП 2.01.96-85  
 и СНиП 2.01.97-85  
 и СНиП 2.01.98-85  
 и СНиП 2.01.99-85  
 и СНиП 2.01.100-85



0112004	28.08.2018	2018
68	20	1
28.08.2018	2018	2018
20	7	8
24	9	2018

Номер документа	Дата составления
1	24.09.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

**Основное средство**

находящегося в собственности в лице  
Муниципального учреждения «Музыка и танцевальный клуб»  
Администрации

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации на территории и помещений Администрации на основное средство сданное в бухгалтерский учет основное средство  
расположенное на территории Муниципального учреждения «Музыка и танцевальный клуб» в количестве единиц в расписки

**Максимально ответственной (подписавший)**

Подпись	Подпись	Подпись
Подпись	Подпись	Подпись
Подпись	Подпись	Подпись



Номер по порядку	Основание сделки	Квартальный номер	Площадь кв. м	Адрес	По данным	
					бухгалтерского учета	счета БУ
1	2	3	4	5	6	7
37	Помещение	77-03-0002009-2861	44,7	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
38	Помещение	77-03-0002009-2855	33,7	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
39	Помещение	77-03-0002009-2876	17,1	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
40	Помещение	77-03-0002009-2848	35,6	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
41	Помещение	77-03-0002009-2824	27,2	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
42	Помещение	77-03-0002009-2908	21,0	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
43	Помещение	77-03-0002009-2822	9,3	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
44	Помещение	77-03-0002009-2840	21,2	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
45	Помещение	77-03-0002009-2828	19,9	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
46	Помещение	77-03-0002009-2891	39,7	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
47	Помещение	77-03-0002009-2853	28,5	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
48	Помещение	77-03-0002009-2871	41,2	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
49	Помещение	77-03-0002009-2868	28,1	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
50	Помещение	77-03-0002009-2853	24,7	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
51	Помещение	77-03-0002009-2864	26,0	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
52	Помещение	77-03-0002009-2863	15,8	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
53	Помещение	77-03-0002009-2819	21,9	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
54	Помещение	77-03-0002009-2814	1523,0	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
55	Помещение	77-03-0002009-2929	94,5	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
56	Помещение	77-03-0002009-2929	706,4	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
57	Помещение	77-03-0002009-2937	31,9	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
58	Помещение	77-03-0002009-2775	21,2	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
59	Помещение	77-03-0002009-2816	20,8	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
60	Помещение	77-03-0002009-2858	21,2	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
61	Помещение	77-03-0002009-2934	41,8	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
62	Помещение	77-03-0002009-2806	21,5	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
63	Помещение	77-03-0002009-2845	8,3	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
64	Помещение	77-03-0002009-2828	17,7	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
65	Помещение	77-03-0002009-2932	42,5	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
66	Помещение	77-03-0002009-2836	42,2	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 2	1,0	
67	Помещение	77-03-0002009-2801	29,6	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
68	Помещение	77-03-0002009-2786	68,1	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
69	Помещение	77-03-0002009-2782	33,3	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
70	Помещение	77-03-0002009-2839	54,1	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
71	Помещение	77-03-0002009-2843	17,1	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
72	Помещение	77-03-0002009-2843	17,1	Москва, ул. Мяткиной, д. 9, стр. 1	1,0	
Итого по странице					36,0	

Страница 1

а) количество породающих козлов

б) общее количество единиц

в) за смену

Тридцать шесть

количество

количество

количество

Номер по порядку	Основание сделки	Квартальный номер	Площадь кв. м	Адрес	По данным бухгалтерского учета	
					количество	сумма руб. коп.
73	Помещение	77-03-0002009-2805	20,9	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
74	Помещение	77-03-0002009-2804	75,7	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
75	Помещение	77-03-0002009-2797	21,4	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
76	Помещение	77-03-0002009-2841	98,5	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
77	Помещение	77-03-0002009-2846	33,8	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
78	Помещение	77-03-0002009-2784	33,1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
79	Помещение	77-03-0002009-2831	34,1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
80	Помещение	77-03-0002009-2855	41,2	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
81	Помещение	77-03-0002009-2857	41,0	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
82	Помещение	77-03-0002009-2859	21,0	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
83	Помещение	77-03-0002009-2860	55,4	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 1	1,0	
84	Помещение	77-03-0002009-2863	32,4	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	1,0	
85	Помещение	77-03-0002009-2903	43,1	г. Москва, ул. Монтажная, д. 9, стр. 2	1,0	
Итого:					13,0	

Итого по странице

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц

в) на сумму

Тринадцатый	пятнадцатый	шестнадцатый	восемнадцатый

Итого по описи

а) количество произведенных единиц

Всего: 100 шт.

б) общее количество единиц фактически

100 шт.

в) на сумму фактически

100 шт.

Все цены подсчитаны исходя из сведений и в целом по инвентаризационной описи основных средств поверены

Председатель комиссии: И.О. Кокурского



Амарова О.Ф.

инженер по технике безопасности

Члены комиссии: Помолкин И.О. КУ



Амарова Ф.Ф.

инженер по технике безопасности

Курют



Бугун А.А.

инженер по технике безопасности

длина



руководитель группы

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 35, поименованы в накладной инвентаризационной описи № 10/09/2016г. от 24 сентября 2016г. в МБОУ (далее) присутствии и вписаны в опись, в связи с чем претензий и инвентаризационной комиссии не имеет (не имеет). Основание: средства. Основание: средства.

Длина (а), ответственное (а) за сохранность товарно-материальных ценностей

Помолкин КУ



Амарова Ф.Ф.

руководитель группы

длина



руководитель группы

длина



руководитель группы

24.09.2016г.

И.О. Кокурского



Амарова О.Ф.

руководитель группы

длина

длина

Амарова О.Ф.

руководитель группы

24 сентября 2016г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. 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

28 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1259-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Румова Светлана Алексеевна**

Паспорт 46 03 №916422 выдан  
Химкинским УВД Московской обл.

*(Ф.И.О. оценщика)*

11.02.2003

Международная академия оценки и консалтинга *(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП411622 19.09.2003

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

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

№ по реестру 498 от « 20, июля 2007 г. 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 федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*



Петровская Е.В.

Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Г. Москва

Государственное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
Российский государственный  
гуманитарный университет

# ДИПЛОМ

ВСГ 0916809

Рецензия  
Государственной аттестационной комиссии  
от 18 декабря 2006 года

Румовой  
Светлане Алексеевне

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности  
«финансы и кредит»



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии



Румова

М.П.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1908 19 декабря 2006 г.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано  
**Семлане Александровне** **Бирюковой**

в том, что она(а) с **07. июля 2009** по **18 июля 2009**

повышила(а) свою квалификацию в (на) **Центре дополнительного образования детей города Москвы - Центре дополнительного образования детей государственного учреждения "Централизованное управление образования"**

в объеме **108 часов**

За время обучения **сдала(а)** зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
обязательные дисциплины	72	
дисциплины по выбору	32	
итоговые комплексные задания	4	отлично



Проще  
выполнить (с) программу работы по плану

Ректор (Директор) **С.В. Давыдов**  
Секретарь **С.В. Давыдов**

Регистрационный номер **535 / 2009**

Город **Москва**

100 2009



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Румовой  
(фамилия, имя, отчество)

Светлане Алексеевне

в том, что он(а) с 15 мая 2012 г. по 31 мая 2012 г.  
повысил(а) свою квалификацию в (на) НАУ ВПО "Московский  
финансово-промышленный университет "Синергия"  
образовательного учреждения (образовательного учреждения высшего профессионального образования)  
по программе

"Оценочная деятельность"  
(наименование программы, полнотитульного профиля, поднаправления образования)

в объеме 104 часов  
(количество часов)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итого часов</u>		<u>отлично</u>

Пропел(а) нет  
(наименование предприятия)

выполнил(а) нет  
(наименование темы)



(подпись)

Город Москва 100 2012

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0352

ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

001-PII 402285/2018

СТРАХОВЩИК:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

**Румова Светлана Алексеевна**  
паспорт гражданина РФ серия: 46 03N<sup>9</sup> 916422 выдан Химкинским УВД Московской обл., 11 февраля 2003г., ИНН 631404720393  
Адрес регистрации, адрес места нахождения: г. Москва, ул. Мичуринский пр-т, д. 38, кв. 437

СРОК СТРАХОВАНИЯ  
(ДЕЙСТВИЯ):

**с «04» августа 2018 года по «03» августа 2019 года**  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).

В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

СОБЫТИЕ:

Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «04» августа 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

ПРИЧИНЕНИЕ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ПОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:

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

СУММА СТРАХОВОГО  
ПОКРЫТИЯ:

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

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ  
СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:

Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:

- 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
- 2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СУММА СТРАХОВОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,  
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

**13.118,00 (Тринадцать тысяч сто восемнадцать и 00/100) рублей.**  
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «04» августа 2018 года

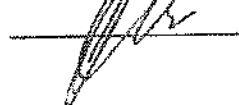
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «23» июля 2018 года.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Группа Ренессанс Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страховщика:  
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от  
04.07.2018г.)  
МП

 / Румова Светлана Алексеевна /

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000076-005

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

*Румовой Светлане Алексеевне*

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

на основании протокола от « 23 » июля 2014 г. № 10

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

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

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



*Е. А. Бочкарева*

(подпись)

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

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

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

000594-AA005

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004835-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Румовой Светлане Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 2021 г.





Форма №

Р 5 1 0 0 1

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16                      января                      2003 за основным государственным регистрационным номером  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 0 4 1 1 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Суханова О. В.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №012682112







Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ  
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"

*(полное наименование в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

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

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации 22 января 2003 г.  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной  
налоговой службы № 1 по г. Москве

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

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

7	7	0	1	3	2	2	2	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

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

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника Инспекции  
ФНС России № 1 по г. Москве



Кузнецова М.Н.

М.П.



серия 77 №013436409

ИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90104/18  
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА  
 ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



13 июня 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому оценщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется соблюдать. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

**СТРАХОВЩИК**  
 АО «АльфаСтрахование»  
 Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.  
 ИНН 7713056834, КПП 772501001  
 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,  
 г. Москва, к/с 30101810200000000593.  
 БИК 044525593.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
 Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»  
 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22  
 ИНН: 7701322249

**ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  
 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 июня 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**  
 Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)  
 Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)  
 Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы



**ФРАНШИЗА**  
 Франшиза не установлена (отсутствует)

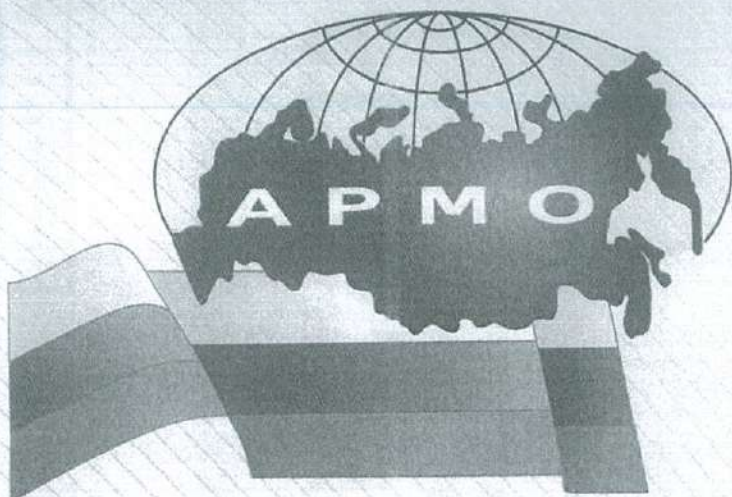
**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.**  
 Страховая премия по настоящему Договору составляет 21 375.00 руб. (Двадцать одна тысяча триста семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.  
 В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.  
 В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**  
 Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

**СТРАХОВОЙ РИСК**  
 Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.  
 По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:  
 - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;  
 - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно);  
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**  
 Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="327 985 1412 1209"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»</p> <p>в лице Генерального директора Румовой Светланы Александровны, действующего на основании Устава</p> 	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"</p> <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p>  <p>Должность: Руководитель направления (Пролонгация) - 0991R/776/80035/7 Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580</p>								



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» декабря 2009 года

Настоящее свидетельство № 37-АС выдано:

Закрытому акционерному обществу «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

(ИНН 7701322249)

(наименование юридического лица)

О том что, Закрытое акционерное общество «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 03 сентября 2009 г.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Петровская Е.В.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЗКС-Аналитика)



## РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

### Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 13 место  
в рэнкинге делового потенциала оценочных групп России

Генеральный директор  
ООО «РАЗКС-Аналитика»  
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рэнкинга:  
20 июля 2018 года

Прошито, пронумеровано и

скреплено печатью

93 (девяносто три) листов

Ген. Директор /Румова С.А./

