



Общество с ограниченной ответственностью  
**«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»**

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

**ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»**

### **ОТЧЕТ № 018055**

**об определении рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения № 1, расположенного по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б, помещение 1.**

Дата оценки – 09 июля 2018 г.

Дата составления отчета – 13 июля 2018 года.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Независимая оценка»

Генеральный директор:

**Н.Е. Шестопалова**

**13.07.2018 г.  
г. Красноярск**

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.  
Ответственность юридического лица застрахована в ООО «ПРОМИНСТРАХ» (Страховой полис № СОЦД-16-000326-24 действителен с 18 декабря 2016 года по 17 декабря 2017г.,)  
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280, срок действия с 23 июня 2018 года по 22 июня 2019 года).



Общество с ограниченной ответственностью  
**«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»**

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

**В ООО «Стройпром»**

В соответствии с договором № 55 от 09 июля 2018 года, оценщики ООО «Независимая оценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения, согласно представленной Вами документации и фотографических материалов.

**Целью оценки** является **определение рыночной стоимости** объекта, в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки и прочими нормативными актами в области оценочной деятельности.

**Рыночная стоимость нежилого помещения № 1, расположенного на цокольном этаже здания по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б, по состоянию на 09 июля 2018 года, составляет:**

**15 882 000,00 руб.**

**Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи рублей 00 коп.**

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Основанный на нашем опыте и профессиональных знаниях, анализ информации, полученной в результате исследования рынка и на деловых встречах, использован для оценки стоимости имущества и отражен в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
6. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	9
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	59

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 55 от 09 июля 2018 года.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение № 1, расположенное на цокольном этаже здания по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б. Кадастровый № 50:17:0020517:280. Общая площадь помещения – 756 кв.м.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход – обоснованно не применялся; Сравнительный подход – 16 887 000,00 руб. Доходный подход – 14 877 000,00 руб.
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>15 882 000,00 (Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей 00 коп.</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет и рыночная стоимость, определенная в нем, не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки.	Нежилое помещение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	Нежилое помещение № 1, расположенное на цокольном этаже здания по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б. Кадастровый № 50:17:0020517:280. Общая площадь помещения – 756 кв.м.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Характеристики объекта оценки приведены в описательной части Отчета об оценке.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности.
Цель оценки	Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки — для целей реализации объекта оценки на открытом рынке в рамках конкурсного производства, принятия управленческих решений.
Вид стоимости	Определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки. <b>Рыночная стоимость</b> в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: это «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

	<p>чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;</li> <li>4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ol> <p>Это определение соответствует также ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости».</p> <p>В соответствии с международными стандартами оценки, <i>рыночная стоимость</i> есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки <i>на дату оценки</i> в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Это определение предполагает выполнение следующих условий:</p> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон оценки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.</p>
Дата оценки.	Дата оценки – 09 июля 2018 года. Оценка проводится с 09 по 13 июля 2018 года. Дата выполнения (составления) Отчета – 13 июля 2018 года.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно. Остальные допущения и ограничительные условия приведены в соответствующем разделе далее.
Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться	Так как определяется точная величина рыночной стоимости объекта оценки, границы ценового интервала по объекту оценки не приводятся.

рыночная стоимость Объекта оценки	
-----------------------------------	--

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалисту и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объектов проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов оценки РОО ССО РОО (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»).

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

6. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Генеральный директор  
Оценщик I категории  
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

### 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту

имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

*Третий этап* процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

*Четвертый этап* является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

**Сравнительный (рыночный) подход** наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты

исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

*Пятый этап* процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Московской области; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Стройпром», Юридический адрес: 109542, г. Москва, пр-кт. Рязанский, д. 86/1, стр. 3, ком. 6А. Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12204 ОГРН 1117746465605, дата присвоения 16 июня 2011 года. ИНН 7721727620, КПП 772101001
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года. Требование о независимости выполнено.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке.	Шестопалова Нина Евгеньевна, член ООО «Российское Общество Оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 16 апреля 2010 года, внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Удостоверение о повышении квалификации в области оценочной



	<p>деятельности рег. № 1024 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280, срок действия с 23 июня 2018 года по 22 июня 2019 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 16 лет. Номер контактного телефона: 89029433408. Почтовый адрес: 660028 гор. Красноярск пр-т Свободный д. 59 «А» оф. 3-42. Адрес электронной почты: <a href="mailto:900376@mail.ru">900376@mail.ru</a>. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008154-1 от 29 марта 2018 года по направлению «Оценка недвижимости».</p>
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	-

## 6. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

### Основные предположения.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

*Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.*

Мнение оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемого объекта *действительно только на дату оценки*. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта, его ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. Однако в соответствии со Стандартами *результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета*.

Оценка была произведена *только для указанных целей* строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен *только в полном объеме*. Заключение о рыночной стоимости действительно *только для объекта в целом* и не может использоваться для оценки его составных частей.

### Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из права собственности на него. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке *стандарт рыночной стоимости*. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

### Предположения, касающиеся информации об объектах и объеме проводимых исследований.

*Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной*. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан

проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

*Оценщик провел оценку рыночной стоимости объекта оценки на основании представленных данных Заказчика.* Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объекта, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту.

#### **Специальные допущения и ограничения.**

Специальные допущения и ограничения отсутствуют.

#### **Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщиков.**

*В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика.* Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

*От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки,* иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях *Оценщик выступал как независимый исполнитель.* Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

#### **Заключительные положения.**

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и Федеральных стандартов оценки (ФСО 1-3,7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №№ 297-299 от 20.05.15 г., Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611, Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу.

### **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция); Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным

Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, «Сводом стандартов и правил РОО 2015» (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»). Обоснованием применения Федеральных стандартов является обязательность их применения на территории Российской Федерации. Обоснованием применения Свода стандартов и правил РОО-2015 является обязательность их применения членами РОО.

## 8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Под **оценочной деятельностью** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]) понимается профессиональная деятельность *субъектов оценочной деятельности*, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Оценщик (субъект оценочной деятельности)** (ст. 4 № 135-ФЗ [4]) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Проведение оценки включает следующие этапы** (п. 16 ФСО № 1 [5]):

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

К **объектам оценки** (п. 3 ФСО № 1 [5]) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** (п. 4 ФСО № 1 [5]) определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 1 [5]) 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.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 2 [6]): **рыночная стоимость**; **инвестиционная стоимость**; **ликвидационная стоимость**; **кадастровая стоимость** (п. 5 ФСО № 2 [6]).

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]; п. 6 ФСО № 2 [6]) понимается 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (п. 7 ФСО № 2 [6]):

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**Кадастровая стоимость** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

При определении **инвестиционной стоимости объекта оценки** определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Итоговая стоимость объекта оценки** (п. 6 ФСО № 1 [5]) 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.

**Подход к оценке** (п. 7 ФСО № 2 [6]) представляет собой совокупность *методов оценки*, объединенных общей методологией. **Методом оценки** (п. 7 ФСО № 2 [6]) является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО № 1 [5]).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 20 ФСО № 1 [5]).

**Доходный подход** (п.п. 13, 21 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Сравнительный подход** (п.п. 14, 22 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Затратный подход** (п.п. 15, 23 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении *затрат*, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет **согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки** (п. 24 ФСО № 1 [5]) при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) (п. 8 ФСО № 1 [5]) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

При установлении *затрат* (п. 9 ФСО № 1 [5]) определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Земельный участок** – часть земной поверхности, включающая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** (п. 12 ФСО № 1 [5]) рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, п. 6.3, стр. 24 ССО РОО 2010 [8]) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

**Отчет об оценке** (п. 3 ФСО № 3 [7]) представляет собой документ, составленный в соответствии с **законодательством** Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 “Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)”, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** (п. 11 ФСО № 1 [5]) осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

При описании объекта оценки Оценщик принимал во внимание следующие источники информации:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.05.2018;
- план этажа;
- фотографические материалы.

Копии указанных документов и источников информации, использованных при расчетах, приведены в приложении к настоящему Отчету.

Оценщик по результатам анализа полученной и собранной информации, необходимой для проведения оценки, делает вывод о том, что как внутренняя, так и внешняя информация — достаточна и достоверна.

Полный анализ всех доступных исходных данных и результаты визуального осмотра позволили Оценщику дать описание оцениваемых объектов и сделать выводы о состоянии объектов оценки.

### **9.1 Сведения об имущественных правах.**

Право собственности на объект оценки – нежилое помещение – принадлежит:

ООО «Стройпром», Москва, пр-кт. Рязанский, д. 86/1, стр. 3, ком. 6А. Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12204 ОГРН 1117746465605, дата присвоения 16 июня 2011 года. ИНН 7721727620, КПП 772101001

### **9.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.**

Не выявлены.

### **9.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки.**

Объект оценки – нежилое помещение № 1, расположенное на цокольном этаже здания по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б. Кадастровый № 50:17:0020517:280. Общая площадь помещения – 756 кв.м.

Местоположение здания, в котором расположено помещение, приведено на карте ниже.





Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится на первой линии ул. 9 Мая. Окружение здания – многоэтажные жилые здания, объекты учрежденческого, торгового назначения, объекты спорта. Транспортная доступность – любым видом автотранспорта по ул. 9 Мая.

### Нежилое помещение № 1.

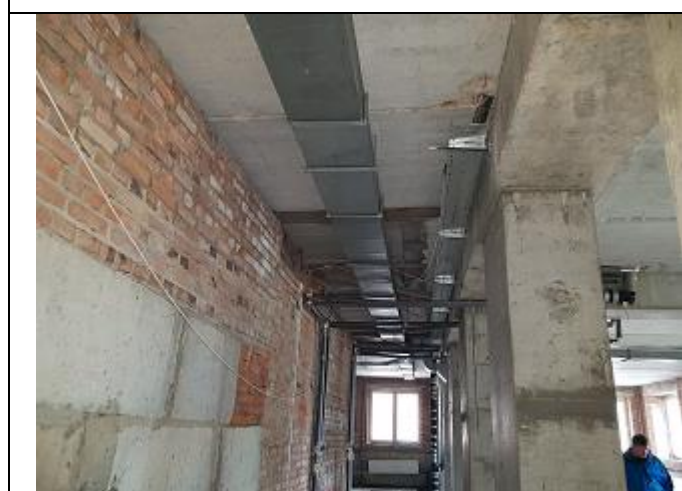
Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок коммерческих объектов
Текущее использование	На дату оценки не используется
Регион Район Адрес Кадастровый (условный) №	Московская область Павлово-Посадский район гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б 50:17:0020517:280
Право на земельный участок	Не оформлено. Согласно п.2 ст. 36 ЗК РФ, в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность владельцев помещений в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством, а именно ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации».
Год постройки здания	2014
Число этажей	Здание – 10-этажное, помещение, подлежащее оценке,

	расположено на цокольном этаже здания.
Общая площадь, м2	756,00
Строительный объем, м3	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м2	Данные отсутствуют
Техническое состояние по данным осмотра	На дату оценки нежилое помещение в черновой отделке, требует ремонтных, отделочных работ.
Группа капитальности	I
Фундаменты здания	Железобетонные ленточные
Стены здания	Кирпичные
Перегородки здания	Ж/б стеновые панели, гипсобетонные
Перекрытия здания	Железобетонные плиты
Кровля здания	Рулонная, совмещенная с перекрытием
Полы здания	Бетонные
Оконные и дверные проемы	Оконные проемы – пластиковые стеклопакеты. Дверные проемы – отсутствуют. Входная дверь - металлическая
Внутренняя отделка	Черновая
Сведения об износе	Здание, в котором расположено помещение – 2014 г. постройки, на дату оценки срок службы – 4 года. По данным <a href="http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/">http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/</a> , нормативный срок службы подобных зданий – 125 лет. Экономический срок службы зданий – 70% от нормативного срока службы, т.е. 87,50 лет. Физический износ здания на дату оценки – 5%.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания объекту оценки не присущи.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не выявлены

Фотографии нежилого помещения:



Вход в помещение





## **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.**

**10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий**

**10.1.1 Характеристика социально-экономического положения в России по итогам марта 2018 года.**

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

**В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику.** Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

**Потребительский спрос продолжает уверенно расти.** Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

**Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту.** В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

**Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).** В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

**Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок.** Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что

свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

**Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса.** В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

По данным <http://economy.gov.ru>.

### 10.1.2 Социально-экономическое положение Московской области по итогам 1 квартала 2018 года.

Основные показатели развития Московской области по итогам января-марта 2018 года приведены в таблицах ниже.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ			
Наименование показателя	январь – март 2017 года	январь – март 2018 года	март 2018 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к февралю 2018 года
Индекс промышленного производства	111,8	108,7	113,4
Строительство	75,8	117,3	99,1
Ввод в действие жилых домов	92,5	208,4	81,8
Инвестиции	95,1 (2016 г.)	105,1 (2017 г.)	х
Розничная торговля	100,3	104,8	111,3
Платные услуги	101,5	100,6	102,0
Заработная плата (январь-февраль)	94,7	109,3	100,6 (к январю)
<i>Справочно: рублей</i>	42 391	46 536	х
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за январь – март 2018)	3,3	2,9	х
Инфляция (в % к декабрю предыдущего года)	100,9	100,95	100,45

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ  
В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ**

*по объемам*

Наименование показателя	январь – март 2018 года  место в РФ
Промышленное производство	6
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Инвестиции (за 2017 год)	4
Розничная торговля	2
Платные услуги	3
Заработная плата (за январь-февраль 2018)	13*
Уровень безработицы по МОТ (в среднем за январь-март 2018)	6

\*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате.  
В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

По данным <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/10-05-2018-11-15-44-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblas>.

**10.1.3 Вывод о влиянии общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, наметившиеся тенденции и их прогноз.**

Рынок недвижимости, в том числе и рынок земельных участков, очень чувствителен как к отдельным экономическим и политическим изменениям, происходящим в государстве, так и к ситуации в целом.

Среди экономических факторов, влияющих на рынок недвижимости, можно назвать уровень доходов и занятости населения, платежеспособность, развитие в населенных пунктах социальной инфраструктуры, ставки процента и арендной платы и т.д.

С экономической точки зрения основное воздействие на цены недвижимости оказывает соотношение спроса и предложения. Причем внутренние тенденции экономики могут влиять на баланс спроса и предложения разнонаправлено.

То же самое касается и инфляции: с одной стороны, она тормозит инвестиционную активность и приводит к удорожанию кредитов, с другой – повышает спрос на недвижимость в качестве средства хранения денег.

В стабильной экономической ситуации рост цен на недвижимость зависит от темпа инфляции и прироста ВВП. Как правило, в годовом исчислении этот показатель не превышает 1-3 %.

Важным фактором, влияющим на цену недвижимости, является развитие кредитования. Ипотека делает покупку недвижимости доступнее для людей среднего и

невысокого достатка. Выход на рынок большего количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию. Соответственно, повышение кредитной ставки в конце 2014 года и последующее сокращение программ кредитования сделали кредиты малодоступными.

Итак, в настоящее время к факторам, негативно влияющим на российский рынок недвижимости, можно отнести:

- политическую и экономическую нестабильность;
- сокращение ипотечного кредитования;
- падение цен на нефть;
- девальвация рубля;
- снижение платежеспособности населения;
- формирование отложенного спроса;
- пессимистические ожидания участников рынка.

Цены на коммерческую недвижимость и земельные участки в России в условиях кризиса снижаются, или остаются на одном уровне. Рост цен на коммерческую недвижимость не зафиксирован.

#### **10.1.4 Краткая справка об оцениваемом имуществе, его местоположении. Перспективы развития населенного пункта и района.**

Павловский Посад — город областного подчинения Московской области с административной территорией (до апреля 2017 года — центр Павлово-Посадского района) и центр городского округа Павловский Посад (до января 2017 года — Павлово-Посадского муниципального района).

Расположен при слиянии рек Вохны и Клязьмы в 65 км к востоку от Москвы. Образует городское поселение Павловский Посад.

Население — 64 865 чел. (2018).

Город известен текстильной промышленностью, прежде всего производством знаменитых во всём мире павлово-посадских платков и шалей.

Площадь территории Павлово-Посадского муниципального района - 56269 га. На северо-востоке район граничит с Владимирской областью, на западе, юге и востоке к нему примыкают Ногинский, Раменский, и Орехово-Зуевский районы Московской области.

Район объединяет 6 муниципальных образований: городское поселение Павловский Посад, городское поселение Большие Дворы и сельские поселения: Аверкиевское, Кузнецовское, Рахмановское, Улитинское.

По территории Павлово-Посадского муниципального района проходит железная дорога Горьковского направления, железнодорожная ветка Павловский Посад- Электрогорск и участок федеральной дороги М-7 «Москва- Нижний Новгород», протяженностью 12,3 км.

На территории городского округа Павловский Посад зарегистрировано 642 хозяйствующих субъекта различных организационно-правовых форм. Ведущая роль в экономике городского округа принадлежит промышленной отрасли.

В настоящее время городской округ Павловский Посад динамично развивается и ведет целенаправленную работу по формированию благоприятного инвестиционного климата. Привлечение инвестиций в экономику муниципального образования — одна из наиболее важных задач, решение которой позволит достичь дальнейшего динамичного социально-экономического развития района.

Промышленность города представлена следующими основными предприятиями:

- ОАО «Павловопосадская платочная мануфактура» — производство традиционных павловопосадских платков и шалей из шерсти, шёлковых платков и шарфов, хлопковых скатертей.



- ОАО «Павлово-Посадский Камвольщик» — ведущий производитель шерстяных тканей.

-ОАО «ЭКСИТОН» (завод) — производитель микроэлектроники (изготовление кристаллов, сборка интегральных схем, телефонных аппаратов).

- ОАО «Металлист» — производство автоматики для теплотехники (котлов, обогревателей).

- ОАО «Павловская керамика» — производство керамического кирпича.

Научно-производственное объединение «Берег» — изготовление противопожарной техники.

- ООО «Павлово-Посадский шёлк» — производство декоративной ткани, церковной, портьерной, репс, атлас, готовые шторы.

- Фабрика компании «Сибирский берег» по производству солёных закусок.

- ООО «БАСФ Восток» — дочернее предприятие немецкого химического концерна BASF Coatings AG, завод по производству лакокрасочных материалов для конвейерной окраски автомобилей.

- ООО «Международная алюминиевая компания» (МАК) — производство алюминиевых профилей.

- ООО «Токопровод» — производство токопроводов с литой изоляцией.

- "ООО" «ПП Гофрокомбинат» — производство гофрокартона.

- ООО "Павлово-Посадский хлебзавод".

- ЗАО "КДВ ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД" — производство кондитерских изделий и снэков.

**10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен.**

Объект оценки представляет собой нежилое помещение коммерческого назначения, поэтому ниже приведен анализ соответствующего сегмента рынка гор. Павловского Посада.

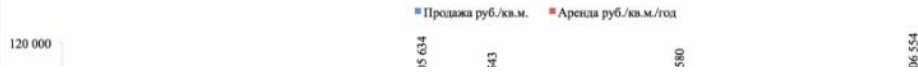
К коммерческой недвижимости относят офисные центры, торговые центры, складские комплексы и объекты стрит-ритейла (помещения на первых этажах жилых домов и небольшие отдельно стоящие здания).

Ниже приводится анализ рынка коммерческой недвижимости.

## Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости

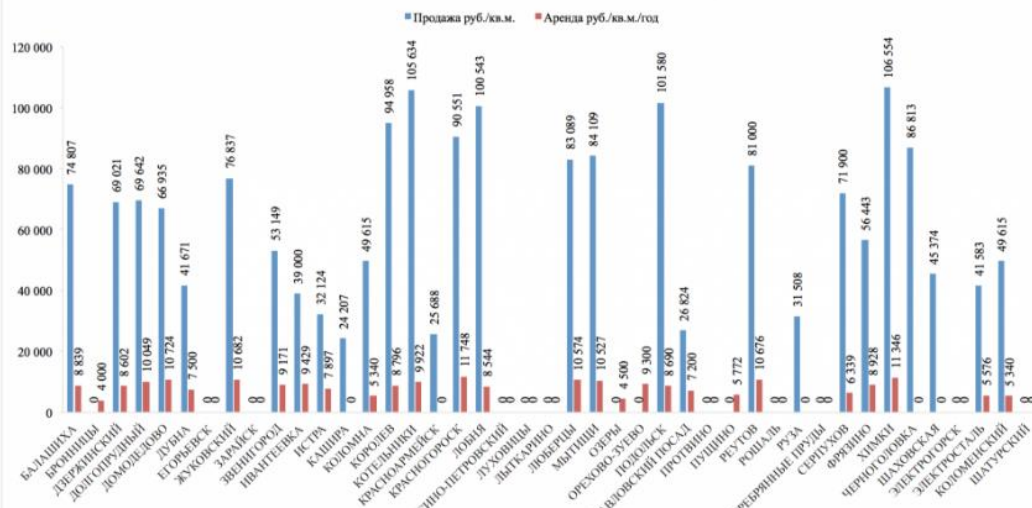
### АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЫМ ГОРОДАМ, ПГТ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ И РАЙОНАМ (В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОНЕЦ 1 ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА



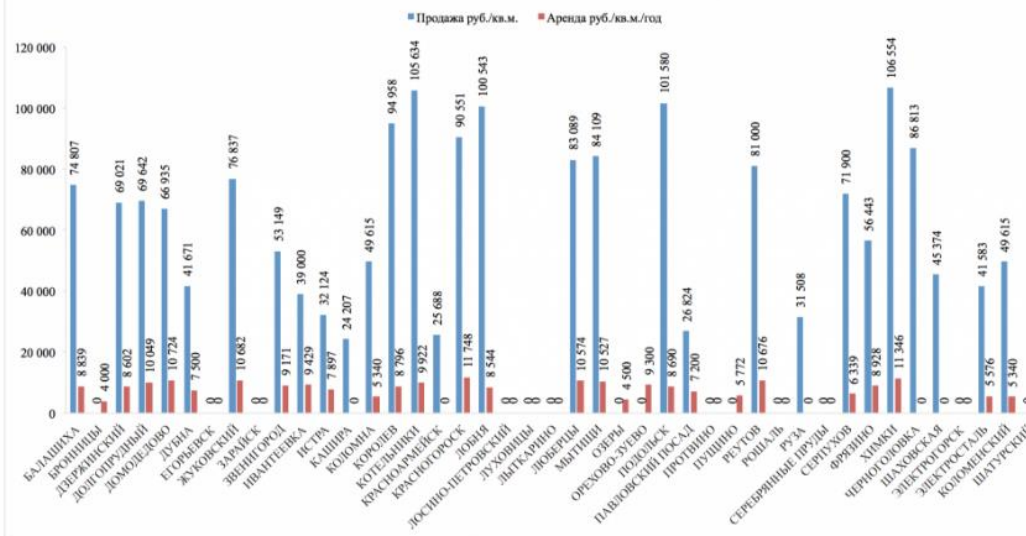
### АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЫМ ГОРОДАМ, ПГТ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ И РАЙОНАМ (В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

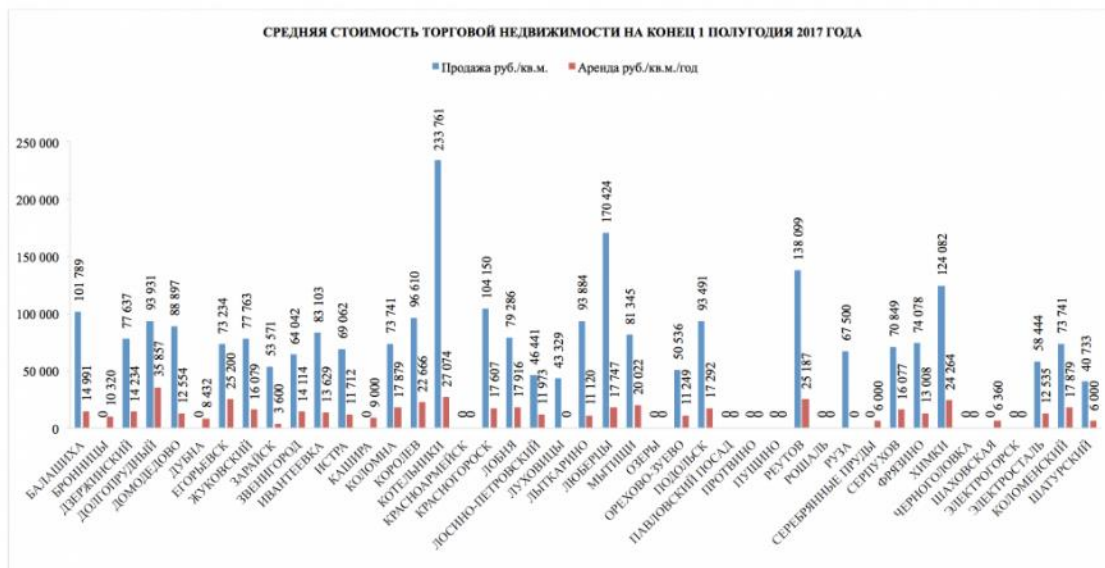
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОНЕЦ 1 ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА



### АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЫМ ГОРОДАМ, ПГТ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ И РАЙОНАМ (В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОНЕЦ 1 ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА





Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице и

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>						
Балашиха	74 807	8 839	101 789	14 991	39 647	4 177
Бронницы	-	4 000	-	10 320	-	2 968
Дзержинский	69 021	8 602	77 637	14 234	23 289	5 662
Долгопрудный	69 642	10 049	93 931	35 857	55 853	4 587
Домодехово	66 935	10 724	88 897	12 554	49 402	5 027
Дубна	41 671	7 500	-	8 432	7 500	1 800
Егорьевск	-	-	73 234	25 200	13 799	3 785
Жуковский	76 837	10 682	77 763	16 079	38 121	5 086
Зарайск	-	-	53 571	3 600	5 047	-
Звенигород	53 149	9 171	64 042	14 114	-	-
Ивантеевск	39 000	9 429	83 103	13 629	35 993	4 084
Истра	32 124	7 897	69 062	11 712	41 233	4 648
Кашира	24 207	-	-	9 000	15 404	360
Коломна	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Королев	94 958	8 796	96 610	22 666	33 525	4 526
Котельники	105 634	9 922	233 761	27 074	42 841	5 267
Красноармейск	25 688	-	-	-	49 526	1 800
Красногорск	90 551	11 748	104 150	17 607	58 658	4 957
Люблино	100 543	8 544	79 286	17 916	35 248	4 448
Лосино-Петровский	-	-	46 441	11 973	43 829	4 077
Луховицы	-	-	43 329	-	5 502	-
Лыткарино	-	-	93 884	11 120	-	3 416

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год
Люберцы	83 089	10 574	170 424	17 747	39 253	4 124
Мытищи	84 109	10 527	81 345	20 022	65 067	5 933
Озёры	-	4 500	-	-	11 483	2 587
Орехово-Зуево	-	9 300	50 536	11 249	10 603	1 921
Подольск	101 580	8 690	93 491	17 292	29 761	4 036
Павловский Посад	26 824	7 200	-	-	9 049	1 650
Протвино	-	-	-	-	26 000	1 950
Пушино	-	5 772	-	-	-	-
Реутов	81 000	10 676	138 099	25 187	32 691	5 253
Рошаль	-	-	-	-	9 070	516
Руза	31 508	-	67 500	-	12 877	14 400
Серебряные Пруды	-	-	-	6 000	-	-
Серпухов	71 900	6 339	70 849	16 077	21 927	3 054
Фрязино	56 443	8 928	74 078	13 008	33 632	3 317
Химки	106 554	11 346	124 082	24 264	33 768	4 275
Черноголовка	86 813	-	-	-	8 796	2 212
Шаховская	45 374	-	-	6 360	30 728	2 880
Электросталь	-	-	-	-	-	-
Электросталь	41 583	5 576	58 444	12 535	22 852	3 277
<i>Районы (в границах городских округов)</i>						
Коломенский	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Шатурский	-	-	40 733	6 000	4 735	27 000

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

В таблице ниже приведены существующие на дату оценки предложения на продажу и сдачу в аренду коммерческих помещений гор. Павловский Посад:

№ п/п	Объект, местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Источник информации	примечание
1	Нежилое помещение, Каляева 7	50,5	2000000,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487</a>	Помещение в черновой отделке
2	Отдельностоящее кирпичное здание, Большая Покровская 5а	260	10000000,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487</a>	
3	Офисное помещение Герцена 19А	949	19176373,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487</a>	Продажа Сбербанка
4	Офисное помещение Корневская 11	180,3	5782985,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1803_m_1022917087">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1803_m_1022917087</a>	Продажа офисного помещения

№ п/п	Объект, местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Источник информации	примечание
1	Нежилое помещение, Каляева 7	50,5	693,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_935498990">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_935498990</a>	Черновая отделка
2	Офисное помещение Орджоникидзе 14	186	537,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_186_m_ot_sobstvennika_1558891009">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_186_m_ot_sobstvennika_1558891009</a>	Чистовая отделка
3	Помещение свободного назначения Володарского	344	800,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_12">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_12</a>	Новое помещение, чистовая отделка

				12961154	
4	Нежилое помещение Интернациональная	620	194,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_12_12961154">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_12_12961154</a>	Черновая отделка
5	Нежилое помещение Павловская 26	От 10	500,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_12_12961154">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_12_12961154</a>	Помещение в новом бизнес-центре, чистовая отделка
6	Нежилое помещение Володарского	170	765,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_170m2_v_tsentre_goroda_1156409082">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_170m2_v_tsentre_goroda_1156409082</a>	1 этаж, чистовая отделка
7	Нежилое помещение Володарского	344	800,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_344_m_1328300346">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_344_m_1328300346</a>	1 этаж, хорошее состояние
8	Нежилое помещение Володарского 52	344	800,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_344_m_1458938914">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_344_m_1458938914</a>	1 этаж, чистовая отделка

### **10.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

Как указано ранее, на стоимость коммерческой недвижимости влияют различные ценообразующие факторы, основные из которых:

- Площадь объекта (как правило, меньшие площади пользуются повышенным спросом и стоимость 1 кв.м. в них выше).
- Местоположение объекта (наибольший вес играет трафик - для торговых помещений и удобные подъезды для офисных и складских комплексов).
- Функциональное назначение по типу недвижимости (торговые площади чаще всего стоят дороже офисных и складских, хотя бывают и исключения, вызванные другими факторами).
- Состояние объекта и качество отделки (большей стоимостью обладают специализированные помещения (например, сделанные под банк с сертификацией – такой ремонт может обойтись до 10-12 млн.рублей).
- Этаж расположения оказывает существенное значение на стоимость торговой недвижимости.

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

В России продолжается экономический кризис. Нынешнюю ситуацию в области коммерческой недвижимости можно охарактеризовать такими словами, как "растерянность" и "потеря ориентиров".

В низших сегментах рынка коммерческой недвижимости наблюдается относительная стабильность. Например:

- а) с офисами класса "С" или "В-";
- б) с небольшими торговыми зданиями;
- в) со складами, которые не относятся к категории "А".

Ставки аренды по ним практически не изменились. Единственное, что с ними произошло, это снижение цен продажи из-за увеличения рисков инвестирования в коммерческую недвижимость, повышения сроков экспозиции на рынке и удорожание денег на ее покупку (процентов по кредитам) под залог такой недвижимости.

Совершенно иная ситуация наблюдается в верхних сегментах - во всем, что принадлежит к категории "А" и "В+", и в современных торговых центрах. Здесь собственники борются за каждого арендатора, стараясь сохранить заполненность помещений на максимально высоком уровне и идя на все возможные уступки.

Резкое падение курса российского рубля повлекло за собой увеличение закупочных цен на товары импортного производства, которыми торгуют в основном в современных торговых центрах. Рентабельность бизнеса, как следствие, катастрофически снижается. Некоторые из них начинают рассматривать варианты по сокращению количества точек продаж, если собственники недвижимости не пойдут им навстречу и не снизят арендную плату.

Таким образом, "рынок собственника" стал "рынком арендатора". Арендаторы оказывают влияние на договорные отношения и показатели рынка коммерческой недвижимости. Как долго это продлится, покажет только время.

В целом, эксперты прогнозируют стагнацию спроса на недвижимость в 2018 году, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако, недвижимость и сегодня остается одним из основных и стабильных инструментов вложения денежных средств.

## **11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при

применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *юридически допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При анализе законодательной допустимости рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, экологическое законодательство и др.

К критериям физической осуществимости относятся размер объекта, форма, район, дизайн, подъездные пути и др.

В рамках финансовой обеспеченности рассматривается наиболее приемлемый вариант, обеспечивающий доходность от эксплуатации, равную или превышающую объем эксплуатационных затрат.

Реализация критерия максимальной продуктивности предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную доходность объекта оценки.

При формировании мнения о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующим улучшением учитываются следующие факторы:

**1. Юридическая допустимость.** Никаких ограничений, которые могли бы повлиять на использование нежилого помещения, оценщиком не выявлено.

**2. Физическая возможность.** Учитывая особенности местоположения оцениваемого помещения на цокольном этаже многоэтажного жилого здания, конструктивно-планировочные характеристики помещения, сделан вывод о целесообразности использования помещения по офисному или торговому назначению, после проведения чистовых отделочных работ.

**Таким образом, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование площади нежилого помещения, подлежащего оценке – коммерческое (офисное или торговое).**

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **12.1 Подходы к оценке рыночной стоимости земельного участка.**

Оценка рыночной стоимости земельного участка является необходимым условием применения затратного подхода.

В случае, если здания (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного участка в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК, с учетом долей в праве собственности на здание. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор других правообладателей помещений в этом здании.

Таким образом, при большом количестве собственников помещений в здании, учитывая, что чем больше собственников, тем меньше вероятность их совместного обращения в орган государственной власти или местного самоуправления о приобретении участка, а также при наличии среди правообладателей помещений государственных и муниципальных предприятий и учреждений либо нахождения участка на землях, не подлежащих приватизации, оценщику необходимо рассматривать только расходы на оформление права аренды, причем вышеуказанное частное необходимо корректировать на коэффициент, полученный путем деления площади отчуждаемого помещения на площадь всего здания. В указанном случае данная корректировка представляет собой незначительную величину, практически не влияющую на стоимость улучшения.

**Таким образом, стоимостью такого участка, даже находящегося в аренде отчуждателя встроенного (пристроенного) помещения в составе здания со множеством арендаторов, можно и даже нужно пренебречь.**

### **12.2 Подходы к оценке рыночной стоимости улучшения.**

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении



которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В соответствии с ФСО 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. **На основании изложенного, затратный подход к оценке нежилого помещения не применяется.**

**При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:**

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые

относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Таким образом, **сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости нежилого помещения, подлежащего оценке.**

**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.

Таким образом, **доходный подход используется для оценки рыночной стоимости нежилого помещения, подлежащего оценке.**

**Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночной стоимости помещения, использовать сравнительный и доходный подходы.**

## 12.3 Определение рыночной стоимости нежилого помещения.

### 12.3.1 Сравнительный подход.

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

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщиков, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Сравнительный подход требует от оценщика знания специальных понятий, приемов и инструментов, отличающих этот подход от других:

1. единиц сравнения;
2. элементов сравнения;
3. видов корректировок (поправок);
4. способов внесения поправок;
5. методов расчета поправок.

*Выбор единицы сравнения.* Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель». Таким образом, «общим знаменателем» может быть либо физическая единица сравнения (цена единицы площади, например, цена за 1м<sup>2</sup>), либо экономическая единица сравнения (цена приносящей доход единицы — цена за жилое помещение или в расчете на одно посадочное место).

Таким образом, единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Принимая во внимание рассматриваемый сегмент рынка, и тот факт, что типичной единицей сравнения для подобных объектов на рынке является цена за 1м<sup>2</sup> общей площади, для целей оценки рыночной стоимости объекта оценки выбирается единица сравнения — **цена за 1м<sup>2</sup> общей площади**.

*Выбор элементов сравнения и видов корректировок.* Элементы сравнения — это характеристики собственности, которые определяют факторы, влияющие на цену

недвижимости. Такими факторами являются: время (дата) продажи; местоположение; условия продажи; условия финансирования покупки; юридическое описание объектов недвижимости; физические характеристики объектов недвижимости. Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в оценке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные), когда корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения (это корректировки на передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия);
- независимые, когда поправка получается суммированием ранее проведенных корректировок, чаще всего в процентах (корректировки на местоположение, физические и экономические характеристики, использование объекта, наличие дополнительных компонентов стоимости).

#### **Аналоги нежилому помещению**

№ п/п	Объект, местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Источник информации	примечание
1	Нежилое помещение, Каляева 7	50,5	2000000,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487</a>	Помещение в черновой отделке
2	Отдельностоящее кирпичное здание, Большая Покровская 5а	260	10000000,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_1562454487</a>	
3	Офисное помещение Герцена 19А	949	19176373,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn</a>	Продажа Сбербанка

				acheniya_50.5_m_1 562454487	
4	Офисное помещение Корневская 11	180,3	5782985,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1803_m_1022917087">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1803_m_1022917087</a>	Продажа офисного помещения

Оценщик принял решение принять все предложения таблицы выше в качестве объектов-аналогов.

Все цены предложений объектов-аналогов указаны с учетом НДС (18%).

Сравнение характеристик аналогов и объекта оценки позволяет выявить отличия, которые влияют на цену, и, следовательно, требуют ее изменения. В той мере, в какой объект оценки отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемое имущество.

Методы внесения поправок делятся на количественные и качественные. К количественным методам относятся (анализ парных продаж, статистический анализ, трендовый анализ, анализ вторичных данных, анализ чувствительности затрат и др.). К качественным методам относят: относительный сравнительный анализ, метод общей группировки, метод персональных интервью, метод экспертных оценок.

Краткая характеристика поправок и методы их расчета для оценки рыночной стоимости объекта оценки приведены ниже.

#### **Поправка на передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость.**

В рамках данной корректировки проводятся сравнения объекта оценки и аналогов по: обременениям объектов договорами аренды, сервитутам и общественным обременениям, качеству прав на земельный участок в составе объекта. Право на объект оценки и объекты-аналоги – собственность. Какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены. Корректировка не применяется. Поэтому корректировка по данному фактору не производится.

#### **Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.**

В связи с тем, что предполагаемые условия финансирования сделки для объекта оценки и аналогов, идентичны, поправка на условия финансирования не определяется.

#### **Поправка на условия продажи.**

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроки; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 1.

#### **Поправка на рыночные условия.**

В связи с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов действительны на дату оценки, поправка на время продажи приближена к 1.

Поскольку в таблице выше приведены предложения на продажу объектов-аналогов, но не стоимости реально сложившихся сделок, необходимо учесть **компонент на уторговывание**. Следует учесть данную разницу до проведения всех корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру.

**Поправка на торг.** В соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 20) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки», 2017 г., стр. 17, средние скидки на торг для видов коммерческой недвижимости по городам России составляет:

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2017 г.</b>	<b>6,3</b>	<b>8,7</b>	<b>7,6</b>	<b>11,1</b>	<b>7,5</b>	<b>10,6</b>	<b>8,5</b>	<b>12,1</b>	<b>11,0</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
<b>Среднее по средним городам в мае 2017 г.</b>	<b>5,4</b>	<b>10,2</b>	<b>7,5</b>	<b>11,6</b>	<b>7,4</b>	<b>11,4</b>	<b>9,0</b>	<b>12,2</b>	<b>13,1</b>

Для оцениваемого помещения скидка на торг принимается в среднем размере для офисной и торговой недвижимости средних городов России - 10% от цен предложений. Для объектов-аналогов № 3,4 корректировка на торг не применяется, так как данные объекты продаются на основании выполненных отчетов об оценке, без скидок на торг.

#### **Поправка на вид использования и (или) зонирование.**

Корректировка на вид использования к объектам-аналогам не применяется, так как их текущее или перспективное использование сопоставимо объекту оценки.

#### **Поправка на местоположение.**

Объекты-аналоги №№ 1-3 расположены в районах многоэтажной жилой застройки города, в окружении объектов торгового, учрежденческого назначений, объектов культуры. Объект оценки и объект-аналог № 4 расположен в зоне частного жилого сектора, в некотором удалении от центральных районов города, поэтому объекты-аналоги №№ 1-3 нуждаются в проведении корректировки.

Корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое. Под ред.

Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016, стр. 90:

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**  
Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Для объектов-аналогов №№ 1-3 корректировка на местоположение – не менее 0,78.

#### **Поправка на различие в физических характеристиках.**

Данная поправка включает в себя корректировки на размер объекта, качество строительства, строительные материалы, возраст и состояние объекта, привлекательность, благоустройство, экологическое состояние.

*Корректировка на различие в площадях.* Определить корректировку на площадь по ограниченной информации о продажах коммерческих зданий и помещений в гор. Павловский Посад определить невозможно, поэтому корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016:

<b>Матрицы коэффициентов</b>									
<b>Цена</b>									
Площадь, кв.м	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

*Корректировка на качество строительства, строительные материалы,* в данном случае, учитывает различие в строительных материалах объекта оценки и аналогов. Строительные материалы объекта оценки и аналогов схожи, качество строительства также находится на одном уровне – корректировка не применяется.



*Корректировка на физический износ.* Корректировка не применяется, объект оценки и объекты-аналоги расположены в зданиях со схожим физическим износом.

*Этаж расположения.* Корректировка не применяется для объектов-аналогов, так как объект оценки фактически имеет надземное расположение, окна, как и объекты-аналоги.

*Характер отделки.* В данном случае, корректировка не применяется, так как характер отделки объекта оценки и объектов-аналогов схож.

#### **Поправка на экономические характеристики.**

Корректировка на экономические характеристики объекта используется в первую очередь для объектов, приносящих доход, чтобы сравнивать качество, стабильность и риск денежных доходов. В связи с закрытостью такой информации об объектах-аналогах, поправка на экономические характеристики не применяется.

#### **Поправка на наличие дополнительных компонентов стоимости, не связанных с объектом недвижимости.**

Корректировка используется при наличии предметов собственности, включенных в сделку купли-продажи объекта недвижимости, таких, как оборудование, мебель и др. В связи с тем, что отличий в данном факторе для объекта оценки и аналогов не выявлено, поправка не применяется.

Корректировка объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости 1м2 объекта оценки приведены в таблице ниже.

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Нежилое помещение, Каляева 7	Отдельностоящее кирпичное здание, Большая Покровская 5а	Офисное помещение Герцена 19А	Офисное помещение Корневская 11
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	2 000 000,00	10 000 000,00	19 176 373,00	5 782 985,00
Корректировка на торг	0,90	0,90	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 800 000,00	9 000 000,00	19 176 373,00	5 782 985,00
Площадь ОКС, м2	50,50	260,00	949,00	180,30
Стоимость ОКС, руб./м2	35 643,56	34 615,38	20 206,93	32 074,24
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	35 643,56	34 615,38	20 206,93	32 074,24
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	35 643,56	34 615,38	20 206,93	32 074,24
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	35 643,56	34 615,38	20 206,93	32 074,24
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,06
Скорректированная стоимость, руб./м2	35 643,56	34 615,38	20 206,93	33 998,69
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	35 643,56	34 615,38	20 206,93	33 998,69
Корректировка на	0,78	0,78	0,78	1,00

местоположение				
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	27 801,98	27 000,00	15 761,40	33 998,69
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	0,77	0,90	1,00	0,82
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 407,52	24 300,00	15 761,40	27 878,93
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 407,52	24 300,00	15 761,40	27 878,93
Корректировка на физические характеристики – состояние здания, конструктивных элементов	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 407,52	24 300,00	15 761,40	27 878,93
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 407,52	24 300,00	15 761,40	27 878,93
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 407,52	24 300,00	15 761,40	27 878,93
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	21 407,52	24 300,00	15 761,40	27 878,93
<b>Согласование результатов оценки*</b>				
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	22 336,96			

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью **756,00 кв.м.**, полученная методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет:

$$22337,00 \text{ руб./кв.м.} \times 756,00 \text{ кв.м.} = 16\,886\,772,00 \text{ руб.}$$

**Округленно – 16 887 000 руб.**

### 12.3.2 Оценка рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

#### Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов,

которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом проводится с применением метода прямой капитализации.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение действительного валового дохода (ДВД);
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому расчетному периоду;
- определение ставки капитализации;
- определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что: чем выше размер дохода, тем лучше; чем выше надежность получения дохода, тем лучше; чем дольше период получения дохода, тем лучше. Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов.

Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$ПВД = A \times S$  где:  $A$  – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;  $S$  – площадь объекта, кв.м.

**Действительный валовой доход (ДВД)** - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов).

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

**Операционные расходы** - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

**Ставка капитализации** - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость.

### Определение рыночной арендной ставки

Предложения о сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых функциональным назначением и использованием объекту оценки, приведены в таблице ниже.

№ п/п	Объект, местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Источник информации	примечание
1	Нежилое помещение,	50,5	693,00	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	Черновая отделка

	Каляева 7			pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.5_m_935498990	
2	Офисное помещение Орджоникидзе 14	186	537,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_186_m_ot_sobstvennika_1558891009">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_186_m_ot_sobstvennika_1558891009</a>	Чистовая отделка
3	Помещение свободного назначения Володарского	344	800,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154</a>	Новое помещение, чистовая отделка
4	Нежилое помещение Интернациональная	620	194,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154</a>	Черновая отделка
5	Нежилое помещение Павловская 26	От 10	500,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154</a>	Помещение в новом бизнес-центре, чистовая отделка
6	Нежилое помещение Володарского	170	765,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_170m2_v_tsentre_goroda_1156409082">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_170m2_v_tsentre_goroda_1156409082</a>	1 этаж, чистовая отделка
7	Нежилое помещение Володарского	344	800,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_344_m_1328300346">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_344_m_1328300346</a>	1 этаж, хорошее состояние
8	Нежилое помещение Володарского 52	344	800,00	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_344_m_1458938914">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_344_m_1458938914</a>	1 этаж, чистовая отделка

Следующим этапом по результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.

В данном случае, такими элементами являются:

- Качество прав. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и

соответствует оцениваемому объекту, поэтому поправка на различие в правах под объектом оценки и аналогами не производится. Срок аренды объектов-аналогов варьируется от 1-го до 2-х лет с возможностью последующего продления. В связи с тем, что данные показатели не отличаются от условий договора аренды объекта оценки, корректировка на различие в сроках аренды не применяется.

- Условия финансирования. В связи с тем, что ставки арендной платы для объектов-аналогов и объекта оценки назначаются для одинакового типа площадей, в арендные ставки аналогов включаются операционные расходы и налог на добавленную стоимость, условия по пересмотру арендных ставок одинаковы, и расчет производится в денежной форме, поправка на условия финансирования, в данном случае, не используется.

- Особые условия. В связи с отсутствием наличия финансового давления на сделку, отсутствием нерыночной связи арендной ставки с ценой продажи, отсутствием специальных условий стимулирования арендаторов, поправка на особые условия не применяется.

- Условия рынка. Поправка на изменение цен во времени к аналогам не применяется, так как предложения о сдаче в аренду всех аналогов по приведенным в таблице арендным ставкам действительны на дату оценки.

- Местоположение. Объекты-аналоги, приведенные в таблице, расположены в зонах различной территориальной ценности, качество окружение объекта оценки и объектов-аналогов различно, поэтому объекты-аналоги требуют проведения корректировки на местоположение.

- Физические характеристики (частично). Данная поправка включает в себя: корректировки на характеристики здания (тип здания, группу капитальности, архитектурную привлекательность и состояние фасадов, визуальность, техническое состояние здания, состояние интерьеров, благоустройство территории, озеленение); архитектурно-планировочные решения (этаж, этажность, отдельный вход, ориентация входа, ориентация окон, вид из окон, витринные окна, расположение помещений, планировка); особенности локального местоположения; размеры и форма помещений (площадь, высота потолков, форма); класс качества (класс отделки, класс инженерного оборудования); потребность в ремонте помещений (отделка и оборудование). В данном случае, основные характеристики площадей, принятых в качестве аналогов, и оцениваемой площади – схожи, так как в качестве объектов-аналогов приняты места в зданиях и помещениях коммерческого назначения, сдаваемые под коммерческую деятельность. Исключение составляют площади аналогов и их характер отделки. Таким образом, далее производятся корректировки на площадь и характер отделки объектов.

- Экономические характеристики. Данная поправка учитывает различия в функциональности, степени соответствия НЭИ, эффективности управления расходами, потенциальной возможностью увеличения доходов бизнеса арендаторов. В связи с тем, что оцениваемое помещение сдается в аренду без обременения излишней вспомогательной площадью арендаторов, как и объекты-аналоги, поправка на различие в функциональности не производится. Степень соответствия НЭИ объекта оценки сопоставима объектам-аналогам.

- Поправка на сервис и дополнительные элементы. Сюда входит: обеспеченность связью и коммунальными услугами; наличие парковки и вспомогательных помещений; состояние системы управления и безопасности; наличие оборудования для бизнеса.

Таким образом, объекты-аналоги корректируются на торг, местоположение, площадь, характер отделки, наличие коммунальных платежей в арендных ставках.

**Поправка на торг при сдаче в аренду.** В соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 20) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки», 2017 г., стр.

17, средние скидки на торг для видов коммерческой недвижимости по городам России составляет:

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2017 г.</b>	<b>6,3</b>	<b>8,7</b>	<b>7,6</b>	<b>11,1</b>	<b>7,5</b>	<b>10,6</b>	<b>8,5</b>	<b>12,1</b>	<b>11,0</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
<b>Среднее по средним городам в мае 2017 г.</b>	<b>5,4</b>	<b>10,2</b>	<b>7,5</b>	<b>11,6</b>	<b>7,4</b>	<b>11,4</b>	<b>9,0</b>	<b>12,2</b>	<b>13,1</b>

Для оцениваемого помещения скидка на торг принимается в среднем размере для офисной и торговой недвижимости средних городов России - 7,50% от цен предложений, корректировка – 0,925.

#### **Корректировка на местоположение.**

Все объекты-аналоги, кроме аналога № 4, расположены в районах многоэтажной жилой застройки города, в окружении объектов торгового, учрежденческого назначений, объектов культуры. Объект оценки и объект-аналог № 4 расположен в зоне частного жилого сектора, в некотором удалении от центральных районов города, поэтому объекты-аналоги, кроме аналога № 4, нуждаются в проведении корректировки.

Корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016, стр. 90:

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

Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Для объектов-аналогов, расположенных в центральных районах города, корректировка на местоположение – не менее 0,78.

**Поправка на различие в физических характеристиках.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов. Определить корректировку на площадь по ограниченной информации о продажах коммерческих зданий и помещений в гор. Павловский Посад определить невозможно, поэтому корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016:

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

*Корректировка на характер отделки.* Определить корректировку на характер отделки по ограниченной информации о продажах коммерческих зданий и помещений в гор. Павловский Посад определить невозможно, поэтому корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016:

Таблица 56.

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

Таким образом, для всех объектов-аналогов с чистовой отделкой корректировка составляет 0,78.

*Корректировка на наличие в арендных ставках коммунальных платежей.*

Из арендных ставок объектов-аналогов, в которые включены коммунальные платежи, исключается величина данных коммунальных платежей. Корректировка определяется по статье Вольновой В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», приведенной на сайте <https://cyberleninka.ru/article/v/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>:



*Соотношение операционных расходов и арендных ставок, представленных ведущими аналитическими агентствами*

<i>Класс</i>	<i>Арендная ставка, \$/м<sup>2</sup> в год</i>	<i>Операционные расходы (условно-переменные), \$/м<sup>2</sup> в год</i>	<i>Доля в составе арендной ставки, %</i>	<i>Источник информации</i>
A	500–1 100	80–210	16–19	Knight Frank (www.knightfrank.ru)
B+	350–550	80–120	23–22	
B-	200–395	50–80	25–20	
<b>Среднее</b>			<b>21</b>	
A	700–1 200	120–150	17–13	Портал www.arendator.ru
B	450–850	80–125	18–15	
<b>Среднее</b>			<b>16</b>	
A	750	75–120	10–16	Blackwood (www.blackwood.ru)
B+	520	50–90	10–17	
B-	360	35–60	10–17	
<b>Среднее</b>			<b>13</b>	
A	800	135–140	17–18	Портал http://zдание.info
B	650	115-120	18–19	
<b>Среднее</b>			<b>18</b>	

Таким образом, доля условно-переменных расходов в арендной ставке офисных помещений составляет в-среднем 18%. Корректировка для объектов-аналогов, исключая данные коммунальные платежи из арендной ставки – 0,82.

Результат корректировки аналогов и расчет рыночной арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица Корректировка объектов-аналогов и расчет обоснованной арендной ставки 1м2 объекта оценки.

№ п / п	Объект, местоположе ние	Площ адь, м2	Цена предло жения, руб.	примеч ание	Корректи ровка на торг	Скорректир ованная арендная ставка, руб./м2/мес.	Корректи ровка на местополо жение	Скорректир ованная арендная ставка, руб./м2/мес.	корректи ровка на площадь	корректи ровка на характер отделки	Скорректир ованная арендная ставка, руб./м2/мес.	корректи ровка на наличие коммуна льных платеже й в арендно й ставке	Скорректир ованная арендная ставка, руб./м2/мес.
1	Нежилое помещение, Каляева 7	50,5	693,00	Чернов ая отделка	0,93	641,03	0,78	500,00	0,78	1,00	390,00	0,82	319,80
2	Офисное помещение Орджоникидз е 14	186	537,00	Чистов ая отделка	0,93	496,73	0,78	387,45	0,83	0,78	250,83	0,82	205,68
3	Помещение свободного назначения Володарского	344	800,00	Новое помеще ние, чистова я отделка	0,93	740,00	0,78	577,20	0,91	0,78	409,70	0,82	335,95
4	Нежилое помещение Интернацион альная	620	194,00	Чернов ая отделка	0,93	179,45	1,00	179,45	1,00	1,00	179,45	1,00	179,45
5	Нежилое помещение Павловская 26	От 10	500,00	Помещ ение в новом бизнес- центре, чистова я отделка	0,93	462,50	0,78	360,75	0,78	0,78	219,48	0,82	179,97
6	Нежилое помещение Володарского	170	765,00	1 этаж, чистова я	0,93	707,63	0,78	551,95	0,83	0,78	357,33	0,82	293,01

				отделка									
7	Нежилое помещение Володарского	344	800,00	1 этаж, хорошее состояние	0,93	740,00	0,78	577,20	0,91	0,78	409,70	0,82	335,95
8	Нежилое помещение Володарского 52	344	800,00	1 этаж, чистовая отделка	0,93	740,00	0,78	577,20	0,91	0,78	409,70	0,82	335,95
	Средняя арендная ставка, руб./м2/мес.												273,22, округленно 273,00

\* всем аналогам придаются одинаковые весовые коэффициенты, так как различие в арендных ставках 1м2 площади аналогов после корректировки находится в допустимой величине.

### Прогнозирование эффективного валового дохода

Потери от недозагрузки учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недозагрузки площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для определения уровня недозагрузки площадей Оценщик использовал данные статьи М.В. Живаева, ссылка на которую приведена ранее:

#### Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	21	13
Офисные помещения	6	25	16
Производственно-складские помещения	6	26	16

При расчётах, Оценщик использовал среднее значение для офисных и торговых площадей, в размере 15%.

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик и, как правило, может быть компенсирован внесением обеспечительного (авансового) платежа, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей Кп может быть принят равным 0%.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием Объектов оценки не выявлены.

### **Расчет коэффициента капитализации.**

*Ставка дохода на капитал* – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени за риск, и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

*Ставка дисконтирования* в настоящей работе определяется методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

- + Безрисковая ставка дохода +
- + Премии за риск +
- + Вложения в недвижимость +
- + Премии за низкую ликвидность недвижимости +
- + Премии за инвестиционный менеджмент.

К активам, которые можно считать безрисковыми, относят активы, удовлетворяющие определенным условиям:

- вероятность потери средств, в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- доходность по данным активам определена и известна заранее;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого актива.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др. Таким образом, безрисковое вложение приносит какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытий уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну. В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). Для определения адекватной величины безрисковой ставки, применяемой оценщиками, может быть рассмотрен рынок государственных ценных бумаг ГКО-ОФЗ в части срочной структуры процентных ставок по бескупонной доходности ([http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)). Так как недвижимость является долгоживущим активом, логично рассмотреть доходность бумаг со сроком гашения 30 лет, которая на дату оценки составила 8,62%.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

По данным Росстата России (<https://investfuture.ru/indicators/event/5242/country/1>)

официальный уровень инфляции в 2017 г. – 2,52%.

Известно, что при инфляции менее 15% в год известная формула Фишера преобразуется в выражение:  $S_r = (S_n - I)$ , где:  $S_r$  – реальная ставка;  $S_n$  – номинальная ставка;  $I$  – инфляция.

Таким образом, реальная безрисковая ставка на дату оценки составляет 6,10%.

Ставка дисконтирования складывается из безрисковой ставки и поправки на риск. Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5% (максимальная величина риска).

Риск по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 12.20.

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
<b>Низкое значение (1 %)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
<b>Среднее значение (3%)</b>		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт-Рав»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
<b>Значение выше среднего (4%)</b>		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
<b>Высокое значение (5%)</b>		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Так как объект оценки относится к недвижимости неспециализированного назначения, пользующейся средним спросом, риск, принимаемый для объекта оценки – средний – 3%. Соответственно, риск за низкую ликвидность также принимается на уровне 3%.

По данным <http://mybiblioteka.su/tom2/3-326.html>, типичная премия за инвестиционный менеджмент в России составила 2%:

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	<a href="http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/">http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbum/dov/</a>
Коммерческий банк Солидарность	1%	<a href="http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2">http://du.solid.ru/index.asp?id=21&amp;cid=2</a>
Банк Зенит	1%	<a href="http://www.zenit.ru/investserv/trust">http://www.zenit.ru/investserv/trust</a>
Транс Кредит Банк	1%	<a href="http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml">http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml</a>
Банк Москвы	0,75-2%	<a href="http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/">http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/</a>
Финам	1-2%	<a href="http://www.fdu.ru/asset_management/">http://www.fdu.ru/asset_management/</a>
Максимальное	2,0%	

#### Расчет нормы возврата капитала.

Норма возврата капитала определена по методу Хоскольда, предполагающему альтернативное вложение денежных средств по безрисковой ставке. Расчет нормы возврата и ставки капитализации приведен в таблице ниже. При этом нормативный срок службы жилых зданий из кирпича и железобетона составляет не менее 120 лет (<https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>), экономический срок службы зданий – 70% от нормативного срока службы, т.е. 84 года. Оставшийся экономический срок службы здания, подлежащего оценке – 80 лет.

Таблица 12.21 Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации		Источники информации
Безрисковая ставка	6,10%	Среднемесячная доходность индекса 30-летних государственных облигаций, <a href="http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=zycyc_params">http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=zycyc_params</a>

Риск вложения в недвижимость	3,00%	См. табл. 12.20
Риск за низкую ликвидность	3,00%	См. табл. 12.20
Риск за инвестиционный менеджмент (компетентность управления недвижимостью)	2,00%	<a href="http://mybiblioteka.su/tom2/3-326.html">http://mybiblioteka.su/tom2/3-326.html</a>
ставка дисконтирования	14,10%	
среднегодовой рост (снижение) стоимости недвижимости	0,05%	стоимость актива не изменится, возврат инвестированного капитала происходит в момент перепродажи объекта, норма возврата капитала равна 0,02
Ставка капитализации	<b>14,15%</b>	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом на дату оценки составляет:

№ п/п	Показатель	Значение показателя
1	Ежемесячная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> , с учетом НДС	273,00
2	Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	756,00
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	2 476 656,00
4	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	15,00
5	Действительный валовый доход, руб./год	2 105 157,60
6	Величина операционных расходов, руб./год	Арендная ставка очищена
7	Чистый операционный доход, руб./год	2 105 157,60
8	Ставка капитализации, %	14,15
<b>9</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>14 877 438,87</b>
<b>10</b>	<b>Округленно, руб.</b>	<b>14 877 000,00</b>

### 12.3.3 Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки. Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости.

Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для

корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

Ситоговая =  $k_1 \times C_{\text{доход.}} + k_2 \times C_{\text{сравнит.}} + k_3 \times C_{\text{затрат.}}$  где  $C_{\text{доход.}}$ ,  $C_{\text{сравнит.}}$ ,  $C_{\text{затрат.}}$  - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;  $k_1$ ,  $k_2$ ,  $k_3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:  $k_1 + k_2 + k_3 = 1$ . На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. учёт специфических особенностей объекта;
4. отражение тенденций развития рыночной ситуации;
5. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

**Затратный подход.** Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью. В рамках настоящего отчёта затратный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.

**Сравнительный подход** характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Этот подход достаточно точен, но недостаточно учитывает особенности объекта оценки. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Результату, полученному сравнительным подходом присваивается удельный вес 50%.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно



принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщиком приняты ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчётов данным подходом. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 50%.

Рыночная стоимость объекта оценки после согласования результатов оценки составляет:

$$16\,887\,000,00 \times 0,50 + 14\,877\,000,00 \times 0,50 = \mathbf{15\,882\,000,00 \text{ руб.}}$$

### **13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Рыночная стоимость нежилого помещения № 1, расположенного на цокольном этаже здания по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, гор. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. № 40 Б, по состоянию на 09 июля 2018 года, составляет:**

**15 882 000,00 руб.**

**Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи рублей 00 коп.**

Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»  
Оценщик I категории

Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета – 13.07.2018 г.

**14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

1. Источники информации для оценки объекта оценки – на стр. 60-68;
2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на стр. 69-71;
3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки – 69-71;
4. Документы технической инвентаризации – не представлены;
5. Заключение специальных экспертиз – отсутствуют;
6. Другие документы по объекту оценки (при их наличии) – отсутствуют;
7. Документы оценщика, дающие право на выполнение работ по оценке, на стр. 72-78.

## ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ


Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznachenija\\_50.5\\_m\\_1562454487](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_50.5_m_1562454487)

Все объявления в Павловский Посад / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение свободного назначения

### Помещение свободного назначения, 50.5 м²

№ 1562454487, размещено вчера в 03:40 · 315 (x31)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 929 512-41-67

Написать сообщение


Активность  
Частично лип  
На Avito с 02 июля 2018

3 объявления пользователя

Адрес: Московская область, Павловский Посад, улица Катмава, 7

Площадь: 50.5 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, улица Катмава, 7  
[Скрыть карту](#)



Продать помещение в черновой отделке

000 (20).JPG | Поправка на эта...docx | Поправка на эта...docx

15:53 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_260\\_m\\_762927806](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_260_m_762927806)

Avito | [Авто](#) | [Недвижимость](#) | [Работа](#) | [Услуги](#) | [Ищ.](#)

Коммерческая недвижимость / Павловский Посад

Все объявления в Павловский Посад / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Офисное помещение

### Офисное помещение, 260 м²

№ 762927806, размещено 21 июля в 12:17 · 533 (x4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 260 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, Павловский-Посад, Большая Перевозная 5а


8 903 590-72-77

Написать сообщение

Активность  
На Avito с августа 2008  
Завешено 21 объявление

Контактное лицо  
Николай Соболев





Адрес: Московская область, Павловский Посад, Павловский-Посад, Большая Перевозная 5а



Продается офисное здание (2 этажи) в центре П.Посада. Общая площадь 200 кв.м. - 80 кв.м. канализация. Автономное отопление. Сделано стеклопакетное здание. Возможен торг

Поискать похожие

Похожие объявления

 Офисное помеще... ул.Катмава 11 1 752 992 ₽	 Офисное помеще... Павловский Посад... 19 178 373 ₽	 Продается офисн... Маневренная ул. 26 9 850 000 ₽	 Офисное помеще... ул.Володарская 3 10 200 000 ₽
--	---	--	--

000 (20).JPG | Поправка на эта...docx | Поправка на эта...docx

15:53 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/office\\_pomeschenie\\_949\\_m\\_1682326813](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/office_pomeschenie_949_m_1682326813)


Коммерческая недвижимость - Павловский Посад

Все объявления в Павловский Посад / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Прозан / Офисное помещение

### Офисное помещение, 949 м<sup>2</sup>

№ 1682326813, размещено 13 июля в 18:34 · 238 (x4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)



8 915 405-79-10

Написать сообщение

Среднеуровневый банк ПАО Сбербанк  
Агентство


Контактное лицо: Привалов Валерий

Адрес: Павловский Посад, Московская область, газетный Городок, 19А

Площадь: 949 м<sup>2</sup>

Адрес: Павловский Посад, Московская область, переулок Герцена, 19А

[Скрыть карту](#)



Объект офисного назначения.

Показать все

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/office\\_pomeschenie\\_1803\\_m\\_1022917087](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/office_pomeschenie_1803_m_1022917087)


Коммерческая недвижимость - Павловский Посад

Все объявления в Павловский Посад / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Прозан / Офисное помещение

### Офисное помещение, 180,3 м<sup>2</sup>

№ 1022917087, размещено 13 июля в 18:21 · 2127 (x4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)



8 915 405-79-10

Написать сообщение

Среднеуровневый банк ПАО Сбербанк  
Агентство


Контактное лицо: Привалов Валерий

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ул. Карьерская, 11

Площадь: 180,3 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ул. Карьерская, 11

[Скрыть карту](#)



Офисное помещение, 180,3 м<sup>2</sup> (Прозан), звать в будни дни с 9 до 18. Контактное лицо: Карьер Валерий

Показать все

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_50.5\\_m\\_935498990](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_50.5_m_935498990)

Все объявления в Павловском Посаде / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

### Помещение свободного назначения, 50.5 м²

№ 935498990, размещено вчера в 03:54 · 229 (x2)

Добавить в избранное · Добавить закладку

8 929 512-41-67


Написать сообщение

Наталья  
Арендодатель  
На Avito с июня 2016  
3 объявления пользователя

Адрес: Павловский Посад, Московская область, улица Калеева, 7

Площадь: 50.5 м²

Адрес: Павловский Посад, Московская область, улица Калеева, 7  
Скрыть карту



Сдается помещение в черновой отделке, возможен ремонт в счет 50% аренды

000 (20).JPG · Поправка на эта...docx · Поправка на эта...docx

Показать все

RU · 15:54 · 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_186\\_m\\_ot\\_sobstvennika\\_1558891009](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_186_m_ot_sobstvennika_1558891009)

Все объявления в Павловском Посаде / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

### Офисное помещение, 186 м² от Собственника

№ 1558891009, размещено 10 июля в 19:05 · 523 (x2)

Добавить в избранное · Добавить закладку

8 985 884-48-44


Написать сообщение

Ирина  
Арендодатель  
На Avito с июня 2017  
Завершено 11 объявлений  
6 объявлений пользователя

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ориентирова 14

Площадь: 186 м², класс здание с

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ориентирова 14  
Скрыть карту



000 (20).JPG · Поправка на эта...docx · Поправка на эта...docx

Показать все

RU · 15:54 · 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/office\\_pomeschenie\\_186\\_m\\_ot\\_sobstvennika\\_1558891009](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/office_pomeschenie_186_m_ot_sobstvennika_1558891009)



Основное помещение, 186 м² от Собствен... 100 000 ₽ в месяц

Иван 8 985 884-48-44 [Написать сообщение](#)

[Написать сообщение](#)


**Иван**  
Аккредитован  
На Авито с июня 2017  
Закрывает 11 объявлений  
0 объявлений пользователя

**Адрес:**  
Московская область, Павловский Посад, ориентир 14

Площадь: 186 м², Класс здания: с

**Адрес:** Московская область, Павловский Посад, ориентир 14  
[Смочь карту](#)



Предложение от собственника. Отдельно стоящее офисное здание, в черте города. Круглосуточные охрана, есть все необходимые коммуникации. Подробная информация по телефону

000 (20).JPG | [Поправка на эту...docx](#) | [Поправка на эту...docx](#) | [Показать все](#) X

RU 15:54 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/pomeschenie\\_s\\_vobodnogo\\_naznacheniya\\_344\\_m\\_1212961154](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154)



Помещение свободного назначения, 344 м² 800 ₽ в месяц за м² Залог 100 м

№ 1212961154, размещение 4 июля в 04:45 из 3414 (x15)  
[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)

8 915 043-63-13 [Написать сообщение](#)


**Александр**  
Аккредитован  
На Авито с марта 2011  
Закрывает 1 объявление

**Адрес:**  
Россия, Московская область, Павловский Посад, улица Володарского, 52  
[Смочь карту](#)

Площадь: 344 м²

**Адрес:** Россия, Московская область, Павловский Посад, улица Володарского, 52  
[Смочь карту](#)




Помещение свободного назначения в здании 344 м² находится в

000 (20).JPG | [Поправка на эту...docx](#) | [Поправка на эту...docx](#) | [Показать все](#) X

RU 15:54 13.07.2018


Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_344\\_m\\_1212961154](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_1212961154)

Помещение свободного назначения, 344 м² 800 Р в месяц за м² [александр](#) 8 915 943-83-13 [Написать сообщение](#)



Площадь: 344 м²

Адрес: Россия, Московская область, Павловский Посад, улица Волгодарского, 52 [Смотреть карту](#)



Предлагаю помещение свободного назначения в аренду 344 м2 находится в г Павловский Посад, Московская область, ул. Волгодарского дом 52 в центре посуда. (4-й этаж не новостройка)  
 Помещение прямоугольной формы, высота потолка - 3,60 м, залитый полбетон, Потолок армостриж, светодиодные светильники, напольное покрытие, паркозащитный полита 600\*600 мм, имеется два входа, два сан. узла на два этажа каждый.  
 Коммуникации и водоснабжение:  
 - вентиляция;  
 - водоснабжение - центральное;  
 - электроснабжение - центральное;  
 - канализование - центральное;  
 - отопление - центральное;  
 - противопожарная сигнализация.  
 Сумма аренды - 800 руб/м2 (возможен торг!)  
 Ф/платежи: аренда, коммунальные.  
 - коммунальные платежи;  
 - услуги охранного агентства (охранная сигнализация с выводом на пульт введомств пожарной охраны);  
 - небольшая парковка.  
 Помещение новое, после часовой отделки, готово к эксплуатации.  
 Возможность аренды частями!

000 (20).JPG | [Поправка на эту...docx](#) | [Поправка на эту...docx](#) | [Показать все](#) X

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_620\\_m\\_1486959868](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_620_m_1486959868)

Помещение свободного назначения, 620 м² 120 000 Р в месяц [Звонок 120 000](#)

№ 1486959868, размещение 3 июля в 21:42 | 122 | 13 | [Добавить в избранное](#) | [Добавить закладку](#)


8 926 618-01-07

[Написать сообщение](#)

Евгений Сервис  
 Арендатор  
 На Авито с декабря 2012  
 Зависимо 188 объявлений


20 обычных пользователей

Категория: Недвижимость  
 Бизнес/офис  
 Адрес: Московская область, Павловский Посад, Интернациональная улица



Площадь: 620 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, Интернациональная улица [Смотреть карту](#)



В аренду сдаётся двухэтажное кирпичное здание современной постройки, общей площадью 620 кв. м. Выгодное расположение объекта недвижимости позволяет эксплуатировать его в широком диапазоне бизнес-интересов. Близость к железнодорожной станции и ливневый вывоз на городские.


000 (20).JPG | [Поправка на эту...docx](#) | [Поправка на эту...docx](#) | [Показать все](#) X



Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/pomeshchenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_620\\_m\\_1486959868](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_620_m_1486959868)

Помещение свободного назначения, 620 м<sup>2</sup> 120 000 Р в месяц

Адрес: Московская область, Павловский Посад, Интернациональная улица



В аренду сдаётся двухэтажное кирпичное здание современной постройки, общей площадью 620 кв. м. Выгодное расположение объекта недвижимости позволяет эксплуатировать его в широком диапазоне бизнес-интересов. Близость к железнодорожной станции и прямой выезде на городскую автомагистраль, неподалеку от центра города, делает сооружение привлекательным с точки зрения эффеитивной логистики. Обширные большие окна позволяют максимально использовать естественное освещение. Описание технических характеристик объекта. Двухэтажное строение длиной 65 м и шириной 4,8 м из красного кирпича. Объект проектировался с учетом развития здания многоэтажной застройкой, находящейся рядом. Сооружение свободной планировки не эксплуатировалось, аренда без посредников. Коммуникации подведены, установлены лестничные марши, в проемах смонтированы современные пластиковые окна. Стремящиеся старые окна первого этажа обрешечены. В начале августа планируется завершение работ по отоплению. Если здание выполнено в стиле стриминговой модерна, типично для сооружений производственного назначения и пролетов длиной 100 м. Было применено интересное архитектурное решение – вращающиеся окна второго этажа. В верхней, полуоткрытой части установлены стенолавы с раскладкой. Полы первого этажа имеют деревянные. Отделочные работы внутри строения не проводились – это еще один положительный момент, новому собственнику не придется ничего перекрашивать, переносить перегородки. Удачи!

1. В помещении может быть организовано небольшое производство;
2. Здание идеально для обустройства шоу-рума магазина корпоратив или легкой мебели;
3. Аренда в Павловском Посаде – превосходная альтернатива московскому офису;
4. Огромным спросом среди арендаторов пользуются склады. Все больше молодых людей предпочитают, а для оплаты аренды квартиры деньги есть далеко не у каждого! Жмите кнопку в 10 минут! Кнопка от владельца – гарантия популярности среди туристов.
5. Аренда обещана на долгий срок в г. Павловский Посад.


000 (20).JPG    Поправка на эта...docx    Поправка на эта...docx    Показать все X

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/pomeshchenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_ot\\_10\\_m2\\_926364889](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_ot_10_m2_926364889)

Помещение свободного назначения от 10 м<sup>2</sup> 500 Р в месяц за м<sup>2</sup>

№ 926364889, размещено 28 июня в 21:03    396K (с.2)

Добавить в избранное    Добавить заметку



8 929 914-29-72

Написать сообщение

ЗАО "Авент-Девелопмент" Акционерно PAO Авент с марта 2015 Завершено в области


3 объявления пользователя

Екатерина (псевд) АЛЕКСАНДР

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ул. Павловская, д.28

Площадь: 33 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ул. Павловская, д.28



Сдается помещения площадью 63 кв. м, 66 кв. м, 58 кв. м, 44 кв. м (вс) представляет собой современные здания класса В+ площадь которого составляет 6000 кв. м, отвечающие всем современным требованиям и

000 (20).JPG    Поправка на эта...docx    Поправка на эта...docx    Показать все X


Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_ot\\_10\\_m2\\_926364889](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_ot_10_m2_926364889)

Помещение свободного назначения от 1... 500 Р в месяц за м² АЛЕКСАНДР 8 929 914-29-72 Начать общение

На Авто с марта 2017  
Закончено 9 объявлений  
3 объявлений пользователя


Классификация  
АЛЕКСАНДР

Адрес  
Московская область, Павловский Посад,  
ул. Павловская, 28



Площадь: 33 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, ул. Павловская, 28  
См. карту



Сдается помещение площадью 33 кв. м, 66 кв. м, 58 кв. м, 44 кв. м!!! Представляет собой современное здание класса «Б» площадь которого составляет 6000 кв. м, отвечающее всем современным требованиям и стандартам. Выдающее расположение в центре города Павловский Посад обеспечивает удобную транспортную и пешую доступность. Просторные, светлые помещения современной планировки удовлетворят любые требования в части функциональности и комфорта.

На 1 этаже располагается магазин "Диско" и магазин товаров для дома "Кантури", на 2 этаже - детская игровая комната, кафе, детская парикмахерская, соляная пещера, три тренажера, фотосалон.

На 6 этаже располагается кинотеатр.

А так же сдается в аренду конференц залы+ дополнительные услуги/проектор, ноутбуки, зеркала.

Комплектация: ставка договорная.

Звонить с 9:00 до 18:00!!!

000 (20).JPG | Поправка на эту...docx | Поправка на эту...docx | Показать все X

RU 15:55 13.07.2018


Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/pomeschenie\\_170m2\\_v\\_tsentre\\_goroda\\_1156409082](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/pomeschenie_170m2_v_tsentre_goroda_1156409082)

Помещение 170м2 в центре города - 130 000 Р в месяц Валентина, компания 10 000+ Добавить в избранное | Добавить закладку

8 916 273-16-44


Список объявлений  
На Авто с июня 2017  
Закончено 17 объявлений  
0 объявлений пользователя

Адрес  
Московская область, Павловский Посад,  
Волгодарного



Площадь: 170 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, Волгодарного  
См. карту



Сдается помещение 170 кв. м в центре города свободного назначения. В холле доме на первом этаже. Большой трафик. Развитая инфраструктура. Вода, свет, отопление. В данный момент подготовлен под детский центр. Рядом будет строится детский садик. Соответственно будет очень много гулять детишки и их родители. Цена обновляется.

000 (20).JPG | Поправка на эту...docx | Поправка на эту...docx | Показать все X


RU 15:55 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_344\\_m\\_1328300346](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/svobodnogo_naznacheniya_344_m_1328300346)

### Свободного назначения 344 м²

№ 1328300346, опубликовано 14 июля в 14:15 • ID: 27103

Добавить в избранное | Добавить закладку



8 925 739-00-37

Написать сообщение


Агентство реального рынка  
Альтиво  
На Avito с октября 2013

Курьерное лицо  
Юрий

Код: Московская область, Павловский Посад, улица Волгодарского, 52

Площадь: 344 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, улица Волгодарского, 52  
[См. карту](#)




Сдается в аренду помещение, свободного назначения площадью 344 м². Под любой вид деятельности. Расположено по адресу: Волгодарского д.52. От собственника. Без комиссии.

000 (20).JPG | Поправка на эту...docx | Поправка на эту...docx | Показать все X


Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_344\\_m\\_1328300346](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevizhimost/svobodnogo_naznacheniya_344_m_1328300346)

Свободного назначения 344 м² • 800 руб в месяц за м² | Юрий | 8 925 739-00-37 | Написать сообщение



Площадь: 344 м²

Адрес: Московская область, Павловский Посад, улица Волгодарского, 52  
[См. карту](#)



Сдается в аренду помещение, свободного назначения площадью 344 м². Под любой вид деятельности. Расположено по адресу: Волгодарского д.52. От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- первый этаж;
- хорошие соседи;
- отдельный вход;
- автономный вывод;
- 15 м²;
- центральное отопление;
- колодезь, горячая вода;
- свой санузел;
- охраняемая парковочная территория;
- высота потолков 3,60 метра.

Цена аренды: 800 руб за м².  
От собственника. Без комиссии.

Закажите для уточнения информации Вышнему персональному менеджеру по торговле недвижимостью и описью Удаленку Юрию.  
Для арендаторов ВСЕ услуги компании по нашим объектам БЕСПЛАТНЫЕ

000 (20).JPG | Поправка на эту...docx | Поправка на эту...docx | Показать все X

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_344\\_m\\_1458938914](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_344_m_1458938914)

### Сдам торговое помещение, 344 м<sup>2</sup>

№ 1458938914, размещено 13 июля в 17:08 · 174 (12)

[Добавить в избранное](#) | [Добавить закладку](#)

**275 200 Р в месяц**  
Без налога, стоимость 137 000 Р


8 958 769-66-52

Написать сообщение  
в 8 мин

МЕСТО - Электросталь  
Адрес: Павловский Посад  
На Авто с сентября 2012

Способы связи: Офер


Адрес: Московская область, Павловский Посад, Володарского ул. 52



Площадь: 344 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Павловский Посад, Володарского ул. 52

[Скрыть карту](#)



Сдам в аренду помещение на первом этаже нового жилого дома в центре посёлка Павловский Посад на улице Володарского рядом со строящимся парком культуры и отдыха. Помещение полностью готово к использованию включая все коммуникации. Подключены пожарная и охранная сигнализации. Максимальная разрешённая потребляемая мощность сети 15 кВт. Помещение имеет высоту 3,60 метра и два входа. В стоимость аренды включены все коммунальные платежи. Звоните!

000 (20).JPG | Поправка на эта...docx | Поправка на эта...docx

RU 15:55 13.07.2018

Защищено | [https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nevzhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_344\\_m\\_1458938914](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nevzhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_344_m_1458938914)

Сдам торговое помещение, 344 м<sup>2</sup> · 275 200 Р в месяц

Офер 8 958 769-66-52 | Написать сообщение


8 958 769-66-52

Написать сообщение  
в 8 мин

МЕСТО - Электросталь  
Адрес: Павловский Посад  
На Авто с сентября 2012

Способы связи: Офер


Адрес: Московская область, Павловский Посад, Володарского ул. 52



Площадь: 344 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Павловский Посад, Володарского ул. 52

[Скрыть карту](#)



Сдам в аренду помещение на первом этаже нового жилого дома в центре посёлка Павловский Посад на улице Володарского рядом со строящимся парком культуры и отдыха. Помещение полностью готово к использованию включая все коммуникации. Подключены пожарная и охранная сигнализации. Максимальная разрешённая потребляемая мощность сети 15 кВт. Помещение имеет высоту 3,60 метра и два входа. В стоимость аренды включены все коммунальные платежи. Звоните!

000 (20).JPG | Поправка на эта...docx | Поправка на эта...docx

RU 15:55 13.07.2018

Напечатать Сохранить

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>
<b>15.05.2018 № 50/017/001/2018-4552</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:17:0020517:280</b>

Номер кадастрового квартала:	50:17:0020517
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Павлово-Посадский район, г. Павловский Посад, ул. 1 Мая, д. №40 Б, помещение 1
Площадь, м²:	756.0
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	4790545.20
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:17:0020517:140
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Холбиева Екатерина Викторовна

<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>		Леккина М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>15.05.2018 № 50/017/001/2018-4552</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:17:0020517:280</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Стройпром", ИНН: 7721727620
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:17:0020517:280-50/001/2017-1 от 17.03.2017
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Лексина М. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

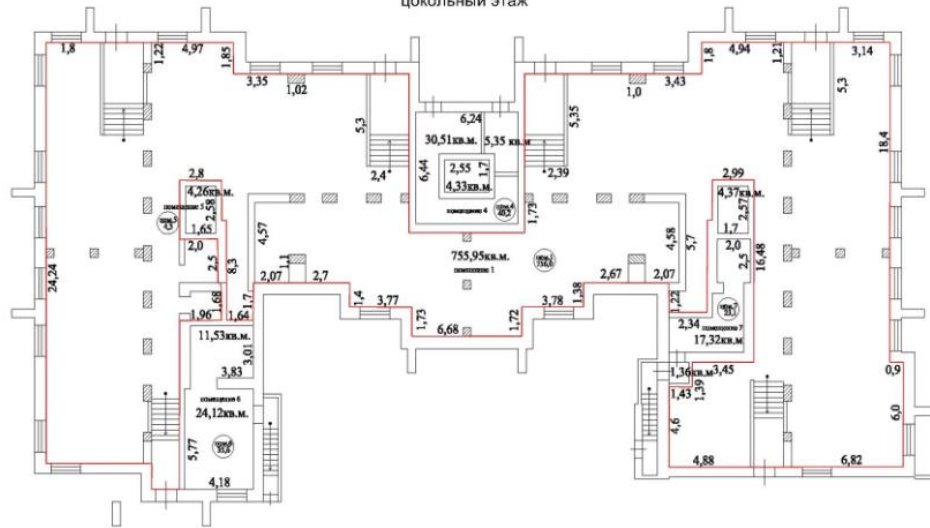
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>15.05.2018 № 50/017/001/2018-4552</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:17:0020517:280</b>
Номер этажа (этажей): Цокольный этаж № 0	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Лексина М. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	



## План этажа

## ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Масштаб 1:200

## Условные обозначения:

- часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения
-  стена с окном и дверью
-  лестница

**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА, ДАЮЩИЕ ПРАВО НА  
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик: Шестопалова Нина Евгеньевна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 0404 № 093293, выдан 04.06.2003г.  
УВД Октябрьского р-на г. Красноярск  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
 «09» июля 2007г., регистрационный № 000311  
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
 территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным  
 законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-  
 ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
 Выдано «09» июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0015206 \*





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации  
участков рынка недвижимости  
(IFVCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(EAGVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(ICV)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шестопаловой Нины Евгеньевны

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

о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 000311

« 09 » июля 2007г.

Дата выдачи « 14 » июля 2014г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



## ПОЛИС №СОЦД-17-000481-24

## Страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования №СОЦД-17-000481-24 от 05.12.2017 г. (далее – Договор страхования) между Страховщиком ООО «ПРОМИНСТРАХ» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) от 22.08.2014г., на основании Заявления Страхователя от 05.12.2017 г. на следующих условиях:

<b>СТРАХОВЩИК</b>	ООО «ПРОМИНСТРАХ», Лицензия СИ № 3438 123610, г.Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, пом. 1705-1707 Красноярский филиал ООО «ПРОМИНСТРАХ» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д.1 «А» Р/с 40701810500030000048, К/с 30101810200000000777 в ФИЛИАЛЕ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК: 040407777 ИНН: 7704216908, ОГРН: 1027700355935 Тел. (391) 266-82-06, 266-82-07
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» 660028, г. Красноярск, пр.Свободный, д.59 «А» р/с 40702810800110100231, К/с 30101810800000000795 в АКБ «Енисей» (ОАО) г. Красноярск, БИК: 040407795 ИНН: 2463200770, ОГРН: 1072468011681 Тел. (391) 2-900-376
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	Не установлен и равен страховой сумме
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
<b>ФРАНШИЗА</b> (условная/безусловная)	Не установлена
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>	Единовременно, путем перечисления на расчетный счет Страховщика не позднее «17» декабря 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ</b>	12 мес. с 00 часов «18» декабря 2017 г. до 24 часов «17» декабря 2018 г.
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	Ответственность Страховщика наступает с 0 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Возмещения ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование; 3. Договор страхования
Дата, место выдачи Полиса	г.Красноярск, 05.12.2017г.

ЗА СТРАХОВЩИКА:

Директор Красноярского филиала  
ООО «ПРОМИНСТРАХ»

м.п.



ЗА СТРАХОВАТЕЛЯ:

Страхователь с правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил.

Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»

м.п.



Н. Е. Шестопалова



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»  
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru  
Смоленск: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 68-37-00  
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

## ПОЛИС

### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Начальника Департамента развития продаж Сибирского федерального округа Общества с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-1005/2018 от 10.05.2018г., с одной стороны и Шестопалова Нина Евгеньевна (далее - Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам	
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.	
3. Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей	
4. Франшиза	Не установлена	
5. Страховой тариф	0,021%	
6. Страховая премия	21 000,00 (Двадцать одна тысяча) рублей	Порядок оплаты согласно п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «23» июня 2018 г. по «22» июня 2019 г.	
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Заявление-Анкета о страховании от «18» июня 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).	
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95	
10. Страхователь	Шестопалова Нина Евгеньевна Адрес по месту регистрации/прописки: 660062, г.Красноярск, ул.Вильского, д.6 «А», кв.94 Паспортные данные: серия 0404 №093293, выдан 04.06.2003г. УВД Октябрьского района г.Красноярска, код подразделения 242-004 Тел. (391) 2-900-376, 8-902-943-34-08	
11. Дата выдачи полиса	«18» июня 2018г.	

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

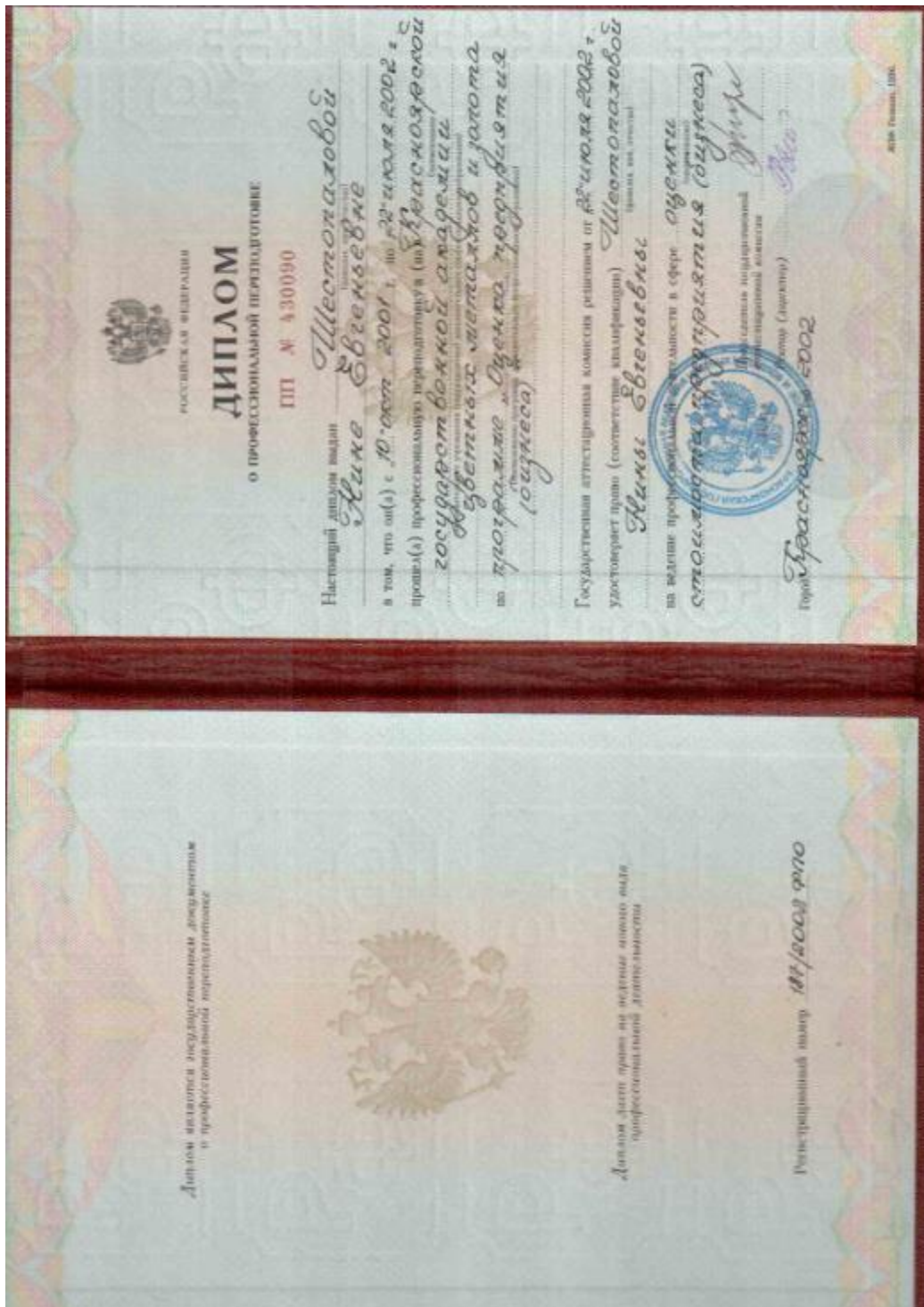
«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» сентября 2014 г., получил.



**СТРАХОВЩИК**  
Начальник Департамента развития продаж Сибирского  
федерального округа ООО РСО «ЕВРОИНС»  
**ОБЩЕСТВО**  
**«ЕВРОИНС»**  
И.А. Еркина

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

/Н.Е. Шестопалова




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что	
<b>УДОСТОВЕРЕНИЕ</b> О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ 2 2 2 4 0 0 2 6 1 3 1 7		<b>Нина Евгеньевна Шестопалова</b> с 18 июня 2014 года по 30 июня 2014 года	
		(наименование организации в (на) которую выдано удостоверение) <b>ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. М.И. Ползунова»</b> по программе	
		<b>«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</b>	
Документ о квалификации		за время обучения сум(м) экзамена и зачеты по основным дисциплинам программы	
Регистрационный номер	1024	Наименование	Объем
Город	Барнаул	Обязательные дисциплины	72 ч
Дата выдачи	30 июня 2014 г.	Дисциплины по выбору	32 ч
		Итого	104 ч
		Желаемый квалификационный уровень	Отлично

Исговая работа по теме:

**«Оценка ценных бумаг для целей залога»**

Фрунзе  
Секретарь



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008154-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Шестопаловой Нине Евгеньевне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.