

Специалист оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

**ОТЧЕТ № 02/недв-03-18К**

**По оценке объекта оценки - нежилых помещений,  
расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва,  
р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18,  
находящихся в собственности ООО "Инициатива"**

**Дата составления Отчета: 20 марта 2018 года**

**Дата Оценки: 19 марта 2018 года**



**г. Воронеж, 2018**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

А) Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	4
а) Объект оценки .....	4
1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) – .....	4
2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики – .....	5
Имущественные права на объект оценки - .....	5
б) Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.....	6
в) Цель оценки.....	6
г) Предполагаемое использование результатов оценки .....	6
д) Вид стоимости .....	6
е) Дата оценки .....	7
ж) Допущения, на которых должна основываться оценка.....	7
з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.....	9
Б) Применяемые стандарты оценки .....	10
а) Информация о применяемых стандартах оценки.....	10
б) Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	11
в) Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости ...	11
В) Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	12
а) Общие понятия и определения.....	12
б) Ограничения и пределы применения полученного результата.....	13
в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения) .....	14
Г) Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор....	15
а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	15
б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
в) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
г) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	15
Д) Основные факты и выводы.....	17
а) Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки .....	17
б) Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	17
в) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	17
г) Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	18
д) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	18
Е) Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).....	19
Сведения о результатах осмотра объекта оценки.....	19
а) Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
1) Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	20
б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.....	20
в) Информация о текущем использовании объекта оценки .....	23
г) Анализ наиболее эффективного использования .....	23
д) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
Ж) Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	28

а)	Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки.....	31
1)	Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	32
2)	Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	36
3)	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	39
4)	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	41
б)	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	42
в)	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, 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 значений цен.....	44
г)	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	50
д)	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	50
3)	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	51
а)	Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	51
б)	Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	51
в)	Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	54
1)	Затратный подход.....	54
2)	Сравнительный подход.....	54
3)	Доходный подход.....	69
И)	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.....	84
	Приложения к отчету.....	89
	Фото объекта оценки.....	93



**Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич**  
**ОГРН ИП 307366717000081, ИНН 366502389170,**  
**394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 "В", кв. 56.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА - 20 МАРТА 2019 ГОДА**  
**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА - 02/НЕДВ-03-18К**

## **А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

### **а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, находящиеся в собственности ООО "Инициатива".

#### **1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) -**

<b>Характеристика объекта оценки</b>					
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Адрес</b>	<b>Назначение</b>	<b>Номер помещения</b>	<b>Общая площадь (кв. м.)</b>
1	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	нежилое	XIII	420,60
2	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XV	нежилое	XV	13,80
3	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	нежилое	XII	414,00

<b>Имущественные права на объект оценки</b>						
<b>Кадастровый №</b>	<b>Вид права</b>	<b>Собственник на дату оценки</b>	<b>Собственник на дату составления отчета</b>	<b>Обременения</b>	<b>Сведения о регистрации прав</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>
77:08:000 5003:1298	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-08/044/2005-880 от 08.09.2005	Сведения отсутствуют
77:08:000 5003:1296	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-08/044/2005-881 от 08.09.2005	Сведения отсутствуют
77:08:000 5003:1297	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-10/001/2006-054 от 18.04.2006	Сведения отсутствуют

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
 Тел. (473) 233-3926

Страница 4

**2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -**

Общие сведения об объекте капитального строительства					
№ п/п	Адрес	Наименование ОКС	Функциональное назначение	Номер помещения	Год постройки
1	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	Помещение	нежилое	XIII	1981
2	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XV	Помещение	нежилое	XV	1981
3	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	Помещение	нежилое	XII	1981

Технические характеристики объекта капитального строительства					Сведения о техническом состоянии ОКС		
Количество этажей / этаж расположения	Дата последнего капремонта (реконструкции)	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	в т.ч. подвал (куб. м.)	Физический износ	Экономический износ	Функциональный износ
антресоль 8	Сведения отсутствуют	420,60	-	-	30%	0%	0%
чердачн.надстройка	Сведения отсутствуют	13,80	-	-	30%	0%	0%
8 по документу (9 по информации Заказчика)	Сведения отсутствуют	414,00	-	-	30%	0%	0%

Оцениваемые встроенные помещения находятся в 10-ти этажном административном здании на закрытой территории ОАО «Тушинский механический завод» (имеется охрана, пропускной режим). В 1,2 км находится станция метро «Сходненская», в 1,6 км – «Тушинская». Ближайшая остановка общественного транспорта - Новопоселковая улица ≈ 400м. Ближайшее окружение – производственно - складская и офисно-торговая застройка. Подъездные пути – хорошие. В помещениях имеется отопление, электричество, кондиционеры в кабинетах, вода, канализация. Отделка на 9 этаже – удовлетворительное состояние, на 10 этаже – требуется ремонт. На дату оценки используются как офисные. Лифт эксплуатируется до 6 этажа.

Помещение 13,8 кв.м. представляет собой лестничную клетку.

Документы, содержащие характеристики объектов оценки:

1. Выписка из ЕГРН №36-00-4001/5002/2017-5912 от 08.12.2017 г.;
2. Определение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А40-14819/17-86-31 Б от 19.07.2017 г.;
3. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А40-14819/17-86-31 Б от 15.11.2017 г.

**Имущественные права на объект оценки -**

Право собственности. Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является ООО «Инициатива».

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – ипотека.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> В соответствии с п. 7 ФСО № 7 отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав,

#### **Реквизиты юридического лица\***

Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива», ОГРН 1057747123257 от 30.05.2005 г., ИНН/КПП 7714603367 / 772501001, адрес: 119071, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНСКИЙ, ДОМ 29, СТРОЕНИЕ 6, ЭТ 1 ПОМ I КОМ 20.

**Балансовая стоимость объекта оценки\*** - сведения отсутствуют.

\* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

#### **б) ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>2</sup>**

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.<sup>3</sup>

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются (ипотека).<sup>4</sup>

#### **в) ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

#### **г) ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений для продажи имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом).

#### **д) Вид стоимости**

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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;

---

ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

<sup>2</sup> В том числе - ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

<sup>3</sup> [http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qqvbjkg](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg)

<sup>4</sup> В соответствии с п. 7 ФСО № 7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 6

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

#### **е) ДАТА ОЦЕНКИ**

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Настоящая оценка проведена по состоянию на 19 марта 2018 года.

#### **ж) ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА**

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.

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 7

документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

**При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.**

**Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. Сумма**

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 8



денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

**Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.**

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

**Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.**

**При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

### **з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 02/недв-03-18 от 15 марта 2018 года. Форма отчета – письменная, электронная.

## Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### а) ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО №7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные [ФСО № 1](#), [ФСО № 2](#), [ФСО № 3](#), и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 10

противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Ассоциацией в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

#### **б) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) –

Федеральные стандарты оценки, поименованные в п. «Б», п.п. «а»;

Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

#### **в) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ**

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

## **В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

### **а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Под рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации (редакция, действующая с 01 июля 2017 года)

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

**Объектом** - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Основные активы** - это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 12

**Принцип замещения** утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

**Принцип спроса и предложения** – предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Стоимость** – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **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

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

## **б) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об

- оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
  - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)**

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объекты оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

**Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива»
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)</b>	1057747123257
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	30.05.2005 г.
<b>Место нахождения</b>	119071, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНСКИЙ, ДОМ 29, СТРОЕНИЕ 6, ЭТ 1 ПОМ I КОМ 20

**б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Кислов Юрий Васильевич
<b>Место нахождения оценщика (почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон)</b>	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: <a href="mailto:Optium36@yandex.ru">Optium36@yandex.ru</a> , контактный телефон +7 (920) 214-7483
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Ассоциация СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
<b>сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис №41-0003/2017(R)от 21.12.2017 г. выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», 13.01.2018 г. по 12.01.2019 г. на сумму 3 000 000 руб.
<b>стаж работы в оценочной деятельности</b>	С февраля 2006 года

**в) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

**г) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
  - Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица –

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926

заказчика;

- Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.



## Д) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 02/недв-03-18 от 15 марта 2018 года.

### б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, находящиеся в собственности ООО "Инициатива".

Характеристика объекта оценки					
№ п/п	Наименование	Адрес	Назначение	Номер помещения	Общая площадь (кв. м.)
1	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	нежилое	XIII	420,60
2	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XV	нежилое	XV	13,80
3	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	нежилое	XII	414,00

Имущественные права на объект оценки						
Кадастровый №	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав	Балансовая стоимость, руб.
77:08:000 5003:1298	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-08/044/2005-880 от 08.09.2005	Сведения отсутствуют
77:08:000 5003:1296	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-08/044/2005-881 от 08.09.2005	Сведения отсутствуют
77:08:000 5003:1297	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-10/001/2006-054 от 18.04.2006	Сведения отсутствуют

### в) РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, руб.
1	Помещение, общей площадью 420,60 кв. м.	22 656 460,00	0,50	19 204 855,00	0,50	20 930 658,00
2	Помещение, общей площадью 13,80 кв. м.	743 365,00	1,00		-	743 365,00
3	Помещение, общей площадью 414,00 кв. м.	26 405 748,00	0,50	22 231 802,00	0,50	24 318 775,00
	ВСЕГО	49 805 573,00		41 436 657,00		45 992 798,00

Методы затратного подхода в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

<sup>5</sup> В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству».

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 17

#### г) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет –  
**45 992 798,00 руб. (Сорок пять миллионов девятьсот девяносто две тысячи семьсот девяносто восемь рублей), в том числе:**

Наименование объектов оценки	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС, руб.
Помещение, общей площадью 420,60 кв. м., номер помещения XIII	20 930 658,00	17 737 846,00
Помещение, общей площадью 13,80 кв. м., номер помещения XV	743 365,00	629 970,00
Помещение, общей площадью 414,00 кв. м., номер помещения XII	24 318 775,00	20 609 131,00
Итого	<b>45 992 798,00</b>	<b>38 976 947,00</b>

#### д) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 18

**Е) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)**

**СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>6</sup>**

Осмотр объекта оценки проведен 15.03.2018 г. Фото фиксация объекта оценки - см. Приложения.

**а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, находящиеся в собственности ООО "Инициатива".

Характеристика объекта оценки					
№ п/п	Наименование	Адрес	Назначение	Номер помещения	Общая площадь (кв. м.)
1	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	нежилое	XIII	420,60
2	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XV	нежилое	XV	13,80
3	Помещение	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	нежилое	XII	414,00

Имущественные права на объект оценки						
Кадастровый №	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав	Балансовая стоимость, руб.
77:08:000 5003:1298	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-08/044/2005-880 от 08.09.2005	Сведения отсутствуют
77:08:000 5003:1296	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-08/044/2005-881 от 08.09.2005	Сведения отсутствуют
77:08:000 5003:1297	Собственность	ООО "Инициатива"	ООО "Инициатива"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-10/001/2006-054 от 18.04.2006	Сведения отсутствуют

Документы, содержащие характеристики объектов оценки:

1. Выписка из ЕГРН №36-00-4001/5002/2017-5912 от 08.12.2017 г.;

<sup>6</sup> В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

2. Определение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А 40-14819/17-86-31 Б от 19.07.2017 г.;
3. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А 40-14819/17-86-31 Б от 15.11.2017 г.

**1) Сведения об имущественных правах на объект оценки**

**Наименование имущественного права -**

Право собственности.

**Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) -**

Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива», ОГРН 1057747123257 от 30.05.2005 г., ИНН/КПП 7714603367 / 772501001, адрес: 119071, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНСКИЙ, ДОМ 29, СТРОЕНИЕ 6, ЭТ 1 ПОМ I КОМ 20.

**б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки**

Общие сведения об объекте капитального строительства					
№ п/п	Адрес	Наименование ОКС	Функциональное назначение	Номер помещения	Год постройки
1	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	Помещение	нежилое	XIII	1981
2	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XV	Помещение	нежилое	XV	1981
3	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	Помещение	нежилое	XII	1981

Технические характеристики объекта капитального строительства					Сведения о техническом состоянии ОКС		
Количество этажей / этаж расположения	Дата последнего капремонта (реконструкции)	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	в т.ч. подвал (куб. м.)	Физический износ	Экономический износ	Функциональный износ
антресоль 8	Сведения отсутствуют	420,60	-	-	30%	0%	0%
чердачн.надстройк а	Сведения отсутствуют	13,80	-	-	30%	0%	0%
8 по документу (9 по информации Заказчика)	Сведения отсутствуют	414,00	-	-	30%	0%	0%

\*рассчитан методом срока жизни  $I = (ЭВ/ФЖ) * 100 = 30\%$ .

**В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях (улучшениях объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом участке) произошедших после даты оценки.**

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 20

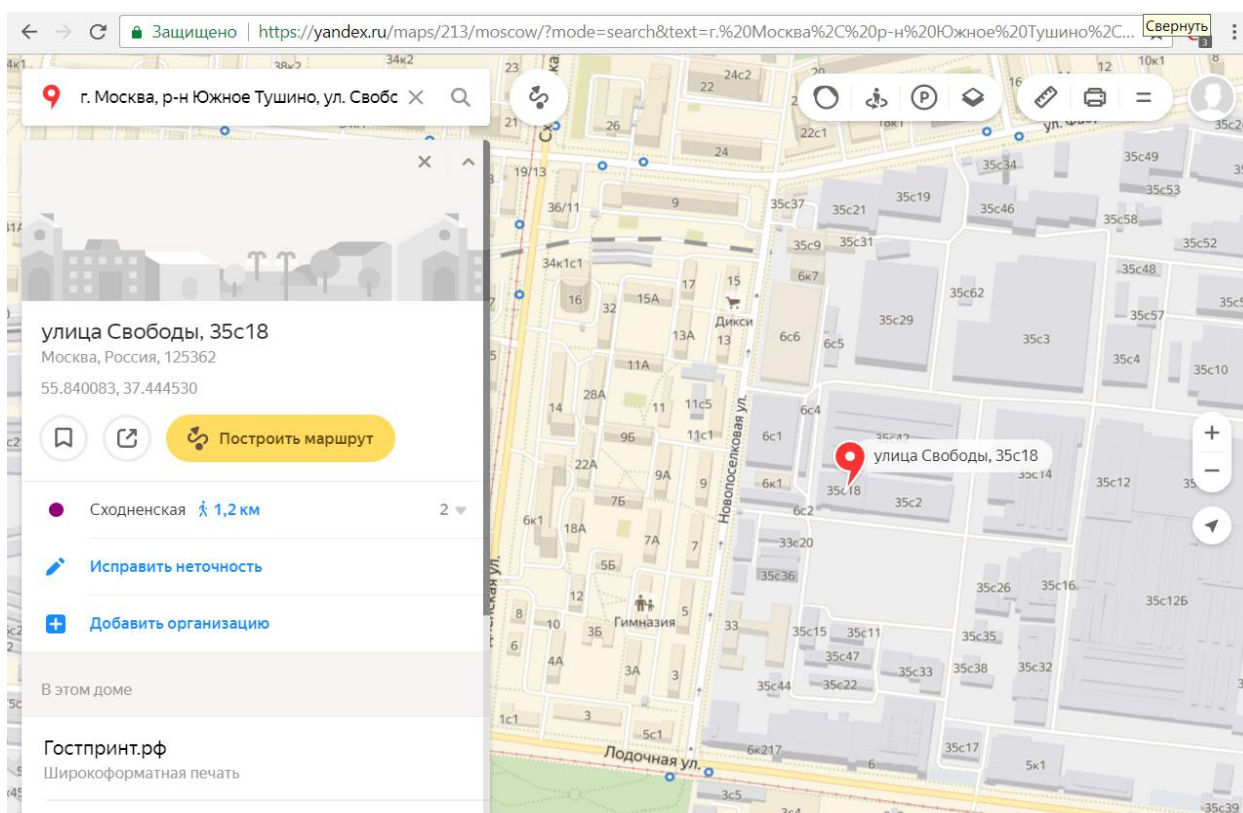
Оцениваемые встроенные помещения находятся в 10-ти этажном административном здании на закрытой территории ОАО «Тушинский механический завод» (имеется охрана, пропускной режим). В 1,2 км находится станция метро «Сходненская», в 1,6 км – «Тушинская». Ближайшая остановка общественного транспорта - Новопоселковая улица ≈ 400м. Ближайшее окружение – производственно - складская и офисно-торговая застройка. Подъездные пути – хорошие. В помещениях имеется отопление, электричество, кондиционеры в кабинетах, вода, канализация. Отделка на 9 этаже – удовлетворительное состояние, на 10 этаже – требуется ремонт. На дату оценки используются как офисные. Лифт эксплуатируется до 6 этажа.

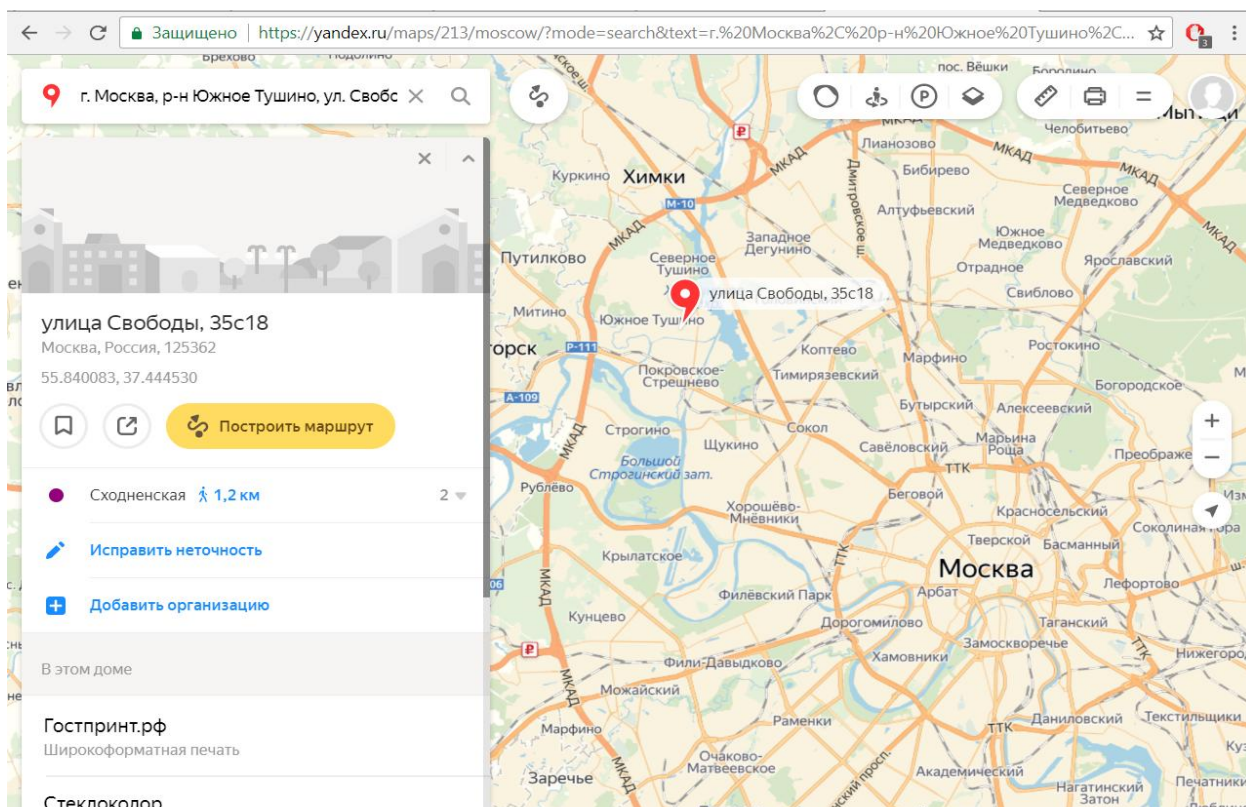
Помещение 13,8 кв.м. представляет собой лестничную клетку.

#### **Характеристика здания, в котором расположены помещения**

<b>Кадастровый номер дома</b>	77:08:0005003:1033
<b>Типовая серия</b>	индивидуальный проект
<b>Год постройки</b>	1981
<b>Каркас</b>	Панельный
<b>Стены</b>	Крупнопанельные
<b>Назначение</b>	Нежилое строение (производственные)
<b>Общая площадь</b>	7881 м2
<b>Нежилая площадь</b>	7881 м2

#### **Расположение объекта оценки на карте**





### Выводы о степени ликвидности недвижимости

Ликвидность коммерческой недвижимости определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Основные факторы, влияющие на ликвидность объекта: месторасположение, функциональное назначение и коммерческое использование объекта, объемно-планировочные решения внутри здания, техническая оснащенность, обеспеченность современными инженерными системами.

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Менее 61	61 -270	271-545

Время ликвидности объектов недвижимости определено по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича<sup>7</sup> и составляет для офисных помещений в г. Москве по состоянию на 2016 г. от 6 до 10 мес. – средний срок экспозиции.

7

[https://docviewer.yandex.ru/view/33469769/?\\*=4C%2FyA%2FohXHgOwyHn%2BbIplVwEWgZ7InVybcI61nlhLW1haWw6Ly8xNjI0MTewNjE1NjIwNzA1OTkvMS41IiwidGl0bGU0iOilyMDE2INCh0KDQICAxOC5wZGyILCJ1aWQiOilzMzQ2OTc2OSIsInl1IjoiODI1MjI1NjgzMTQ2NDQzODk3NSIsIm5vaWZyYW11IjpmYWxzZSwidHMiOjE0OTc1OTczOTY1OTI9](https://docviewer.yandex.ru/view/33469769/?*=4C%2FyA%2FohXHgOwyHn%2BbIplVwEWgZ7InVybcI61nlhLW1haWw6Ly8xNjI0MTewNjE1NjIwNzA1OTkvMS41IiwidGl0bGU0iOilyMDE2INCh0KDQICAxOC5wZGyILCJ1aWQiOilzMzQ2OTc2OSIsInl1IjoiODI1MjI1NjgzMTQ2NDQzODk3NSIsIm5vaWZyYW11IjpmYWxzZSwidHMiOjE0OTc1OTczOTY1OTI9)

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ		Средние сроки экспозиции, мес.			
№ п/п	Наименование	2016	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>					
<b>1. 1-комнатные квартиры</b>					
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5	-	-	-
<b>2. 2-комнатные квартиры</b>					
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	-
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	-
<b>3. 3 и более-комнатные квартиры</b>					
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	-
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	-
	Екатеринбург	5...8	-	-	-
<b>Земельные участки</b>					
<b>1. Под дачное строительство</b>					
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11	-	5...9	-
<b>2. Под офисные и торговые цели</b>					
	Москва	2...5	-	1...3	-
	Московская область (торговые цели)	6...9	-	4...8	-
<b>3. Под производственно-складские цели</b>					
	Москва	4...8	-	2...5	-
	Московская область	8...12	-	6...10	-
<b>Помещения (здания)</b>					
<b>1. Производственные</b>					
	Иркутск	5...9	-	-	3...9,9
	Киров	4,5...5,5	-	-	6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...10	-	-	-
<b>2. Торговые</b>					
	Иркутск	4...8	2...3	-	0,7...1,7
	Киров	4...7	-	-	2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3. Офисные</b>					
	Москва	6...10	5...12	5...10	-
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	-
	Иркутск	4...6	-	-	-
	Санкт-Петербург	7...10	-	-	-
<b>4. Гостиницы</b>					
	Москва	7...9	-	9...14	-
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	-

#### в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату составления отчета объект оценки представляет собой нежилое помещение офисного назначения.

#### г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает «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».

При этом рыночная стоимость объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 23

➤ **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из юридически допустимых, физически возможных, финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки Оценщик

во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости;

во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов

При анализе оптимального варианта использования объекта оценки Оценщик провел качественный анализ возможных видов его использования, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Наилучшее использование не является Абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с учетом возможности изменения состава предполагаемой застройки объектами, приносящими доход в настоящем отчете рассматривается с учетом функционального назначения и конструктивных особенностей и имеющихся ограничений в использовании.

Вариант использования объекта недвижимости имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости (разрешенного использования земельного участка);

- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости (смены разрешенного использования земельного участка).

(В настоящем отчете НЭИ рассматривается с учетом использования помещения).

#### **Юридическая допустимость:**

Согласно Земельному кодексу РФ (далее ЗК РФ) ст. 85 «В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам».

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 24



Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Детализация принципа целевого использования земельного участка в черте поселений осуществляется посредством категории "разрешенное использование". Ныне действующий ГК РФ этого понятия не раскрывает, перечисляя лишь виды разрешенного использования: 1) основные; 2) условно разрешенные; 3) вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных к первым двум видам разрешенного использования (п. 1 ст. 37 ГК РФ).

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Существующая практика делового оборота допускает возможность изменения целевого назначения земельного участка, однако при строительстве возможны ограничения на строительство того или иного типа объектов недвижимости, что следует рассматривать как дополнительный сервитут. Более того, правом изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают согласно п.4 ст. 37 ГК РФ, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Кроме того, с учетом размещения на ЗУ объектов капитального строительства, обороноспособность их ограничена законодательством в рамках Гражданского и Земельного Кодекса.

Юридическая допустимость использования объекта оценки целесообразно рассматривать с учетом разрешённого использования.

#### **Физическая осуществимость**

Физическая осуществимость использования объекта оценки предусматривает физическую возможность эксплуатации объекта недвижимости.

При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Физическая осуществимость улучшений застроенных участков ничем не ограничена. Проведенный анализ показал, что топография земельного участка, его физическая характеристика и

ближайшее окружение - позволяют использовать его под размещение объектов недвижимости любого назначения (за исключением связанных с ограничениями экологического, природоохранного и т. п. характера).

Учитывая разрешенное использование объектов оценки, Оценщик полагает физически возможным использование их в соответствии с разрешенным использованием.

#### **Финансовая осуществимость**

Из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости будут улучшения, соответствующие, с учетом физических ограничений на использование земельного участка. При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки в соответствии с целевым назначением будет иметь положительный финансовый результат.

#### **Максимальная эффективность**

Данный критерий, обуславливающий - какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости, в связи с ограничениями в проектировании и сооружении объектов и рассматривается в тесной зависимости от возможных вариантов его использования.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его по прямому назначению – в качестве офисного помещения.

В соответствии с ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В настоящем Отчете такой анализ выполнен с учетом необходимых для этого расчетов, проведенных в соответствующих разделах Отчета, позволяющих определить предполагаемое использование объекта оценки с учетом максимизации его продуктивности (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано, дополнительные расчеты не требуются.

#### **д) ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

1. Выписка из ЕГРН №36-00-4001/5002/2017-5912 от 08.12.2017 г.;
2. Определение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А 40-14819/17-86-31 Б от 19.07.2017 г.;

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 26

3. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А 40-14819/17-86-31 Б от 15.11.2017 г.

**Информация, использованная в настоящем Отчете достаточна для проведения оценки в соответствии с заданием на оценку и достоверна с учетом допущений и ограничивающих условий, применяемых в настоящем отчете. У оценщика нет оснований считать иначе**

**Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)<sup>8</sup>**

Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива», ОГРН 1057747123257 от 30.05.2005 г., ИНН/КПП 7714603367 / 772501001, адрес: 119071, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНСКИЙ, ДОМ 29, СТРОЕНИЕ 6, ЭТ 1 ПОМ I КОМ 20.

Балансовая стоимость - сведения отсутствуют.

---

<sup>8</sup> Для юридических лиц

## Ж) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

### Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров<sup>9</sup>

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизованность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансированно	Колеблется между сбалансированностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

<sup>9</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

## Особенности объекта недвижимости как товара

**Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости.** В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

**Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность объектов недвижимости.** Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

**Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья).** Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

**Узость рынка.** В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

**Локализованность рынка.** В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.

Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

**Дифференцированность рынка.** Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

**Сегментированность рынка.** Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, учитываемые для сегментации рынка по:

- **использованию** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;
- **географическому фактору** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;

- **цене** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;
- **качеству товара** — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Д, хотя оба находятся в одном районе города;
- **инвестиционной мотивации** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;
- **типу прав собственника** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

**Персонализированность рынка.** Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонализированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

**Специфичность информации на рынках недвижимости.** Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

**Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью.** В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

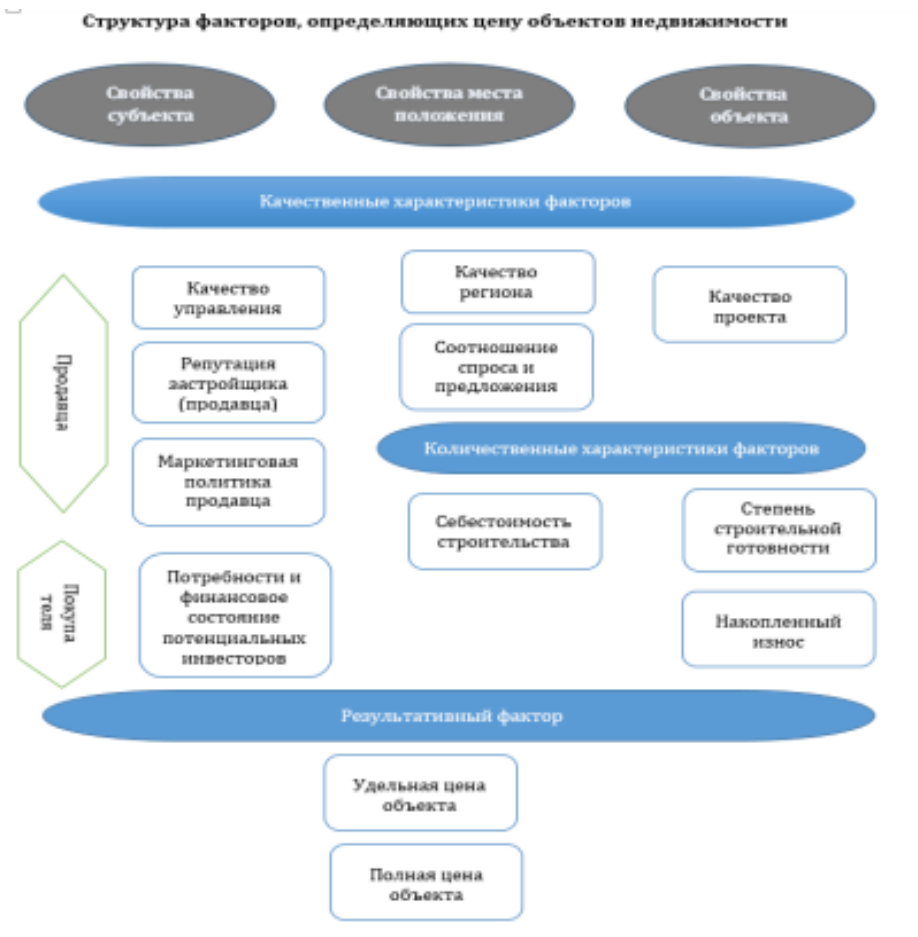
**Флуктуации** рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

## а) ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:<sup>10</sup>

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «*качество местоположения объекта (качество региона)*».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

<sup>10</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

### **1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.<sup>11</sup>

По данным [www.ereport.ru](http://www.ereport.ru) на дату оценки В еще одном признаке того, что «азиатский век» наступил, Китай в этом году, конечно, догонит зону евро по размеру экономики.

Согласно данным, собранным Bloomberg, валовой внутренний продукт Китая в 2018 году достигнет 13,2 трлн. долл. США, превысив 12,8 трлн. долл. США в общей сложности для 19 стран, использующих евро. В 2017 году коалиция евро обошла Китай менее чем на 200 миллиардов долларов.

«Он обойдет, а затем будет упорным», - сказал Дэвид Манн, главный экономист по мировой экономике в Standard Chartered Bank из Сингапура. «Это функция экономической системы, институциональной инфраструктуры, образования и жесткой инфраструктуры - все движется в пользу Азии».

По данным Bloomberg, Азия, включая Японию и Индию, а также быстро развивающиеся страны с развивающейся экономикой, такие как Филиппины и Индонезия, уже опередила объединенные экономики Северной и Южной Америки в 2016 году. И более быстрые средние темпы роста в Азии стали благом для этого зияющего разрыва на протяжении многих лет.

Лидеры Китая, присутствовавшие в Пекине на Всекитайском съезде народных представителей, удвоили способность президента Си Цзиньпина сохранить стабильный рост, сняв предел его правления. Вторая по величине экономика мира постепенно вытесняет постепенное замедление, поскольку Си пытается управлять переходом от модели прошлых лет с низким уровнем заработной платы с высоким уровнем экспорта к более сбалансированному сочетанию, где более сильные внутренние расходы играют большую роль.

В результате этого Китай сталкивается с многочисленными проблемами. Он должен будет управлять задолженностью, финансовые рынки должны будут быть открыты для глобальных инвесторов, и правительству придется приспособиться к быстро стареющему населению. Согласно прогнозам ООН, к 2030 году четверть жителей страны будет старше 60 лет.

Китай должен расти на не менее чем 6 процентов в течение оставшейся части этого десятилетия и поддерживать уровень 5,0-5,5 процента в течение 2020-х годов, прогнозирует Манн.

---

<sup>11</sup> <http://www.ereport.ru/>



Он сказал, что трудно утверждать, что рост в зоне евро будет намного выше 2 процентов в течение следующих нескольких десятилетий.

Хотя сложно сравнивать данные о росте на больших временных интервалах, самое лучшее, что касается этого, это то, что экономика Китая затмила Западную Европу примерно в середине 1800-х годов, сказал Адитья Бхаве, глобальный экономист из Bank of America Merrill Lynch, сославшись на цифры, полученные в проекте Мэддисона в Университете Гронингена в Нидерландах.

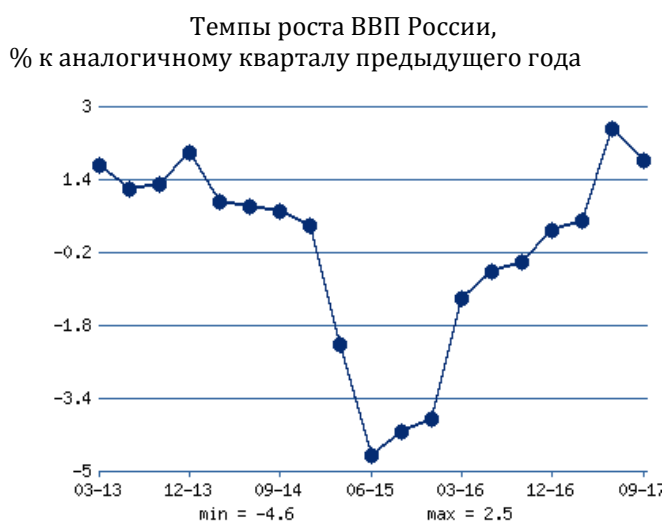
Возрастающая траектория Китая поможет вернуть лидерство в мировой экономике государству, которое являлось лидером на протяжении большей части истории, причем последние 150 лет были как раз исключительным периодом, в котором западные экономики перевешивали тех, кто на Востоке, сказал Манн.

«Быстрое возрождение Китая как экономической державы - помните, что это была крупнейшая в мире экономика в 1800-х годах, - имеет огромные последствия», - сказал Роб Суббараман, глава подразделения экономики развивающихся рынков в Nomura Holdings Inc. в Сингапуре.

Влияние Китая на мировые финансовые рынки и сырьевые товары уже не тривиально. По словам Суббарамана, экономические размеры страны также приводят к экономической напряженности с точки зрения конкуренции на рынке в торговле и инвестициях, а также напряженности во внешней политике.

### Экономика России

Валовой внутренний продукт России в 2017 году увеличился на 1,5 процента по сравнению с сокращением на 0,2 процента в 2016 году, показала предварительная оценка Росстата. Это был первый год роста с 2014 года.



Источник - Росстат

### Другие показатели экономики России

Согласно базовому сценарию Минэкономразвития, российская экономика должна вырасти на 2,1% в этом году и на 2,2-2,3% в ближайшие два года. Обобщенный прогноз экономистов описывает следующий сценарий: в конце 2018 года темпы роста ВВП несколько ускорятся - на 0,2 процентных пункта до 1,7%. Пик роста будет в 2021 и 2023 годах, но и в эти годы экономика будет расти только на 1,8%.

Промышленное производство в России выросло на 2,9 процента в годовом исчислении в январе 2018 года, оправившись от сокращения на 1,5 процента в предыдущем месяце и опередив ожидания рынка на 0,3 процента. Это был самый сильный рост промышленного производства с июня прошлого года, чему способствовал отскок как в обрабатывающей промышленности (4,7 процента против -2 процента в декабре), так и в добыче сырья (1,1 процента против -1 процента).

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 33

Между тем, продолжал сокращаться объем производства электроэнергии и газа (-2,2 процента против -5,5 процента) и распределения воды, сточных вод (-4,6 процента против -4,2 процента). Промышленное производство в России сократилось на 20,4 процента в январе 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 16,5 процента до 13,70 млрд. долл. США в декабре 2017 года с 11,76 млрд. долл. США в том же месяце годом ранее, превысив рыночные ожидания в размере 13 млрд. долл. США. Экспорт увеличился на 21,1% до 37,86 млрд. долл. США, а импорт вырос на 23,9% до 24,16 млрд. долл. США. В 2017 году положительное сальдо торгового баланса увеличилось на 27,8% до 115,33 млрд. долл. США с 90,26 млрд. долл. США в 2016 году.

Потребительские цены в России в феврале выросли на 2,2 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и в то же время они оказались ниже рыночных ожиданий в 2,3 процента. Инфляция остается на самом низком уровне с 1991 года и значительно ниже целевого показателя центрального банка в 4 процента, несмотря на рост инфляции в области продовольствия. Индекс потребительских цен в России увеличился на 0,2 процента в феврале 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Уровень безработицы в России упал до 5,2 процента в январе 2018 года с 5,6 процента в том же месяце прошлого года в соответствии с ожиданиями рынка.

Число безработных сократилось на 372 тыс. до 3,918 млн. человек с 4,290 млн. человек в соответствующем месяце прошлого года. По сравнению с декабрем число безработных увеличилось на 41 тыс. человек с 3,877 млн. человек.

**Социальные факторы** определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

**Цель и объекты анализа социальных факторов:**

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

Наряду с вышеуказанными факторами, оказывающих влияние на стоимость недвижимости, одним из основных ценообразующих факторов является регион, в котором расположен объект оценки.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 34

**Москва́** — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %. На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них: Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева, Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»), Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»), Тушинский машиностроительный завод, Ракетостроительное МКБ «Вымпел», Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные: Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов, Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК, Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов, Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств, Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования, Завод «Москабель», Московский нефтемаслозавод, Трёхгорная мануфактура, Московский судостроительный и судоремонтный завод, Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко, Красный Октябрь (кондитерская фабрика).

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году —

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 35

122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году *индексу стоимости жизни* Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восьми вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города. Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги. Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве является организация пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.<sup>12</sup>

К одной из групп внутренних факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта, оценки относятся факторы, характеризующие свойства объекта недвижимости, такие как - место расположения участка с застройкой в черте населенного пункта, физические характеристики и размер участка, физические характеристики и размер состава застройки.

## **2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

В 2016 году рынок недвижимости продолжил испытывать на себе негативные последствия событий последних двух лет, однако отчетливо просматривается замедление негативных процессов, а также рост ряда показателей, которые говорят о возможном начале восстановления отрасли в ближайшем будущем.

Макроэкономические показатели в 2016 году, такие как темпы роста ВВП и инвестиций в основной капитал, существенно замедлили своё падение по сравнению с прошлыми годами

---

<sup>12</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

значениями, но все еще находились в отрицательной зоне, а инфляция, несмотря на снижение более чем наполовину, осталась выше целевого значения ЦБ в 4%. При этом снижение реальных располагаемых доходов населения ускорилось почти в два раза.

Однако уже в 1-м полугодии 2017 года ВВП России вырос по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, а инфляция продолжила замедляться и вплотную приблизилась к целевому ориентиру Банка России. Несмотря на продолжающееся снижение реальных располагаемых доходов населения, их негативная динамика существенно замедлилась, что также может свидетельствовать о переходе данного показателя к росту в ближайшей перспективе.

Объемы строительства в 2016 году продолжили свое снижение, что привело к уменьшению доли отрасли в общем объеме ВВП. Снижение объема работ ожидаемо привело к сокращению общей численности занятого населения в строительной отрасли, которая уменьшается с 2012 года, и сокращению объемов выпуска основных видов строительной продукции. Несмотря на это, заметна и позитивная динамика в строительном сегменте, а именно увеличение количества регионов с положительными темпами прироста объемов строительных работ, а также превышение финансового результата прибыльных организаций над финансовым результатом убыточных компаний. Данные за 1-е полугодие 2017 года указывают на небольшое увеличение объемов строительства в России по сравнению с первыми шестью месяцами 2016 года.

Объемы кредитования строительного сектора в 2016 году и 1-м полугодии 2017 года показали рост после значительного падения в 2015 году. Однако общий кредитный портфель продолжил свое сокращение темпами, которые опережают темпы уменьшения просроченной задолженности, что привело к росту доли последней, и по состоянию на 01.07.2017 года она более чем в два раза превысила уровень конца 2014 года.

Значительное положительное влияние на отрасль оказала государственная поддержка в виде субсидирования процентной ставки по ипотеке, запущенная в 2015 году, которая помогла удержать объем продаж в отрасли от резкого сокращения. Учитывая, что существенная часть сделок по продаже квартир осуществляется с использованием ипотеки, доступность данного банковского продукта чрезвычайно важна. Отчасти благодаря государственной поддержке объемы жилищного кредитования в 2016 году существенно возросли по сравнению с 2015 годом.

Несмотря на рост ВВП, общего объема строительства и жилищного кредитования, происходит падение объемов жилищного строительства, снижение которого в 2016 году было сопоставимо с динамикой кризисного 2009 года, а данные за 1-е полугодие 2017 года только подтверждают продолжение данного тренда.

Цены на жилье в 2016 году продолжили падать теми же темпами, что и в прошлом году, и сопровождалось стабильным ростом цен на строительную продукцию, оказывая давление на рентабельность отрасли. На этом фоне отмечается рост количества «проблемных» многоквартирных домов, обязательства по передаче квартир на которые не исполняются застройщиками.

Объемы ввода в действие нежилых зданий в 2016 также продемонстрировали негативную динамику, однако общая площадь введенных в действие помещений снизилась по сравнению с 2015 годом незначительно.

При этом объем ввода коммерческой недвижимости в эксплуатацию в 2016 году в разрезе торговых, складских и офисных площадей сократился от 14% до 56%. В 1-м полугодии 2017 года в целом по рынку коммерческой недвижимости данная тенденция сохранилась, в то время как в сегменте офисной недвижимости впервые за всю историю не было введено в эксплуатацию ни одного объекта.

При этом и на рынке коммерческой недвижимости заметны позитивные сдвиги, к которым можно отнести рост спроса на коммерческие помещения, стабилизацию доли вакантных площадей, рост потребительских ожиданий и замедление отрицательной динамики реальных располагаемых доходов. В перспективе это может привести к росту торгового оборота, который положительно скажется на показателях торговой и складской недвижимости.<sup>13</sup>

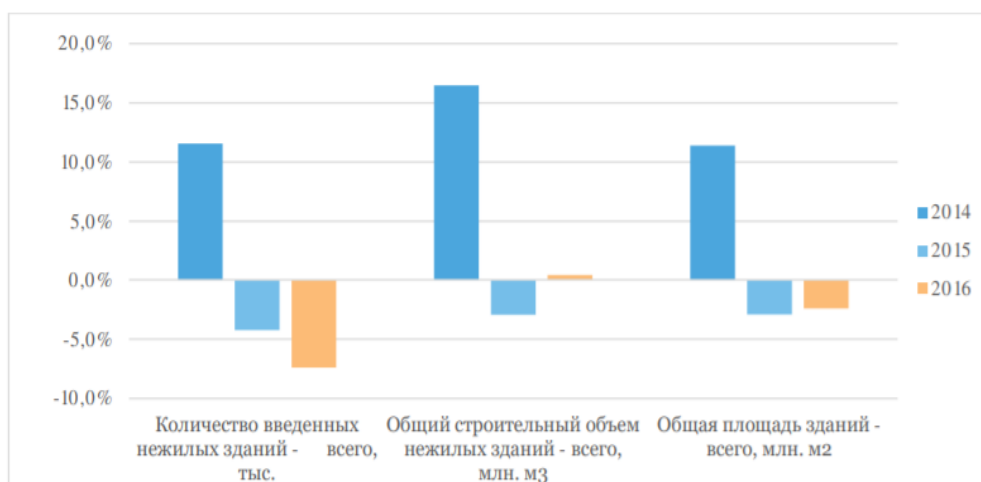
---

<sup>13</sup> [http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analytic\\_article/\\_2016\\_1\\_2017\\_.pdf](http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analytic_article/_2016_1_2017_.pdf)

## Рынок коммерческой недвижимости

Объемы ввода в действие нежилых зданий продолжили своё сокращение по количеству и по общей площади и составили 7,4% и 2,4% соответственно по сравнению с 2015 годом, однако по общему строительному объёму наблюдался небольшой рост в пределах 0,5%.

### Годовые темпы прироста ввода зданий нежилого назначения в России



В 2016 году было введено в эксплуатацию 317 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей (721 тыс. м<sup>2</sup> в 2015 году), что является минимальным значением с начала 2000-х годов. При этом около миллиона квадратных метров офисных помещений находится в стадии строительства с низкой активностью, ожидая улучшения ситуации на рынке. Стоит отметить, что впервые с середины 2012 года уровень вакансий снизился на 1,35% и на конец 2016 года доля свободных офисов составила 17,6%. Средневзвешенные долларové эквиваленты ставок аренды по сделкам с офисной недвижимостью, заключенным в 2016 году, снизились еще на 12,3% до \$315 за м<sup>2</sup>, продолжая негативную динамику 2015 года.

В первом полугодии 2017 года впервые за всю историю рынка офисной недвижимости не было введено в эксплуатацию ни одного объекта. И несмотря на рост общего объема сделок с офисными помещениями почти на 50% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, произошло высвобождение офисных площадей, что привело к небольшому росту уровня вакансий.<sup>9</sup>

Ввод в эксплуатацию торговых площадей в 2016 году составил 1 586 тыс. м<sup>2</sup>, что на 14,1% меньше, чем в 2015 году при этом новые торговые объекты продолжают открываться с высокой долей вакантных площадей, которые составляют около 50-60%. Несмотря на ввод новых торговых площадей, общий уровень заполняемости существенно не изменился. В 1-м полугодии 2017 года появились первые признаки восстановления потребительского рынка, связанные с уверенным ростом потребительских ожиданий и замедлением отрицательной динамики реальных располагаемых доходов. В перспективе это положительно скажется на обороте розничной торговли, что в свою очередь окажет позитивное влияние на рынок торговой недвижимости в целом. При этом объемы строительства торговых площадей продолжают сокращаться и по итогам года могут стать минимальными за последние 10 лет.

Строительство складов в 2016 году в целом по России составило 1 244 тыс. м<sup>2</sup>, что на 18,2% меньше, чем за 2015 год, когда данный показатель составил 1 520 тыс. м<sup>2</sup>. При этом стоит отметить, что спад строительства произошёл практически полностью за счет регионов, где сокращение составило 39,7% или примерно 260 тыс. м<sup>2</sup>. Доля вакантных площадей в 2016 году оставалась стабильной, но это происходило отчасти за счет снижения ставок аренды.<sup>8</sup> В 1-м полугодии 2017 года в России при продолжающемся снижении темпов строительства произошло существенное оживление спроса. В Московском регионе было куплено и арендовано на 25% больше площадей, чем за аналогичный период прошлого года, в то время как региональный объем сделок оказался значительно выше московского и даже превысил годовые значения 2016 года. Несмотря на это, в Москве ставки аренды продолжили своё снижение, в то время как в некоторых регионах, напротив,

происходит рост ставок аренды и снижение доли вакантных площадей.<sup>14</sup>

### **3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некоего "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;

---

<sup>14</sup> [http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analitic\\_article/\\_2016\\_1\\_2017\\_.pdf](http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analitic_article/_2016_1_2017_.pdf)

- загрязнение воздушного бассейна;  
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п. Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м<sup>2</sup> и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемо: объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 40



относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости. Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.<sup>15</sup>

Характер застройки земельного участка, место расположения, позволяет сделать вывод о том, что эксплуатация объекта оценки не окажет существенного влияния на состояние окружающей среды.

#### **4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

В качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки целесообразно учитывать влияние локальных факторов, как местоположение объекта, влияние, его физические характеристики, архитектурно-строительные особенности объекта, финансово-эксплуатационные характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и учтены в соответствующих разделах Отчета, связанных с расчетом рыночной стоимости объекта оценки.

---

<sup>15</sup> Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>

**б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>16</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

**Основные сегменты рынка недвижимости:**

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	
	рынок зданий и сооружений	*
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	*
	Промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	*
	рынок условно доходной недвижимости	*
	рынок не доходной недвижимости	*
в зависимости от типа операций	рынок аренды	*
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*
	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования**	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*

<sup>16</sup> Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	
	готовые объекты;	*
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	
	незавершенные объекты	
В зависимости от степени представленности объектов	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	*

**Примечание:** \* - для земельных участков

\*\* - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве недвижимости офисно-торгового назначения, в том числе:

- в зависимости от объекта - рынок объектов капитального строительства;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – офисно-торгового назначения;
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы со стабильно невысокой занятостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 43

К числу факторов, существенно влияющих на оценку и функциональное зонирование территории с точки зрения различных видов функционального использования относятся:

- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижение в городе и затратам на пассажиро - и грузоперевозки; локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства и рисками в зависимости от рельефа и инженерно-геологических характеристики территории;
- экологические факторы, связанные с ущербами пользователям данной территории в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненностью почв;
- инфраструктурные факторы, связанные с учетом инженерной и транспортной обеспеченности различных городских территорий;
- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

Все эти факторы совместно участвуют в формировании стоимости городских земель. Однако роль их неодинакова. В больших и крупных городах роль коммуникационных факторов является доминирующей. В малых городах более явно проявляется значимость локализационных факторов. Чем крупнее город, тем более значимую роль в стоимости его земель играют коммуникационные факторы.

Соотношение коммуникационных и локализационных факторов в стоимости земель меняется и по его территории города: в центре города доминируют коммуникационные факторы, на периферии более явно проявляются локализационные факторы. Для качественной оценки территории в любой ситуации необходим объективный учет всей совокупности факторов.

С точки зрения учета транспортной доступности, городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города - это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии. Характер расчленения городских территорий препятствиями, расположение мостов, сеть общегородских транспортных магистралей существенно влияют на стоимости земель.

Локализационные факторы, экология и престижные характеристики также оказывают на стоимость земли свое влияние как в направлении понижения - плохие инженерно - геологические условия или плохая экологическая ситуация, как, например, соседство с ТЭЦ, предприятиями химии, очистными сооружениями канализации и пр., так и повышенная - высокий престиж района, соседство с привлекательными природно - ландшафтными территориями и пр.

Относительно негативное влияние на рынок всех видов недвижимости оказал мировой финансовый кризис, который затронул все сферы коммерческой деятельности на Российских рынках. В связи с этим часть инвесторов и коммерсантов воздерживаются от каких -либо действий в вопросах купли-продажи объектов недвижимости.

**в) ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ, 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 ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 44

Неценовые Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение\*

\* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется

Неценовые число покупателей на рынке  
изменение потребительских предпочтений  
изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса)  
изменение потребительских ожиданий  
изменение цен на сопряженные товары

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;

2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;

3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;

4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;

5. Локализация рынка, поскольку сам товар неподвижен и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;

6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;

7. Большая зависимость цены от местоположения;

8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

### ***Исследование офисного рынка Москвы по итогам 2017 года***

Общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6 млн кв.м, из которых 24% соответствует классу «А» и 76% – классу «В+/-». В 2017 году объем введенных в эксплуатацию

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

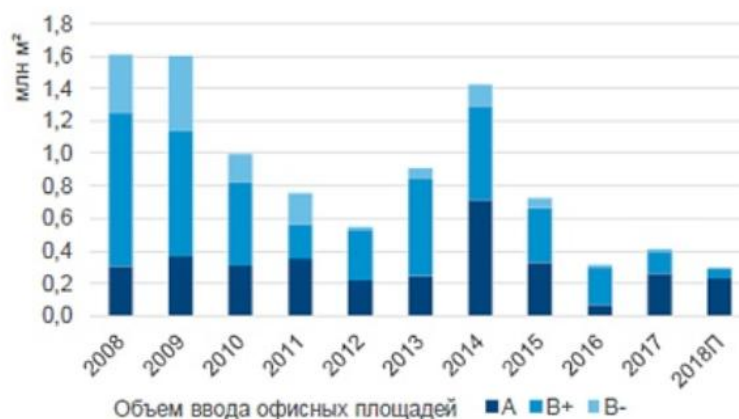
Страница 45

офисных площадей составил 408 000 кв.м, превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику. При этом основной вклад в прирост показателя объема ввода в 2017 году внесли объекты, строительство которых началось до кризиса, а сроки ввода в эксплуатацию переносились девелоперами на протяжении последних трех лет. Ключевую роль в изменении статуса этих объектов сыграли успешно завершившиеся переговоры с арендаторами и покупателями, в результате которых был подписан ряд крупных сделок с офисной недвижимостью. Таким образом, из совокупного объема офисных площадей, выведенных на рынок в 2017, 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

*Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017 году*

Название	Класс	Девелопер	Офисная площадь (тыс.кв.м)	Квартал
«IQ-квартал»	«А»	Citer Invest B.V., «Галс-Девелопмент»	123,5	IV
«Башня Федерация – Восток»	«В+»	Корпорация «AEON»	116,4	IV
NEOPOLIS	«А»	A-Store Estates	63,8	IV
«Оазис»	«А»	Группа «САФМАР» («БИН»)	35	III
«Фили Град»	«А»	MR Group	21	III
«Большевик»	«А»	O1 Properties	14,1	I

*Динамика ввода офисных площадей*



Совокупный объем спроса (аренда и покупка) в 2017 году превысил 1,27 млн кв.м, увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.

В 2017 году на офисном рынке было заключено более десяти крупных сделок (более 10 000 кв.м каждая), что в несколько раз превысило показатель 2016 года. Помимо весьма привлекательных условий на рынке, принятию решения о переезде в новый офис поспособствовал ожидаемый дефицит [крупных офисных блоков](#) (более 10 000 кв.м) в качественных зданиях с удобной локацией.

Индикатором стабилизации арендных ставок на офисные помещения Москвы стало сокращение сделок по пересогласованию условий аренды, доля которых в совокупном объеме сделок аренды снизилась с 23% в 2016 году до 9% в 2017.

В 2017 году сохранилась тенденция предыдущего года по консолидации подразделений организаций с государственным участием. Как и в прошлом году, благоприятными условиями «рынка арендатора» воспользовались крупные государственные банки и крупнейшие

государственные корпорации – по итогам 2017 совокупный объем сделок по аренде и продаже офисных помещений на 18% сформирован сделками с компаниями, имеющими государственное участие.

#### Крупнейшие новые сделки с офисами в 2017 году

ПОКУПКА			
Клиент	Площадь (GVA, кв.м)	Название	Квартал
АИЖК	78 890	«IQ-квартал» (Башня 2)	IV
Газпромбанк	43360	Aquamarine III (стр. 2, 4)	IV
АРЕНДА			
Клиент	Площадь (GLA, кв.м)	Название	Квартал
Сбербанк (дочерняя структура)	38 320	PoklonkaPlace	IV
Вымпелком	17 000	«Большевик» (фаза II)	IV
Tele2	13 050	Comcity (фаза «Альфа»)	III
Техносерв	12 000	«Новоспасский Двор»	III
Газпромбанк	11 670	«Оазис»	IV

#### Территориальное распределение сделок по новой аренде в 2017 году



Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. Доля сделок по приобретению офисов в собственность в общем объеме всех сделок выросла с 8% в 2015 до 17% в 2017 году. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам 2017 года составил 258 900 кв.м, в то время как в 2016 году – 170 000 кв.м, а в 2015 – 112 000 кв.м.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 года оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016.

Цена на офисные блоки в объектах класса «А», расположенных в границах ММДЦ «Москва-Сити», находится в диапазоне от 300 000 до 450 000 рублей за кв.м. В офисах класса «В+/-» цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между ТТК и МКАД.

В условиях постепенного сокращения качественного предложения офисов на продажу, эксперты наблюдают дефицит офисных блоков в объектах, расположенных с внутренней стороны ТТК. В объектах, расположенных между ТТК и МКАД, наблюдается дефицит блоков размером более 3000 кв.м. Дефицит отдельно стоящих зданий, предлагаемых на продажу, является характерным для всего рынка.

### Динамика средневзвешенных цен продажи офисов в Москве

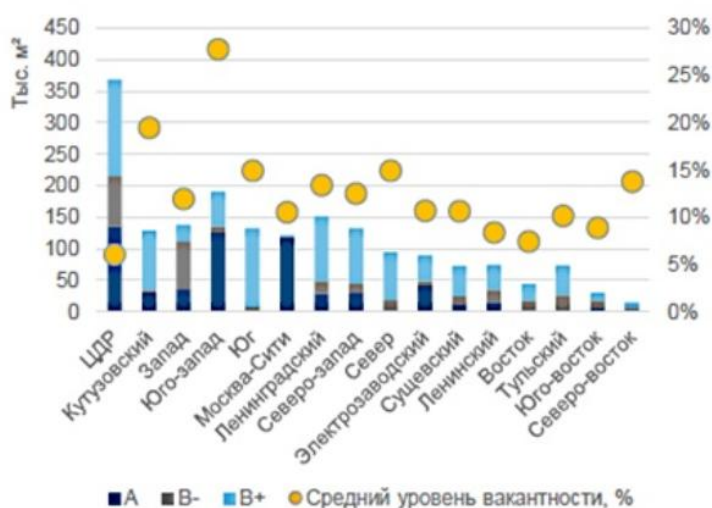


По итогам 2017 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении –1,8 млн кв.м офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п. Снижение показателя обусловлено выросшим относительно предыдущего года объемом сделок по новой аренде и продаже офисных помещений, а также высокой степенью заполненности объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 году.

Снижение объема вакантных площадей было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ММДЦ «Москва-Сити» доля вакантных площадей снизилась относительно предыдущего года на 7,3 п.п. и составила по итогам 2017 года 10,5%, впервые снизившись до среднерыночного уровня вакантных площадей за последние пять лет.

Основной объем пустующих офисов класса «А», который составляет 575 000 кв.м, распределен между ЦДР (17%), ММДЦ «Москва-Сити» (21%) и Новой Москвой (26%), офисные объекты на территории которой, преимущественно представлены зданиями формата «бизнес-парк».

### Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV квартале 2017 года





## Динамика приведенной базовой ставки аренды



На протяжении 2017 года девелоперы анонсировали планы по строительству новых объектов, реконструкции существующих, а некоторые из них заявляли о возобновлении активности на ряде объектов, строительство которых было ранее временно приостановлено. Восстановление девелоперской активности отразится на показателях объема ввода офисных объектов в 2019-2020 годах.

В 2018 аналитики Colliers International ожидают низкого объема ввода офисных площадей, что обусловлено ухудшением конъюнктуры рынка в 2014-2015 годах и связанным с ним снижением строительной активности. По прогнозам, объем ввода в эксплуатацию офисов в 2018 году составит 300 000 кв.м, что может оказаться минимальным значением объема ввода за последние десять лет.

Низкие объемы нового офисного строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос на офисные площади со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

Colliers International ожидает умеренный рост ставок аренды на офисную недвижимость в пределах 10% в 2018 году в связи с постепенным сокращением качественного свободного предложения офисов, сопровождающегося стабильным спросом на качественные офисные помещения и низким объемом ввода в эксплуатацию офисных площадей.<sup>17</sup>

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов и объема сделок покупки и аренды



<sup>17</sup> <https://zдание.info/2393/2420/news/11688>

**г) АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

**д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ**

1. Объем предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости Москвы за год значительно снизился при одновременном существенном снижении цен. На рынке аренды коммерческой недвижимости напротив, ставки остались на уровне декабря 2016 года при менее значительном снижении объема предложения.

2. Объем предложения как на рынке аренды, так и на рынке продажи вырос за год только по торговым помещениям. На рынке аренды снижение ставок наблюдалось только по торговым объектам, а на рынке продажи снижение цен по ним в сравнении с другими видами недвижимости было максимальным.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- Снижение ставок по торговым объектам было менее значительным по сравнению со снижением цен и мало отличалось по объектам как в пределах и так за пределами Садового Кольца. По объектам стрит-ритейл и ставки и цены за пределами центра снизились несущественно, в то время как в центре – гораздо значительнее и, особенно, цены.

- За исключением офисов, сдаваемых в аренду за пределами центра, объем предложения офисных объектов серьезно сократился, однако, если ставки умеренно выросли (более значительно – в центре), то цены – снизились (более существенно – в пределах Садового кольца).

- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке аренды значительно снизилась, а ставки незначительно выросли. На рынке продажи средними темпами снизились и объем предложения и цены.

**Главный вывод:**

Отсутствие роста рынка коммерческой недвижимости, как и прежде, связано с недостаточным уровнем деловой активности строительства новых объектов и крайне скромных макроэкономических показателей. Несмотря на рост инвестиций в коммерческую недвижимость России, в 2017 году на 27% по отношению к 2016 году, отставание объема инвестиций от докризисного уровня 2013 года является более чем двукратным. В таких условиях, рынок аренды чувствует себя более уверенно, чем рынок продажи.

Реализация отложенного спроса на низком офисном рынке в виду низкой деловой активности пока не способна привести к росту цен даже в условиях сокращения объема предложения. Положение на рынке аренды несколько лучше, однако рост ставок незначителен. Потребительский спрос остается низким как в связи с невысокими доходами населения, так и с преобладанием сберегательной модели поведения. Данные факторы оказывают отрицательное влияние на рынок торговых помещений, в целом, и к затовариванию рынка продаже, в частности.

В 2018 году, году президентских выборов, инвестиционная активность, скорее всего, будет традиционно невысокой. В условиях отсутствия роста инвестиционной и деловой активности, можно предположить, что заметного улучшения на рынке коммерческой недвижимости в течение года не произойдет.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/year-2017>

### 3) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### а) ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Оценщик составляет Отчет об оценке.

#### б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ<sup>19</sup>

Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор используемых подходов.

При использовании **затратного подхода** оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. При оценке объекта недвижимости к полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли, а так же прибыль застройщика (предпринимательский доход). Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход требует определения трех видов износа здания: физического, функционального и износа внешнего воздействия (экономического). Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т. е. текущая стоимость строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

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 устаревания.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
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	Объект оценки - нежилые помещения

<sup>19</sup> П 11 ФСО № 1

<p>Недвижимость 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. При этом, 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.</p>	<p>В соответствии с анализом НЭИ наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его как торгово-офисного. Не имеется возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства</p>
<p>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)</p>	<p>Условие применения носит рекомендательный характер</p>

В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЮТСЯ ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОЭТАЖНОМ ЗДАНИИ, ОЦЕНЩИК ИМЕЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ РАССЧИТАТЬ ЛИШЬ СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ В ВИДЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ (ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА. В СВЯЗИ С ВЫШЕИЗЛОЖЕННЫМ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ.

**Сравнительный подход** основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

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. 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;

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;

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 52

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.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений <sup>20</sup>	В открытых источниках имеются сведения о предложениях помещений, аналогичных оцениваемому.

У Оценщика имеется достаточно информации для применения методов сравнительного подхода для оценки помещений.

**Доходный подход** позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом оценки.

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.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Объект способен приносить доход в качестве коммерческой недвижимости

У Оценщика имеется достаточно информации для использования доходного подхода с целью оценки объекта оценки.

---

<sup>20</sup> В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. **Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 53

## **в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1) Затратный подход**

Не использован. Обоснованный отказ.

### **2) Сравнительный подход**

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

**Права собственности.** Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

**Условия продажи и время продажи.** Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

**Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

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

**Местоположение.** Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

**Физические характеристики объекта.** Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

## **Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода**

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.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками. Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор в определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередки случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.<sup>21</sup>

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет ...) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим наиболее целесообразным методом, используемым в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом их особенностей.

---

<sup>21</sup> <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

**ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ<sup>22</sup>**

Помещение 13,8 кв.м. представляет собой лестничную клетку. Оценщик считает целесообразным его использование с помещением 420,6 кв.м., расположенным на 10 этаже здания.

*Для помещений 420,6 кв.м. и 13,8 кв.м.*

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Источник информации</b>				См. ниже по тексту	
Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта по назначению		офисное	офисное	офисное	офисное
Общее описание объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Адрес объекта		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, Строительный проезд, д. 7А, корп. 11А	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
Краткое описание местоположения		на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории
Коммуникации		отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация
Общая площадь объекта, кв. м		434,4	441,0	460,4	217,0
Арендопригодная площадь, кв.м		420,0	441,0	460,4	217,0
Наличие (отсутствие) парковки		надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка
Год постройки		1981	1981	2011	1984
Уровень отделки		требует ремонта	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Этаж расположения		10/10	2/10	2/2	4/4
Цена предложения за объект	руб.		30 877 000,00	46 050 000,00	19 313 000,00
Цена предложения объекта	руб./кв. м.		<b>70 016,00</b>	<b>100 022,00</b>	<b>89 000,00</b>
Корректировка на торг			16,0%	16,0%	16,0%

<sup>22</sup> ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ПО КОТОРЫМ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СРАВНЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ОБЪЕКТАМИ – АНАЛОГАМИ

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 56



Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Местоположение		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, Строительный проезд, д. 7А, корп. 11А	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
Корректировка на местоположение			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Наличие (отсутствие) парковки		надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Коммуникации		отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Общая площадь объекта	кв. м.	434,4	441,0	460,4	217,0
Корректировка на общую площадь			1,00	1,01	0,89
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 858,00</b>	<b>66 536,00</b>
Этаж расположения		10/10	2/10	2/2	4/4
Корректировка на этаж расположения			0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>54 848,00</b>	<b>84 858,00</b>	<b>66 536,00</b>
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Год постройки		1981	1981	2011	1984
Корректировка			1,00	0,81	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>54 848,00</b>	<b>68 735,00</b>	<b>66 536,00</b>
Уровень отделки		Требуется ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на уровень отделки			0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>46 621,00</b>	<b>58 425,00</b>	<b>56 556,00</b>
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	<b>53 867,00</b>			
Стоимость помещений 420,6 и 13,8 кв.м.	руб.	<b>23 399 825,00</b>			

#### Аналог №1

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926

← → ↻ Защищено | <https://flatfy.ru/купить-коммерческую-недвижимость-свободы-35-москва> ☆


округ район метро улица

flatfy > Продажа коммерческой недвижимости Москва > Свободы > 35

## Продажа коммерческой недвижимости: Свободы 35, Москва

— 5 результатов

Сортировка По релевантности ▾



regionalrealty.ru

Продается офисное помещение, этаж 2, площадь 441 м<sup>2</sup>, № 68...  
Москва, Свободы, 35 с18 (Московская область, р-н. Северо-Западный, м. Сходненск...

**30 877 000 руб** 441 м<sup>2</sup>

14.02.2018

Офисный блок располагается на территории Тушинского машиностроительного завода. Адрес-Москва, ул. Свободы 35, стр.18. Округ-сзао. Ближайшие станции метро-Тушинская, Сходненская (12 минут пешком). Транспортная доступность...

[ПОДРОБНЕЕ](#)


← → ↻ Защищено | <https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-office/68486715/> ☆

**RegionalRealty.ru** Продажа ▾ Аренда ▾ Журнал ▾ Ещё ▾ + Дать объя

Главная > Недвижимость в Москве > Продажа > Коммерческая недвижимость > Офисные помещения > № 68486715 ☆ Избранное  Под

### Продается офисное помещение, этаж 2, площадь 441 м<sup>2</sup>, № 68486715

30 877 000 руб



RegionalRealty.ru

4 фото

№ 68486715 21 Июня 2015 [☆ В избранное](#) [К сравнению](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Связаться с продавцом: +7 (901) 753-44-68 ☆ В избранное

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926

← → ↻ Защищено | <https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-office/68486715/> ☆ 📌

**RegionalRealty.ru**

№ 68486715 21 Июня 2015 ☆ В избранное К сравнению ⚠️ Пожаловаться

[Москва, Свободы, 35 с18 \(р-н. Северо-Западный, м. Сходненская\)](#)

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Офисное помещение
Площадь, м²	441	Этаж	2 / 10
Телефон	Да	Интернет	Да

**Описание**  
 Офисный блок располагается на территории Тушинского машиностроительного завода. Адрес-Москва, ул. Свободы 35, стр.18. Округ-с/з.о. Ближайшие станции метро-Тушинская, Сходненская (12 минут пешком). Транспортная доступность-МКАД, Ленинградское шоссе, Волоколамское шоссе. Общая площадь-441 кв.м. Ближайший вход на территорию: Проходная 2 тмз. Рядом с проходной организована бесплатная парковочная зона и расположен автомобильный проезд на территорию. На всей территории тмз организованы парковочные места для сотрудников и посетителей. Организован заезд еврофур. Территория огорожена, система контроля доступа. Земля-прямой договор аренды на 49 лет с д/г. Системы водо-, тепло-, энергоснабжения от тмз, -телефония, интернет. -600361022

**Дополнительное описание**  
 Продается офисное помещение в 10 этажном доме на 2 этаже по адресу Россия, Москва, Свободы, 35 с18. Недалеко от станции метро Сходненская. Общая площадь 441 м². Имеется интернет, телефон. Цена 30 877 000 руб.

**Контактное лицо**  
 Савонов Андрей ☎️ Показать телефон

<https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-office/68486715/>

### Аналог №2


← → ↻ Защищено | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_460.4\\_m\\_809432715](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_460.4_m_809432715) 🔍 ☆ 📌

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

☆ **Офисное помещение, 460.4 м²** ↕ 46 050 000 ₽

№ 809432715, размещено 17 февраля в 13:21 📞 3672 (+9)

📌 Добавить заметку



**8 916 693-17-13**

Написать сообщение

**Татьяна**  
 Агентство  
 На Avito с ноября 2013  
 Завершено 78 объявлений

45 объявлений пользователя

**Татьяна**  
 Контактное лицо  
 Адрес: Москва, м. Тушинская, Строительный проезд д.7 А корп. 11А

**Реклама**  
**Аренда офиса в Воронеже**  
 Большие лофты 336 м2. Всего за 550 руб/м2. Паркинг на 360 мест. Узнайте больше!  
 Свободные площадки  
 Система объектов  
 Отопительная компания  
 bpi36.ru Воронеж  
 Текстильчиков, д 5

**Реклама**  
**Аренда офиса в Воронеже**  
 Большие лофты 336 м2. Всего за 550 руб/м2. Паркинг на 360 мест.

Площадь: 460.4 м²


Адрес: Москва, Строительный проезд д.7 А корп. 11А  
 📍 Тушинская (1.2 км) 📍 Сходненская (1.8 км) 📍 Спартак (2.2 км)  
Посмотреть карту

Супер- предложение - антикризисное. Цена за 1 кв.м -100 тыс. рублей. Продается офисный комплекс со всей структурой. 2 этаж 2-х этажного

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
 Тел. (473) 233-3926

← → ↻ **Защищено** | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_460.4\\_m\\_809432715](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_460.4_m_809432715) 🔍 ☆

☆ **Офисное помещение, 460.4 м²** 46 050 000 ₽ Татьяна 8 916 693-17-13 [Написать сообщение](#)



Татьяна  
Агентство  
На Avito с ноября 2013  
Завершено 78 объявлений

45 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Татьяна  
Адрес  
Москва, м. Тушинская, Строительный проезд д.7 А корп. 11А

**Реклама**  
**Аренда офиса в Воронеже**  
Большие лофты 336 м2. Всего за 550 руб/м2. Паркинг на 360 мест. Узнайте больше! [Свободные площадки](#)  
[Схема объектов](#) [Фотогалерея](#)  
bpt36.ru Воронеж  
Текстильщиков, д. 5

**Реклама**  
**Аренда офиса в Воронеже**  
Большие лофты 336 м2. Всего за 550 руб/м2. Паркинг на 360 мест. Узнайте больше! [Свободные площадки](#)  
[Схема объектов](#) [Фотогалерея](#)  
bpt36.ru Воронеж  
Текстильщиков, д. 5

Площадь: 460.4 м²

Адрес: Москва, Строительный проезд д.7 А корп. 11А  
 📍 Тушинская (1.2 км) 📍 Сходненская (1.8 км) 📍 Спартак (2.2 км)  
[Посмотреть карту](#)


Супер- предложение - антикризисное. Цена за 1 кв.м -100 тыс. рублей. Продается офисный комплекс со всей структурой. 2 этаж 2-х этажного офисного помещения, площадью 460.4 кв.м., состоящий из 13 комнат, круглосуточная охрана. Евроремонт. Свободная парковка. Рядом кафе, банк, бизнес-центр, сервисный центр Шкода. Живописное место. Оптико-волоконная телефония, 4 санузла. Все помещение находится в аренде. Здание 2011 года постройки. Отличный бизнес. Быстрая окупаемость. От метро Тушинская 15 минут пешком.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_460.4\\_m\\_809432715](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_460.4_m_809432715)


### Аналог № 3


← → ↻ **Защищено** | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_ofisa\\_pl\\_217\\_m2\\_m\\_kuntsevskaya\\_v\\_...](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_217_m2_m_kuntsevskaya_v_...) 🔍 ☆

☆ **Продажа офиса пл. 217 м2 м.** 19 313 000 ₽  
**Кунцевская в**  
 № 1444096772, размещено 10 марта в 15:49 👁 451 (+7)  
[Добавить заметку](#)



8 495 134-64-95  
[Написать сообщение](#)

**Алекс Недвижимость**  
Агентство  
На Avito с января 2013   
 Контактное лицо  
Алексей Юрьевич  
Адрес  
Москва, м. Кунцевская, Генерала Дорохова ул, д.2

**Алекс Недвижимость**  
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.  
  
 2762 объявления агентства

**Реклама**  
**Аренда офиса в Воронеже**  
Большие лофты 336 м2. Всего за 550 руб/м2.

Площадь: 217 м²

Адрес: Москва, Генерала Дорохова ул, д.2  
 📍 Кунцевская (2.6 км) 📍 Славянский бульвар (3 км)  
 📍 Пионерская (3.5 км) [Посмотреть карту](#)

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
 Тел. (473) 233-3926

Защищено | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_ofisa\\_pl\\_217\\_m2\\_m\\_kuntsevskaya\\_v...](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_217_m2_m_kuntsevskaya_v...)

Продажа офиса пл. 217 м2 м. Кунцевская в 19 313 000 ₽ Алексей Юрьевич 8 495 134-64-95 Написать сообщение

**Алекс Недвижимость**  
Агентство  
На Avito с января 2013

Контактное лицо  
Алексей Юрьевич

Адрес:  
Москва, м. Кунцевская, Генерала Дорохова ул, д.2

Площадь: 217 м²

Адрес: Москва, Генерала Дорохова ул, д.2  
 М Кунцевская (2.6 км) М Славянский бульвар (3 км)  
 М Пионерская (3.5 км) [Посмотреть карту](#)

Лот №223242 Без Комиссии от Собственника! Продажа офиса пл. 217 м2 м. Кунцевская в административном здании в ЗАО.

Продаётся офисный блок площадью 217 м2 на 4 этаже административного здания. Современный ремонт, возможность свободной перепланировки помещения, высокие потолки 3.5 м, центральные коммуникации, есть собственный сан. узел, отсутствие соседей на этаже, парковка, перекрытия-железобетонные.

Конт. лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ №223242

**Аренда офиса в Воронеже**  
Большие лофты 336 м2. Всего за 550 руб/м2. Паркинг на 360 мест. Узнайте больше!  
[Свободные площади](#)  
 Схема объектов [О компании](#)  
 Фотогалерея  
 br136.ru Воронеж  
 Текстильщиков, д. 5

**Выкупаем и продаем б/у АБЗ**

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_ofisa\\_pl\\_217\\_m2\\_m\\_kuntsevskaya\\_v\\_1444096772](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl_217_m2_m_kuntsevskaya_v_1444096772)

Тогда, стоимость помещения 420,6 кв.м. составит: 23 399 825 руб. \*420,6 кв.м. / 434,4 кв.м. = 22 656 460 руб.

Стоимость помещения 13,8 кв.м. составит: 23 399 825 руб. \*13,8 кв.м. / 434,4 кв.м. = 743 365 руб.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада.

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (С1); 2. Графический анализ рыночных данных (С2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (С3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (31); 2. Анализ групп данных (32); 3. Анализ затрат (33); 4. Анализ вторичных данных (34)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса (В1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (В2); 3. Капитализация арендных различий (В3); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (В4);

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
		5. Метод интервью (В5)

\* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

**1). Статистические методы исследований рынков** применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

**2). Графический анализ рыночных данных** также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

**3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей** основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

**4). Анализ парного набора данных.** Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**5). Анализ групп данных.** Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**6). Анализ затрат.** В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

**7). Анализ вторичных данных** применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

**8). Методы сопоставительного переноса** основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

**9). Методы качественного анализа** применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже, значительно хуже.

**10). Капитализация арендных различий** позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

**11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ).** Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

**12). Метод интервью.** Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 62

## Корректировки:

**Корректировка на торг.** С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости и составляет в расширенном интервале 16% - для офисно-торговых объектов.<sup>23</sup>

**Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 199

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на неактивном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	16%	12%	20%
2	Краснодар	15%	11%	19%
3	Санкт-Петербург	16%	12%	20%
4	Красноярск	15%	12%	18%
5	Екатеринбург	14%	11%	18%
6	Воронеж	15%	12%	18%
7	Тюмень	15%	11%	19%
8	Пермь	14%	11%	18%
9	Тверь	15%	11%	18%
10	Саратов	16%	12%	19%
11	Омск	17%	13%	22%
12	Сыктывкар	16%	13%	18%
13	Тула	16%	12%	20%
14	Новосибирск	14%	9%	18%
15	Владивосток	16%	11%	21%
16	Челябинск	14%	11%	17%
17	Благовещенск	14%	10%	17%
18	Ставрополь	15%	11%	19%
19	Смоленск	17%	13%	22%
20	Одинцово	14%	10%	18%
21	Курск	14%	10%	17%
22	Астрахань	14%	11%	18%
23	Рязань	16%	13%	19%
24	Оренбург	15%	12%	18%
25	Москва	16%	11%	21%
26	Иркутск	15%	11%	19%
27	Абакан	14%	11%	18%
28	Самара	14%	10%	17%

**Корректировка на местоположение.** На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Объект оценки, как и объекты – аналоги расположены на закрытой территории. Корректировка не применялась.

**Корректировка на коммуникации.** Объект оценки и объекты-аналоги подключены к сетям электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления. Корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь** – определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков ...», А.Д. Власов<sup>24</sup>. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_p = \ln(S_{an}) / \ln(S_{oo}), \text{ где}$$

$K_p$  – корректирующий коэффициент,  
 $S_{an}$  – площадь аналога,  
 $S_{oo}$  – площадь объекта оценки,  
 $\ln$  – функция натурального логарифма.

Тогда размер корректировки составит:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	434,4	441,0	460,4	217,0

<sup>23</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 312

<sup>24</sup> <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>

Показатель Ln	6,07	6,09	6,13	5,38
Корректирующий коэффициент		1	1,01	0,89

**Корректировка на расположение встроенного помещения в здании** – объект оценки расположен на верхнем этаже здания - 10/10. Объекты-аналоги №2,3 также расположены на верхних этажах зданий, объект-аналог № 1 расположен на 2/10 этаже. Применяется корректировка согласно информации, опубликованной на сайте [statrielt.ru](http://statrielt.ru) и составляет для аналога № 1 - 0,83/0,89– 0,93.<sup>25</sup>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2016 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Расчитаны отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	<b>0,78</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	<b>0,86</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	<b>0,89</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	<b>0,83</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,86	<b>0,79</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	<b>0,89</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	<b>0,94</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,97	<b>0,88</b>

**Корректировка на физическое состояние объекта** – объект оценки и объекты-аналоги № 1,3 построены в 1981-1984 гг. и имеют удовлетворительное состояние. Объект-аналог № 1 построен в 2011 году и имеет хорошее состояние. Корректировка применяется по Справочнику оценщика недвижимости<sup>26</sup> и составляет для объекта-аналога № 2 - 0,81.

**Матрицы коэффициентов** Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

<sup>25</sup> [statrielt.ru](http://statrielt.ru)

<sup>26</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 229



**Корректировка на состояние отделки** – объект оценки требует ремонта, отделка объектов-аналогов – средняя. Корректировка применяется по Справочнику оценщика недвижимости<sup>27</sup> и составляет - 0,85.

**Матрицы коэффициентов**  
Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,68
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,78
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,88
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

**Для помещения 414 кв.м.**

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Источник информации</b>					
Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта по назначению		офисное	офисное	офисное	офисное
Общее описание объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Адрес объекта		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, Строительный проезд, д. 7А, корп. 11А	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
Краткое описание местоположения		на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории
Коммуникации		отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация
Общая площадь объекта, кв. м		414,0	441,0	460,4	217,0
Арендопригодная площадь, кв.м		414,0	441,0	460,4	217,0
Наличие (отсутствие) парковки		надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка
Год постройки		1981	1981	2011	1984
Уровень отделки		требует ремонта	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Этаж		9/10	2/10	2/2	4/4

<sup>27</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 240

расположения					
Цена предложения за объект	руб.		30 877 000,00	46 050 000,00	19 313 000,00
Цена предложения объекта	руб./кв. м.		<b>70 016,00</b>	<b>100 022,00</b>	<b>89 000,00</b>
Корректировка на торг			16,0%	16,0%	16,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Местоположение		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18	г. Москва, Строительный проезд, д. 7А, корп. 11А	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2
Корректировка на местоположение			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Наличие (отсутствие) парковки		надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка	надземная парковка
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Коммуникации		отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>58 813,00</b>	<b>84 018,00</b>	<b>74 760,00</b>
Общая площадь объекта	кв. м.	414,0	441,0	460,4	217,0
Корректировка на общую площадь			1,01	1,02	0,89
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>59 401,00</b>	<b>85 698,00</b>	<b>66 536,00</b>
Этаж расположения		9/10	2/10	2/2	4/4
Корректировка на этаж расположения			0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>55 396,00</b>	<b>85 698,00</b>	<b>66 536,00</b>
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Год постройки		1981	1981	2011	1984
Корректировка			1,00	0,81	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>55 396,00</b>	<b>69 415,00</b>	<b>66 536,00</b>
Уровень отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на			1,00	1,00	1,00

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 66

уровень отделки					
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<b>55 396,00</b>	<b>69 415,00</b>	<b>66 536,00</b>
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	<b>63 782,00</b>			
Стоимость помещения 414 кв.м.	руб.	<b>26 405 748,00</b>			

**Аналоги №1,2,3 – см.выше по тексту**

### **Корректировки:**

**Корректировка на торг.** С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости и составляет в расширенном интервале 16% - для офисно-торговых объектов.<sup>28</sup>

**Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 199

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на неактивном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	16%	12%	20%
2	Краснодар	15%	11%	19%
3	Санкт-Петербург	16%	12%	20%
4	Красноярск	15%	12%	18%
5	Екатеринбург	14%	11%	18%
6	Воронеж	15%	12%	18%
7	Тюмень	15%	11%	19%
8	Пермь	14%	11%	18%
9	Тверь	15%	11%	18%
10	Саратов	16%	12%	19%
11	Омск	17%	13%	22%
12	Сыктывкар	16%	13%	18%
13	Тула	16%	12%	20%
14	Новосибирск	14%	9%	18%
15	Владивосток	16%	11%	21%
16	Челябинск	14%	11%	17%
17	Благовещенск	14%	10%	17%
18	Ставрополь	15%	11%	19%
19	Смоленск	17%	13%	22%
20	Одинцово	14%	10%	18%
21	Курск	14%	10%	17%
22	Астрахань	14%	11%	18%
23	Рязань	16%	13%	19%
24	Оренбург	15%	12%	18%
25	Москва	16%	11%	21%
26	Иркутск	15%	11%	19%
27	Абакан	14%	11%	18%
28	Самара	14%	10%	17%

**Корректировка на местоположение.** На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Объект оценки, как и объекты – аналоги расположены на закрытой территории. Корректировка не применялась.

**Корректировка на коммуникации.** Объект оценки и объекты-аналоги подключены к сетям электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления. Корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь** – определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков ...», А.Д. Власов<sup>29</sup>. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_p = \ln(S_{an}) / \ln(S_{soo}), \text{ где}$$

<sup>28</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 312

<sup>29</sup> <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>

K<sub>p</sub> – корректирующий коэффициент,  
 S<sub>ан</sub> – площадь аналога,  
 S<sub>об</sub> – площадь объекта оценки,  
 L<sub>n</sub> – функция натурального логарифма.

Тогда размер корректировки составит:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	414,0	441,0	460,4	217,0
Показатель L <sub>n</sub>	6,03	6,09	6,13	5,38
Корректирующий коэффициент		1,01	1,02	0,89

**Корректировка на расположение встроенного помещения в здании** – объект оценки расположен на 9/10 этаже здания. Объекты-аналоги №2,3 расположены на верхних этажах зданий, объект-аналог № 1 расположен на 2/10 этаже. Применяется корректировка согласно информации, опубликованной на сайте [statielt.ru](http://statielt.ru) и составляет для аналога № 1 - 0,83/0,89– 0,93.<sup>30</sup>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2016 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Рассчитаны отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

расчет [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	<b>0,78</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	<b>0,86</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	<b>0,89</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	<b>0,83</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,86	<b>0,79</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	<b>0,89</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	<b>0,94</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,97	<b>0,88</b>

**Корректировка на состояние объекта** – объект оценки и объекты-аналоги № 1,3 построены в 1981-1984 гг. и имеют удовлетворительное состояние. Объект-аналог № 1 построен в 2011 году и имеет хорошее состояние. Корректировка применяется по Справочнику оценщика недвижимости<sup>31</sup> и составляет для объекта-аналога № 2 - 0,81.

<sup>30</sup> [statielt.ru](http://statielt.ru)

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 229

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

**СОГЛАСОВАНИЯ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПРОВЕДЕНО ПУТЕМ ПРИСВОЕНИЯ РАВНОГО УДЕЛЬНОГО ВЕСА ЗНАЧЕНИЯ КАЖДОГО АНАЛОГА В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ОЦЕНЩИК ИСПОЛЬЗОВАЛ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СТЕПЕНЬ ОТЛИЧИЯ КОТОРЫХ НЕ ОКАЗЫВАЕТ СУЩЕСТВЕННОГО ВЛИЯНИЯ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ. ИЗ РАСЧЕТОВ ИСКЛЮЧЕНЫ АНОМАЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЕДИНИЦЫ ПЛОЩАДИ**

**Рыночная стоимость помещений, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом НДС):**

**49 805 573,00 руб. (Сорок девять миллионов восемьсот пять тысяч пятьсот семьдесят три рубля), в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
1	Помещение, общей площадью 420,60 кв. м.	22 656 460,00
2	Помещение, общей площадью 13,80 кв. м.	743 365,00
3	Помещение, общей площадью 414,00 кв. м.	26 405 748,00

### **3) Доходный подход**

Доходный подход основан на допущении того, что стоимость объекта пропорциональна доходу, который он может обеспечить при разумной эксплуатации. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

При оценке объектов основных средств методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи. Сначала рассчитывается чистый доход от функционирования административной системы. Причем, исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость активов.

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая рыночная стоимость объекта есть текущая стоимость будущих чистых доходов, генерируемых объектом оценки. Существует два метода, которые наиболее часто применяются для пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации прибыли и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

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;

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 69

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

#### **Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода**

*Метод капитализации* прибыли используется, когда ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянны). При этом в качестве периода прогнозирования используются сведения о периоде в течение всей экономической жизни объекта, а в качестве ставки дисконтирования используется ставка с учетом возврата капитала на вложенные инвестиции (ставка капитализации).

*Метод дисконтированных денежных потоков* используется, когда можно обоснованно спрогнозировать будущие денежные потоки. Предполагается, что будущие денежные потоки могут существенно отличаться от текущих, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, а денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим, когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или его постоянного, равномерного темпа роста. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В этих случаях данный подход становится неприемлемым.

В обоих методах происходит преобразование будущих потоков доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются они лишь способом преобразования потока доходов.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от ее использования за ряд прогнозных лет, а так же выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценка объектов недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов в аренду.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
- определение коэффициента капитализации к данному доходу.

**Метод капитализации доходов** - используется в случае, если потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину, либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

**Метод дисконтирования денежных потоков** - используется в случаях, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств, потоки доходов и расходов носят сезонный характер, объект оценки крупный многофункциональный коммерческий объект, объект недвижимости строится или только что построен и водится (или введен в действие).

#### **РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ НА ОСНОВЕ РЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ 420.6 КВ.М.**

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 70

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Источник информации</b>					
Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта по назначению		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общее описание объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Адрес объекта		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	г. Москва, улица Свободы 35с18	г. Москва, ул. Свободы, 31С1	г. Москва, ул. Свободы, 1Г
Общая площадь, кв.м		420,6	408,0	540,0	220,0
Арендопригодная площадь, кв.м		420,6	408,0	540,0	220,0
Этаж		10/10	4/10	6/6	2/2
Уровень отделки		требуется ремонт	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Условия арендного договора (структура арендной ставки, расходы к возмещению оплачиваемые арендатором)			ЭР и КП включены	ЭР и КП включены	ЭР и КП включены
Цена за ед. площади	руб./кв.м . в год		<b>23 113р.</b>	<b>32 593р.</b>	<b>33 315р.</b>
<b>Дата продажи, предложения (оценки)</b>		19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Корректировка на торг			-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>737,00</b>	<b>664,00</b>	<b>664,00</b>
Местоположение		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XIII	г. Москва, улица Свободы 35с18	г. Москва, ул. Свободы, 31С1	г. Москва, ул. Свободы, 1Г
Корректировка на местоположение			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>737,00</b>	<b>664,00</b>	<b>664,00</b>
Этаж расположения		10/10	4/10	6/6	2/2
Корректировка на этаж			1	1	1

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 71


расположения					
Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>737,00</b>	<b>664,00</b>	<b>664,00</b>
Состояние отделки		Требуется ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>626,00</b>	<b>564,00</b>	<b>564,00</b>
Ставка предложения за кв.м. арендуемой площади, руб. в год	руб./кв.м . в год	<b>585,00</b>			

### Аналог №1

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.kvmetr.ru/objects/20271528/](http://www.kvmetr.ru/objects/20271528/). The page features a navigation bar with buttons for 'Регистрация', 'Войти', 'Новое объявление', and social media icons. Below this is a search bar with a home icon, the text 'Снять коммерческую', a location dropdown set to 'Москва город', and a 'Найти' button. A secondary navigation bar lists categories like 'Жилые комплексы', 'Коттеджные посёлки', etc. The main content area shows a breadcrumb trail: 'Недвижимость Москвы / Аренда коммерческой недвижимости в Москве'. The headline reads: 'Сдам в аренду офис 480 м<sup>2</sup>, 400 000 Р за месяц, улица Свободы 35с18, город Москва'. Below the text is a large image of a floor plan with navigation arrows.



www.kvmetr.ru/objects/20271528/



Стоимость аренды	<b>400 000 Р</b> за месяц ≈7 042 \$ ≈5 671 €
Тип сделки	прямая аренда
Комиссия	✗
Обеспечительный платеж	✗
Коммунальные услуги включены	✓
Электроэнергия включена	✓
Адрес	город Москва, СЗАО, Южное Тушино, улица Свободы, 35с18
Станция метро	Сходненская – 1.2 км (~14 мин. пешком) Тушинская – 1.5 км (~18 мин. пешком) Планерная – 2.3 км (~28 мин. пешком)
Пассажирские ж/д станции	Тушино – 1.5 км (~18 мин. пешком) Трикоотажная – 3 км (~36 мин. пешком) Покровско-Стрешнево – 3.5 км (~42 мин. пешком)

www.kvmetr.ru/objects/20271528/

Станция метро	Сходненская – 1.2 км (~14 мин. пешком) Тушинская – 1.5 км (~18 мин. пешком) Планерная – 2.3 км (~28 мин. пешком)
Пассажирские ж/д станции	Тушино – 1.5 км (~18 мин. пешком) Трикоотажная – 3 км (~36 мин. пешком) Покровско-Стрешнево – 3.5 км (~42 мин. пешком)
Площадь	480 м²
Тип здания	отдельно стоящее здание
Ремонт	с ремонтом
Высота потолков	4 м
Пропускная система	✓
Класс бизнес-центра	C
Клининг входит в договор аренды	✓
Телефонных линий	10
Возможность добавления телефонных линий	✓
Возможность выбора оператора телекоммуникационных	✓

www.kvmeter.ru/objects/20271528/

оператора телекоммуникационных услуг

- Наличие парковки ✓
- Система кондиционирования ✓
- Вентиляция ✓
- Пожарная сигнализация ✓


**Описание** Лот о-150158 Сдается офис площадью 480м2 на 4 этаже в 10-ти этажном здании на территории тмз в Тушино. Охраняемая территория, доступ 24 часа в сутки. Высокие светлые помещения, кондиционеры. Два личных пассажирских лифта. Отдельная директорская комната с изолированным от офисного пространства тамбуром. Пять отдельных помещений под офисы. Серверная. Комната охраны. Туалетные комнаты. Сейфовая комната (предыдущий арендатор - ювелирная фирма). На соседних этажах находятся Ювелирные фирмы. Возможна перепланировка. Юридический адрес. УСН Без комиссии.

- до метро Сходненская 12 минут пешком

**Обновлено** 16 Март 2018

**ID объекта** 20271528

---

 **Агент**

Омега Капитал  
+7 (916) 1501112

<http://www.kvmeter.ru/objects/20271528/>

### Аналог №2

Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/176504174/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регистрация

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

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Сходненская > улица Свободы


сегодня, 10:05 5 просмотров, 0 за сегодня Р Платное


**Офис (С), от 100 до 540 м<sup>2</sup>**

в здании «на ул. Свободы, 35С16»

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С16 [На карте](#)

М Сходненская, 14 мин. пешком

В избранное  Пожаловаться



**от 75 000**

до 405 000 Р/мес. ▾

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO

**A-real estate-1**

Агентство недвижимости  
159 объявлений


**+7 916 150-11-12**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/176504174/> 🔍 ☆



Площадь **от 100 до 540 м²**    Этаж **6 из 6**    Помещение **Свободно**    Класс **С**

Лот 142205. Объектом занимается Сергей. Сдает собственник. Прямой договор. На территории стоянка для авто. Смешанная планировка. Возможно деление. Приточно вытяжная вентиляция, кондиционирование. Стоимость указана с НДС и коммуналкой. На территории столовая. Доступ 24/7.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	от 75 000 до 405 000 ₽/мес.
Ставка	9 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС от 11 400 до 61 560 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц

от **75 000**  
до **405 000 ₽/мес.** ▾

✓ PRO

**A-real estate-1**  
Агентство недвижимости  
159 объявлений

**+7 916 150-11-12**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/176504174/> 🔍 ☆

Фотографии (4)    **Описание**    На карте    Контактное лицо    **Офис, от 100 до 540 м²**

Ставка	9 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС от 11 400 до 61 560 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)    [Пожаловаться](#)

от **75 000**  
до **405 000 ₽/мес.** ▾

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

✓ PRO

**A-real estate-1**  
Агентство недвижимости  
159 объявлений

**+7 916 150-11-12**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная
Вход	Общий со двора
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/176504174/> 🔍 ☆ 📱

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо **Офис, от 100 до 540 м²** ❤️ ↻

Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная
Вход	Общий со двора
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

Парковка	Наземная
Количество мест	50

**Инфраструктура**

- Складские помещения
- ✕ Столовая
- 👤 Центральная рецепция
- ✕ Кафе
- 🛒 Супермаркет
- 🌳 Парк
- 🏦 Отделение банка

в здании «на ул. Свободы, 35с16»  
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С16  
🚶 Сходненская, 14 мин. пешком

**от 75 000**  
**до 405 000 ₺/мес.** ▾  
✉ Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

✓ PRO  
**A-real estate-1**  
Агентство недвижимости  
159 объявлений

**+7 916 150-11-12**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/176504174/>

**Аналог №3**


← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/172775944/> 🔍 ☆ 📱

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > СЗАО > Покровское-Стрешнево > метро Тушинская > улица Свободы

13 мар, 16:19 👁 94 просмотра, 3 за сегодня 📄 Платное

**Офис, от 15 до 220 м²**  
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, [ул. Свободы, 11](#) На карте  
🚶 Тушинская, 10 мин. пешком 🚶 Spartak, 18 мин. пешком  
🚶 Щукинская, 26 мин. пешком

❤ В избранное ⏪ ✎ 📄 📧 ⚠ Пожаловаться



4 фото

**от 11 250**  
**до 165 000 ₺/мес.** ▾  
✉ Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO  
**НИВА аренда коммерческой недвижимости**  
Агентство недвижимости  
14 объявлений


**+7 916 127-46-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/172775944/> 🔍 ☆ 📱

📷 4 фото



Площадь      Этаж      Помещение  
**от 15 до 220 м<sup>2</sup>**    **2 из 2**      **Свободно**

Сдам помещение площадью общей площадью 220 кв.м., возможно деление как на кабинеты от 15 кв.м., так и блоками 80 кв.м., 120 кв.м. Второй этаж двухэтажного административного здания с отдельным входом. Офисная отделка: пол - ламинат, окрашенные стены, подвесной потолок. Кабинеты все с окнами. Все коммуникации, 3 с/у. Предложение без комиссии! Лариса.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	от 11 250 до 165 000 ₽/мес.
Ставка	9 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС от 1 715 до 25 154 ₽
Обеспечительный платеж	165 000 ₽
Коммунальные платежи	Включены

от **11 250**  
 до **165 000 ₽/мес.** ▼  
✉ [Следить за изменением цены](#)  
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

PRO

**НИВА аренда коммерческой недвижимости**

Агентство недвижимости  
 14 объявлений

**+7 916 127-46-79**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/172775944/> 🔍 ☆ 📱

Фотографии (4)    **Описание**    На карте    Контактное лицо

Офис, от 15 до 220 м<sup>2</sup>    ❤️    ⏪

Цена	от 11 250 до 165 000 ₽/мес.
Ставка	9 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС от 1 715 до 25 154 ₽
Обеспечительный платеж	165 000 ₽
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)    ⚠️ [Пожаловаться](#)

Высота потолков      2,7 м  
 Состояние      Офисная отделка  
 Доступ      Свободный

от **11 250**  
 до **165 000 ₽/мес.** ▼  
✉ [Следить за изменением цены](#)  
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

PRO

**НИВА аренда коммерческой недвижимости**

Агентство недвижимости  
 14 объявлений

**+7 916 127-46-79**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/172775944/>

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
 Тел. (473) 233-3926

### Применяемые корректировки:

**Корректировка на торг.** В настоящем отчете применена корректировка согласно методике Лейфера Л.А. и составляет 11,5% для офисно-торговых объектов<sup>32</sup>.

#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 198

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,6%	9,4%	19,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	14,9%	10,0%	19,8%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,2%	10,5%	19,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,5%	15,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	11,7%	7,7%	15,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	11,3%	7,5%	15,1%

**Корректировка на состояние отделки** – объект оценки требует ремонта, отделка объектов-аналогов – средняя. Корректировка применяется по Справочнику оценщика недвижимости<sup>33</sup> и составляет - 0,85.

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,68
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,87
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

**Корректировка на площадь** - корректировка не применяется в связи с тем, что объекты могут сдаваться частями.

#### Анализ чистого операционного дохода

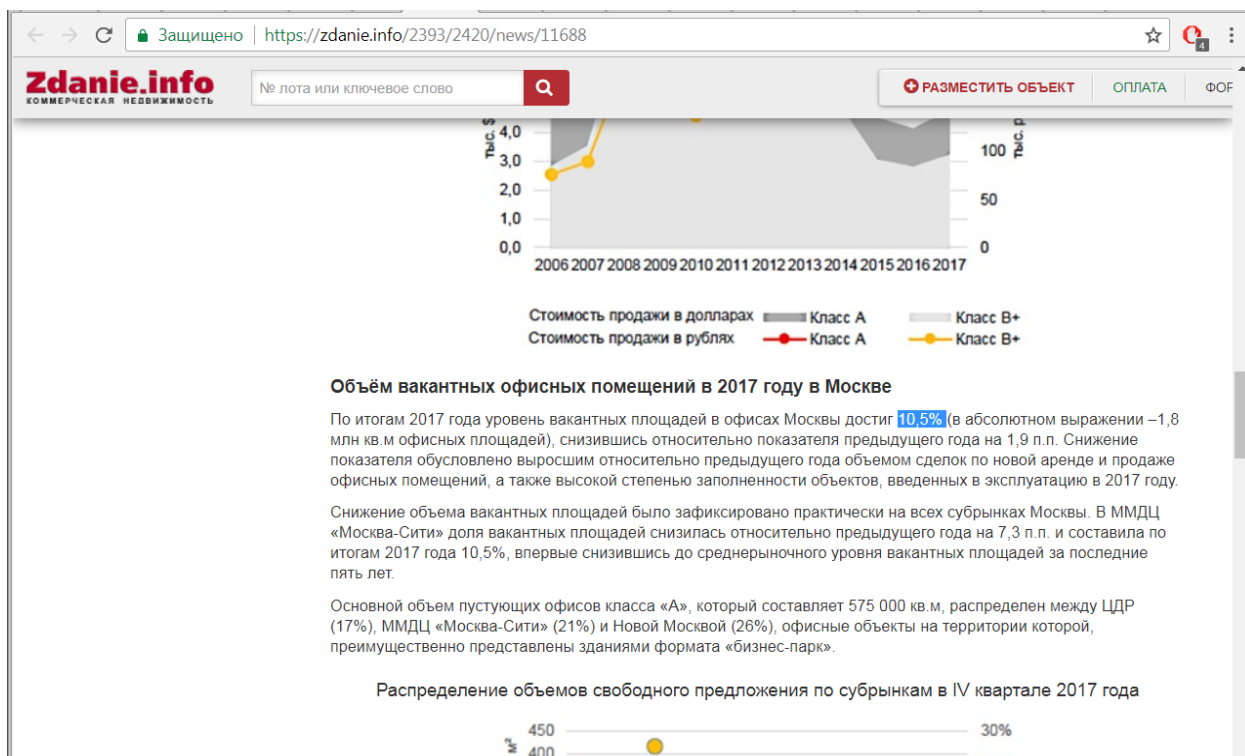
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
1	Общая площадь объекта	м2	420,6
2	Арендопригодная площадь объекта	м2	420,6
3	Средняя стоимость аренды 1 м <sup>2</sup>	руб./год	585,00
4	<b>Потенциальный валовой доход (ПВД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>246 051,00</b>
5	Заполняемость объекта	%	89,50%
6	Эффективный валовой доход от аренды (ЭВД)	руб./год	220 216,00
7	<b>Эффективный валовой доход (ЭВД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>2 642 588,00</b>
8	Операционные расходы	руб./год	0,0%
11	<b>Сумма операционных издержек</b>	<b>руб./год</b>	<b>0,00</b>
12	<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>2 642 588,00</b>

**Заполняемость** оцениваемых объектов принята с учетом информации, опубликованной на сайте

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017

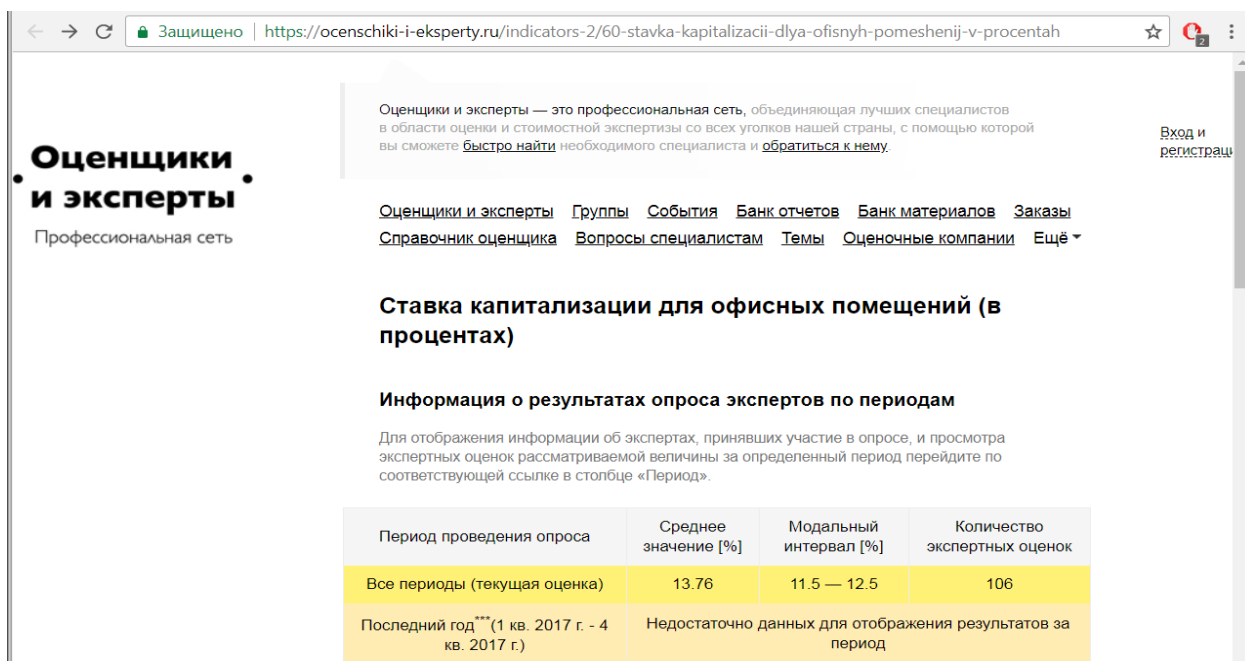
<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 240

<https://zдание.info>: «По итогам 2017 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5%». Заполняемость принята в размере в размере 89,5%.<sup>34</sup>



**Операционные расходы** – включены в арендную ставку объектов.

**Ставка капитализации** принята на основании значения ставок капитализации по результатам опроса экспертов – 13,76% годовых.



<sup>34</sup> <https://zдание.info/2393/2420/news/11688>

**Расчет рыночной стоимости помещения 420,6 кв.м. доходным подходом**

<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год</b>	<b>Общий коэффициент капитализации</b>	<b>Стоимость помещения 420,6 кв.м., руб.</b>
2 642 588,00	13,76%	19 204 855,00

ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ 414 КВ.М.

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Источник информации</b>					
Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта по назначению		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общее описание объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Адрес объекта		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	г. Москва, улица Свободы 35с18	г. Москва, ул. Свободы, 31С1	г. Москва, ул. Свободы, 1Г
Общая площадь, кв.м		414,0	408,0	540,0	220,0
Арендопригодная площадь, кв.м		414,0	408,0	540,0	220,0
Этаж		9/10	4/10	6/6	2/2
Уровень отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Условия арендного договора (структура арендной ставки, расходы к возмещению оплачиваемые арендатором)			ЭР и КП включены	ЭР и КП включены	ЭР и КП включены
Цена за ед. площади	руб./кв.м . в год		<b>833,00</b>	<b>750,00</b>	<b>750,00</b>
<b>Дата продажи, предложения (оценки)</b>		19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Корректировка на торг			-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>737,00</b>	<b>664,00</b>	<b>664,00</b>
Местоположение		г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, строен. 18, пом. XII	г. Москва, улица Свободы 35с18	г. Москва, ул. Свободы, 31С1	г. Москва, ул. Свободы, 1Г
Корректировка на местоположение			1,00	1,00	1,00

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 80



Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>737,00</b>	<b>664,00</b>	<b>664,00</b>
Этаж расположения		9/10	4/10	6/6	2/2
Корректировка на этаж расположения			1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м . в год		<b>737,00</b>	<b>664,00</b>	<b>664,00</b>
Ставка предложения за кв.м. арендуемой площади, руб. в год	руб./кв.м . в год	<b>688,00</b>			

Аналог №1,2,3 – см. выше по тексту

#### Применяемые корректировки:

**Корректировка на торг.** В настоящем отчете применена корректировка согласно методике Лейфера Л.А. и составляет 11,5% для офисно-торговых объектов<sup>35</sup>.

#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 198

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,6%	9,4%	19,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,9%	10,0%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,2%	10,5%	19,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,5%	15,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,7%	7,7%	15,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,3%	7,5%	15,1%

**Корректировка на площадь** - корректировка не применяется в связи с тем, что объекты могут сдаваться частями.

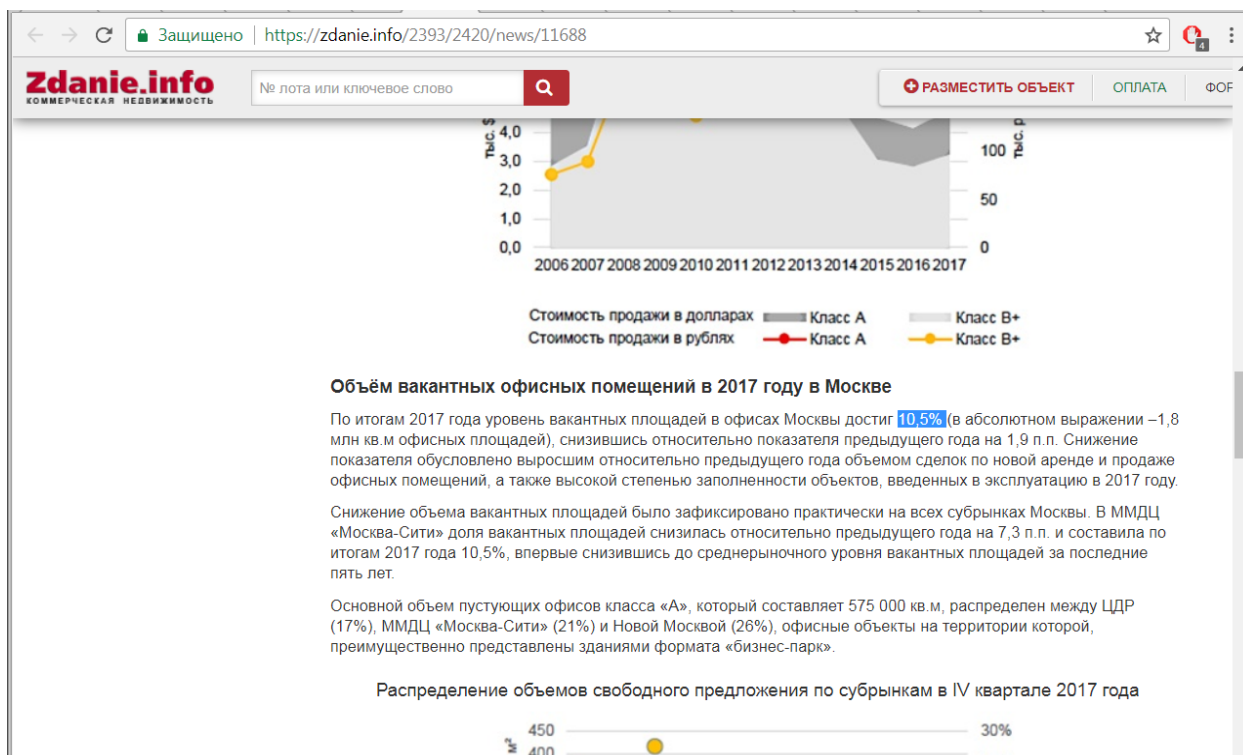
#### Анализ чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
1	Общая площадь объекта	м <sup>2</sup>	414,00
2	Арендопригодная площадь объекта	м <sup>2</sup>	414,00
3	Средняя стоимость аренды 1 м <sup>2</sup>	руб./год	688,00
4	<b>Потенциальный валовой доход (ПВД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>284 832,00</b>
5	Заполняемость объекта	%	89,50%
6	Эффективный валовой доход от аренды (ЭВД)	руб./год	254 925,00
7	<b>Эффективный валовой доход (ЭВД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>3 059 096,00</b>
8	Операционный расходы	руб./год	0,0%
11	<b>Сумма операционных издержек</b>	<b>руб./год</b>	<b>0,00</b>
12	<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>руб./год</b>	<b>3 059 096,00</b>

**Заполняемость** оцениваемых объектов принята с учетом информации, опубликованной на сайте <https://zдание.info>: «По итогам 2017 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг

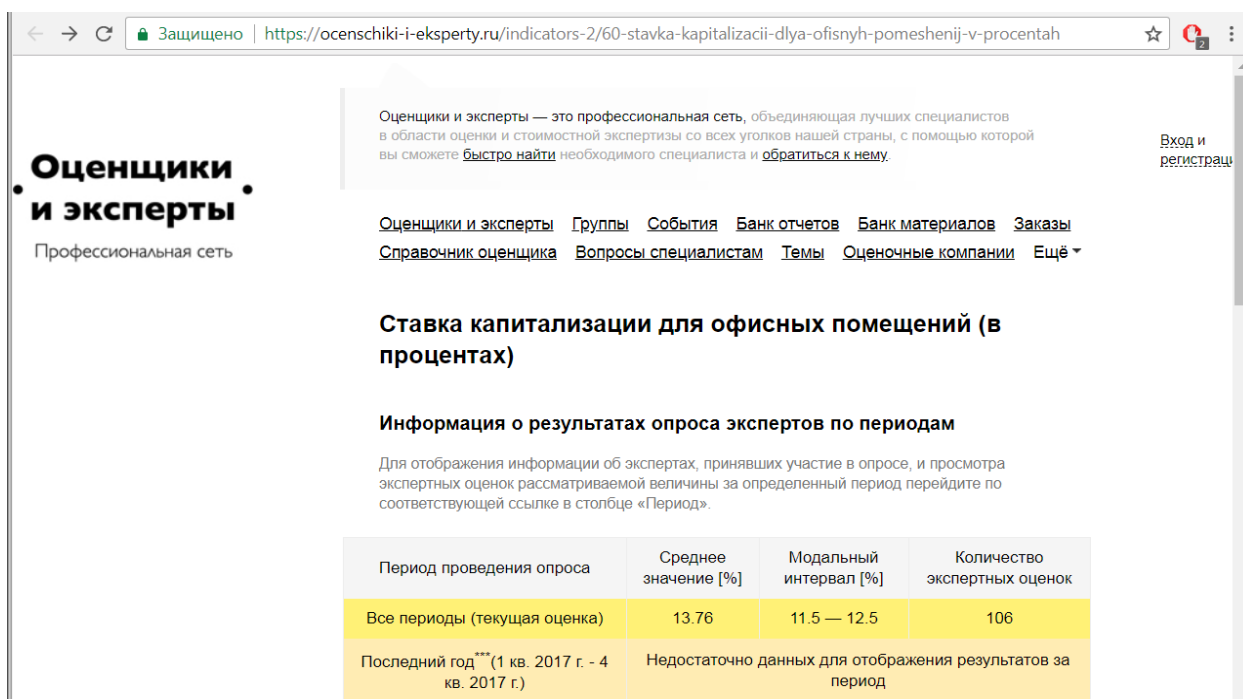
<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017

10,5%». Заполняемость принята в размере в размере 89,5%.<sup>36</sup>



**Операционные расходы** – включены в арендную ставку объектов.

**Ставка капитализации** принята на основании значения ставок капитализации по результатам опроса экспертов – 13,76% годовых.



<sup>36</sup> <https://zdanie.info/2393/2420/news/11688>

**Расчет рыночной стоимости помещения 414 кв.м. доходным подходом**

<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год</b>	<b>Общий коэффициент капитализации</b>	<b>Стоимость помещения 414 кв.м., руб.</b>
3 059 096,00	13,76%	22 231 802,00

**Вывод:** Рыночная стоимость помещений, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом НДС):

**41 436 657,00 руб. (Сорок один миллион четыреста тридцать шесть тысяч шестьсот пятьдесят семь рублей), в том числе:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.</b>
1	Помещение, общей площадью 420,60 кв. м.	19 204 855,00
2	Помещение, общей площадью 13,80 кв. м.	-
3	Помещение, общей площадью 414,00 кв. м.	22 231 802,00

**И) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ**

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow \text{БЕС}(A1) = X_1 / \sum X_i$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * \dots * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow \text{ВЕС } (A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

<b>1. Выявляются приоритеты в критериях</b>						
	<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>		<b>Вес критерия</b>
<b>А</b>	1	0,1	2	2,4	0,83	<b>0,08</b>
<b>Б</b>	10	1	24	24	8,71	<b>0,85</b>
<b>В</b>	0,5	0,04	1	1,2	0,4	<b>0,04</b>
<b>Г</b>	0,42	0,04	0,83	1	0,35	<b>0,04</b>
	<b>Сумма</b>				<b>10,29</b>	<b>1</b>
<b>2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.</b>						
<b>2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)</b>						
	<b>С</b>	<b>Д</b>				<b>Вес критерия</b>
<b>С</b>	1	2	0		1,41	0,67
<b>Д</b>	0,5	1	0		0,71	0,33
	<b>Сумма</b>				<b>2,12</b>	<b>1</b>
<b>2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)</b>						
	<b>С</b>	<b>Д</b>				<b>Вес критерия</b>
<b>С</b>	1	1	0		1	0,5
<b>Д</b>	1	1	0		1	0,5
	<b>Сумма</b>				<b>2</b>	<b>1</b>
<b>2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)</b>						
	<b>С</b>	<b>Д</b>				<b>Вес критерия</b>
<b>С</b>	1	0,67	0		0,82	0,4
<b>Д</b>	1,5	1	0		1,22	0,6
	<b>Сумма</b>				<b>2,04</b>	<b>1</b>
<b>2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)</b>						
	<b>С</b>	<b>Д</b>				<b>Вес критерия</b>
<b>С</b>	1	0,5	0		0,71	0,3
<b>Д</b>	2	1	0		1,41	0,7
	<b>Сумма</b>				<b>2,12</b>	<b>1</b>
<b>3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода</b>						
	<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>	<b>Итоговое значение весов для каждого подхода</b>	<b>Вес</b>
	<b>0,08</b>	<b>0,85</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>		метода
<b>С</b>	0,67	0,5	0,4	0,3		<b>0,5</b>
<b>Д</b>	0,33	0,5	0,6	0,7		<b>0,5</b>
	<b>Сумма</b>					<b>1</b>

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 85

С учетом удельного веса каждого подхода, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным и сравнительным подходами, будет составлять (с учетом НДС):

**45 992 798,00 руб. (Сорок пять миллионов девятьсот девяносто две тысячи семьсот девяносто восемь рублей), в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, руб.
1	Помещение, общей площадью 420,60 кв. м.	22 656 460,00	0,50	19 204 855,00	0,50	20 930 658,00
2	Помещение, общей площадью 13,80 кв. м.	743 365,00	1,00	-	-	743 365,00
3	Помещение, общей площадью 414,00 кв. м.	26 405 748,00	0,50	22 231 802,00	0,50	24 318 775,00
	ИТОГО	49 805 573,00		41 436 657,00		45 992 798,00

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 86

**Вывод по результатам оценки:**

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, может составлять –

**45 992 798,00 руб. (Сорок пять миллионов девятьсот девяносто две тысячи семьсот девяносто восемь рублей), в том числе:**

Наименование объектов оценки	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС, руб.
Помещение, общей площадью 420,60 кв. м., номер помещения XIII	20 930 658,00	17 737 846,00
Помещение, общей площадью 13,80 кв. м., номер помещения XV	743 365,00	629 970,00
Помещение, общей площадью 414,00 кв. м., номер помещения XII	24 318 775,00	20 609 131,00
Итого	<b>45 992 798,00</b>	<b>38 976 947,00</b>

Специалист-Оценщик

\_\_\_\_\_ Кислов Ю. В.

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 87

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.;
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»);
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков;
5. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.;
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
8. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994;
9. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
10. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
13. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО №7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611;
14. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
15. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29.07.1998 года (в редакции от 01 июля 2017 года);
16. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«21» июня 2011 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 847  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Кислов  
Юрий Васильевич**

ИНН 366502389170

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.



Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко

Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы  
профессиональной деятельности

Серийный номер 6985/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПИТ № 841900

Настоящий диплом выдан

*Юрию Васильевичу*

в том, что он(а) с *03 июля 2006 г.* по *03 декабря 2006 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФУП ДОО*

*Учебно-научной сбалансированной*

*Учебной группы*

по *подготовке профессионалов*

*переподготовки "Сектора*

*специальности "Финансы" (Вузнец)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *03 декабря 2006 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кислова*

*Юрия Васильевича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*специальности "Финансы" (Вузнец)*



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
России (подпись)

Подпись *Вороженик* тел. *8006*

*Кислов*

Мин. образования РФ



Свидетельство является государственной документацией  
о первичной идентификации

Перегроченный номер 1084/6385

Российская Федерация  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о первичной идентификации

Настоящее свидетельство выдано  
Юрию Васильевичу Кислову  
в том, что он(а) с 14 ноября 2011 по 30 ноября 2011  
проходил(а) свою квалификацию в (на) ФКУ ВО Ветеринарии  
Воронежская область Учебный Центр "ВетМФ"  
по Профессии Специальная деятельность

в объеме 101 часа лекционных  
За время обучения сам(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам  
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные</u> <u>дисциплины</u>	<u>92</u>	
<u>по выбору</u> <u>многими кандидатами</u> <u>экзамен</u>	<u>32</u>	<u>отлично</u>

Принят(а) специалист(ы) Мент  
выполнителя(а) Кислов Юрий Васильевич Мент  
подпись (подлинник) \_\_\_\_\_  
подпись (копия) \_\_\_\_\_

Тип) Электроник (no) 2011  
Подпись Ю.В. Кислов

Приложение 2  
к Договору страхования ответственности за причинение  
ущерба в результате осуществления деятельности,  
направленной на установление в отношении объектов  
оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости  
от 21.12.2017 № 41-0002/2017 (R)

№ 41-0003/2017(R)

21.12.2017г.

г. Воронеж

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости на основании заявления Страхователя.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> (наименование организации, ИНН)	Кислов Юрий Васильевич
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам ( <b>Выгодоприобретателям</b> ).
<b>ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ</b> (указываются в соответствии с заявлением Страхователя)	<input type="checkbox"/> - отдельные материальные объекты (вещи); <input type="checkbox"/> - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); <input type="checkbox"/> - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; <input type="checkbox"/> - права требования, обязательства (долги); <input type="checkbox"/> - работы, услуги, информация; <input type="checkbox"/> - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (ов), являющегося (ихся) работником(ами) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик(ки) на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
<b>ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено руб.
<b>ФРАНШИЗА</b> безусловная	не установлено
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> (размер и порядок уплаты)	7 200,00 (Семь тысяч двести) рублей 00 копеек Единовременно не позднее 22.12.2017г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	С «13» января 2018 года по «12» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	

От АО «СК «ПАРИ»

Руководитель доп. офиса в г. Воронеж  
Филиала АО «СК «ПАРИ» г. Рязань

По доверенности от 21.12.2017 № 4319-Ф/Д



Колядинцев М.В.

М.П.

Страхователь Полис страхования получил

Кислов Ю.В.



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 92

## ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ФАСАД



### 9 ЭТАЖ

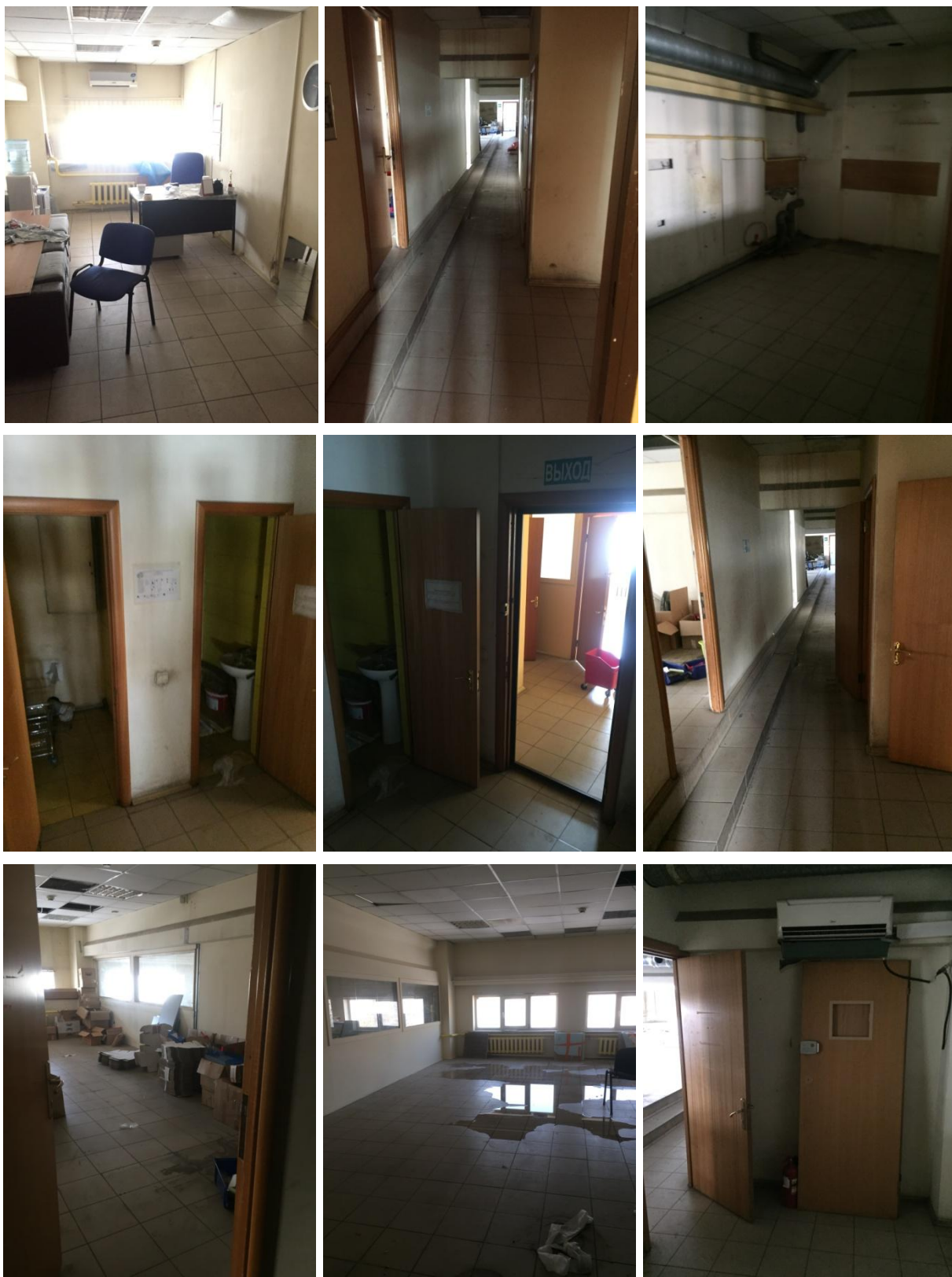






10 ЭТАЖ









Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич  
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56  
Тел. (473) 233-3926



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

от 08.12.2017

№ 36-00-4001/5002/2017-5912

на основании запроса от 05.12.2017, поступившего на рассмотрение 05.12.2017, сообщаем, что правообладателю

О "Инициатива", ИНН: 7714603367, ОГРН: 1057747123257, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места рождения: г.Москва, г.Москва в период с 01.02.1998 по 05.12.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:08:0005003:1298
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Южное Тушино, ул Свободы, д 35, строен 18, пом XIII
	Площадь:	420, 6 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.09.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-08/044/2005-880
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения в здании № нед-1 от "1" июля 2005 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Камея Со".
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/030/2015-553/1
1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.35, стр.18, кад.№ 77:08:0005003:1298, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 420, 6 кв.м, этаж антресоль 8
	номер государственной регистрации:	77:08:0005003:1298-77/015/2017-1
1.3.3.	вид:	Ипотека, антресоль 8, помещение XIII - комнаты с 1 по 18
	номер государственной регистрации:	77-77-08/126/2012-087
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-635
1.3.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Свободы, д.35, стр.18, кад. № 77:08:0005003:1298, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 420, 6 кв.м, этаж антресоль 8
	номер государственной регистрации:	77-77/008-08/073/2014-614/1

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 99

	регистрации:	
2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:08:0005003:1296
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Южное Тушино, ул Свободы, д 35, строен 18, пом XV
	Площадь:	13, 8 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.09.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-08/044/2005-881
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения в здании № нед-2 от "1" июля 2005 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Каменя Со".
	дата государственной регистрации прекращения права:	.
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/030/2015-297/4
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.35, стр.18, кад.№ 77:08:0005003:1296, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13, 8 кв.м, этаж черд.надстройка
	номер государственной регистрации:	77:08:0005003:1296-77/015/2017-1
2.3.3.	вид:	Ипотека, этаж черд.надстройка, помещение XV - комната 1
	номер государственной регистрации:	77-77-08/126/2012-087
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-635
2.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-08/073/2014-615/1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:
		Помещение
		Кадастровый номер:
		77:08:0005003:1297
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Москва, р-н Южное Тушино, ул Свободы, д 35, строен 18, пом XII
		Площадь:
		414 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		18.04.2006

номер государственной регистрации:	77-77-10/001/2006-054
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (нежилого здания, помещения) № 1/К от 16.03.2006
дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/030/2015-552/1
3.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.35, стр.18, кад.№ 77:08:0005003:1297, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 414 кв.м, этаж 8
номер государственной регистрации:	77:08:0005003:1297-77/015/2017-1
3.3.3. вид:	Ипотека, этаж 8, помещение ХП - комнаты с 1 по 20
номер государственной регистрации:	77-77-08/126/2012-087
3.3.4. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-635
3.3.5. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Свободы, д.35, стр.18, кад. № 77:08:0005003:1297, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 414 кв.м, этаж 8
номер государственной регистрации:	77-77/008-08/073/2014-620/1
Получатель выписки:	Кривобоков Александр Валерьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(полное наименование должности)



Жидких Татьяна Сергеевна  
(инициалы, фамилия)





11035\_16432671



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Тел. 600-98-59, факс 600-99-42

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А 40-14819/17-86-31 Б

Резолютивная часть определения объявлена 19 июля 2017 г.

Мотивированное определение изготовлено 21 июля 2017 г.

Арбитражный суд в составе судьи Аландаренко Т.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Мининой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Инициатива» требование Банк ВТБ (ПАО) о включении в реестр требований кредиторов должника,

при участии: согласно протоколу судебного заседания,

### У С Т А Н О В И Л:

определением Арбитражного суда г. Москвы от 26.04.2017 в отношении ООО «Инициатива» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Веремеенко Александр Александрович, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №80 от 06.05.2017.

В Арбитражном суде города Москвы рассматриваются требования Банк ВТБ (ПАО) о включении в реестр требований кредиторов ООО «Инициатива» задолженности в размере 546 961 758,18 руб.

В судебном заседании 14.07.2017 был объявлен перерыв в порядке ст. 163 АПК РФ.

Временный управляющий в настоящее судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в порядке ст. 123 АПК РФ. Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ.

Представитель кредитора требование поддержал в полном объеме, представил на обозрение суда подлинные документы, подтверждающие заявленные требования.

Представитель должника оставил на усмотрение суда заявленные требования.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд признает требования кредитора в размере 546 961 758,18 руб., в том числе 502 565 014,75 руб. – основной долг, 44 396 743,43 руб. – штрафные санкции, из которых 39 671 365,50 руб. как обеспеченные залогом имущества должника обоснованными, подлежащими включению в реестр требований ООО «Инициатива» по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 12.11.2014 между кредитором и ООО «Торговый Дом «КАМЕЯ Со» (заемщик) было заключено Кредитное соглашение №00892/МР от 12.11.2014 (далее - Кредитное соглашение 1), в соответствии с которым заемщику была открыта Кредитная линия и предоставлены Кредиты для финансирования текущей деятельности и деятельности, предусмотренной уставом должника, в рамках его обычной хозяйственной деятельности. Лимит задолженности по Кредитной линии -100 000 000,00 руб. с окончательной датой погашения - 11.11.2016 (730 календарных дней с даты вступления Кредитного соглашения 1 в силу).

В целях обеспечения заемщиком исполнения обязательств по Кредитному соглашению 1, между кредитором и должником был заключен Договор поручительства №00892/МР-ДП1 от 12.11.2014 (далее - Договор поручительства 1).

По состоянию на 26.04.2017 сумма задолженности по Договору поручительства №00892/МР-ДП1 от 12.11.2014 г. составляет 121 582 451,42 руб. и включает в себя:

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 102

1) основной долг - 113 522 905,89 руб. (сумма кредита - 100 000 000,00 руб.; проценты за пользование кредитом - 13 522 905,89 руб.);

2) штрафы, неустойки - 8 059 545,53 руб. (неустойка, начисленная на просроченную задолженность по основному долгу - 6 717 200,00 руб.; неустойка, начисленная на просроченную задолженность по процентам - 1 342 345,53 руб.).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по Кредитному соглашению 1 ООО «Инициатива» по Договору об ипотеке нежилых помещений № 00892/МР-ДИ от 12.11.2014 передало в ипотеку следующее имущество:

1. Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 77-77-10/001/2005-037, общей площадью 420,6 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18, (залоговая стоимость 4 189 350 руб.);

2. Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 183479, общей площадью 13,8 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18, (залоговая стоимость 63, 75 руб.);

3. Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 77-77-10/001/2005-036, общей площадью 414 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18 (залоговая стоимость 15 646 269 руб.).

Таким образом, требования Банка к ООО «Инициатива», вытекающие из Кредитного соглашения 1 и Договора поручительства 1, обеспечены залогом имущества ООО «Инициатива» в размере 19 835 682 руб. 75 коп.

Как усматривается из материалов дела, 08.12.2014 между кредитором и заемщиком было заключено Кредитное соглашение №00925/МР (далее - Кредитное соглашение 2), в соответствии с которым заемщику была открыта Кредитная линия и предоставлены Кредиты для финансирования текущей деятельности и деятельности, предусмотренной уставом должника, в рамках его обычной хозяйственной деятельности. Лимит задолженности по Кредитной линии - 400 000 000,00 руб. с окончательной датой погашения (730 календарных дней с даты вступления Кредитного соглашения 2 в силу).

При этом согласно п. 3.1. Кредитного соглашения 2 с учетом Дополнительного соглашения №2 лимит задолженности устанавливался:

- 400 000 000,00 руб. с даты заключения Кредитного соглашения 2 по 31.03.2016;

- 375 000 000,00 руб. с 01.04.2016 по 30.04.2016;

- 350 000 000,00 руб. с 01.05.2016 по 30.06.2016;

- 300 000 000,00 руб. с 01.07.2016 по 30.09.2016;

- 200 000 000,00 руб. с 01.10.2016;

- произвести окончательное погашение Кредитов 07.12.2016.

В целях обеспечения заемщиком исполнения обязательств по Кредитному соглашению 2, между кредитором и должником был заключен Договор поручительства №00925/МР-ДП1 от 08.12.2014 (далее - Договор поручительства-2).

По состоянию на 26.04.2017 сумма задолженности по Договору поручительства №00925/МР-ДП1 от 08.12.2014 составляет 425 379 306,76 руб. и включает в себя:

1) основной долг - 389 042 108,86 руб. (сумма кредита - 345 334 019,13 руб.; проценты за пользование кредитом - 43 707 099,94 руб., комиссия за обязательство - 989,79 руб.);

2) штрафы, неустойки - 36 337 197,90 руб. (неустойка, начисленная на просроченную задолженность по основному долгу - 31 411 953,08 руб.; неустойка, начисленная на просроченную задолженность по процентам - 4 925 016,38 руб.; неустойка, начисленная на просроченную задолженность по комиссии - 228,44 руб.).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по Кредитному соглашению 2 ООО «Инициатива» по Договору об ипотеке нежилых помещений № 0925/МР-ДИ от 08.12.2014 передало в ипотеку следующее имущество:

1. Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 77-77-10/001/2005-037, общей площадью 420,6 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18, (залоговая стоимость 4 189 350 руб.);

2. Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 183479, общей площадью 13,8 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18, (залоговая стоимость 63, 75 руб.);

3. Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 77-77-10/001/2005-036, общей площадью 414 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18 (залоговая стоимость 15 646 269 руб.).

Таким образом, требования Банка к ООО «Инициатива», вытекающие из Кредитного соглашения 2 и Договора поручительства 2, обеспечены залогом имущества ООО «Инициатива» в размере 19 835 682 руб. 75 коп.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со статьей 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допустим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 810 Гражданского кодекса РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и порядке, которые предусмотрены договором займа. В силу пункта 2 статьи 819 Гражданского кодекса РФ указанные требования закона применяются к отношениям по кредитному договору.

В соответствии с условиями Договоров поручительств, Поручители обязались солидарно с Заемщиком отвечать перед Истцом за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному соглашению, в том числе, за уплату процентов по кредиту и сумм штрафных санкций, за погашение суммы основного долга, а также за возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков.

Согласно положениям ст.363 Гражданского кодекса РФ при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

В соответствии с п.1 ст.323 Гражданского кодекса РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности как полностью, так и в части долга.

В силу абз. 2 п. 51 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2012 № 42 "О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством", кредитор имеет право на установление его требований как в деле о банкротстве основного должника, так и поручителя (в том числе, если поручитель несет субсидиарную ответственность), а при наличии нескольких поручителей - и в деле о банкротстве каждого из них.

Возражений относительно заявленных требований от лиц, участвующих в деле, в материалы дела не поступало.

Применив положения ст.ст. 309-310, 807, 809, 810, 819 ГК РФ, учитывая, что требования предъявлены в установленный законом срок, должником в полном объеме не исполнены обязательства по возврату займа, суд признает требования Банк ВТБ (ПАО) в размере 546 961 758,18 руб., в том числе 502 565 014,75 руб. – основной долг, 44 396 743,43 руб. – штрафные санкции обоснованными.

В соответствии со ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" требования кредитора относятся к третьей очереди удовлетворения с учетом положений п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве.

Кредитором в материалы дела представлены выписки из ЕГРП об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2017 в отношении залогового имущества.



При указанных обстоятельствах в силу ч. 1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», положений Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" суд признает требования в размере 39 671 365,50 руб. как обеспеченные залогом имущества должника.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 4, 16, 32, 100, 134, 137, 138, 142, 213.24 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 13, 41, 65, 159, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Признать обоснованными и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Инициатива» требования Банк ВТБ (ПАО) в размере 546 961 758,18 руб., в том числе 502 565 014,75 руб. – основной долг, 44 396 743,43 руб. – штрафные санкции, из которых 39 671 365,50 руб. как обеспеченные залогом имущества должника.

Данное определение вступает в силу немедленно и может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**СУДЬЯ**

**Т.А. Аландаренко**



КОПИЯ

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Тел. 600-98-59, факс 600-99-42

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ**

город Москва

Дело № А40-14819/17-86-31 Б

Резолютивная часть решения объявлена 15 ноября 2017 г.  
Мотивированное решение изготовлено 15 ноября 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Аландаренко Т.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Мининой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Инициатива» (ОГРН 1057747123257, ИНН 7714603367) по существу, при участии: от Банк ВТБ - Гучков В.И. (пасп., дов. от 08.08.2017), от ПАО Сбербанк – Катyreва Е.С. (пасп., дов. № МБ/1315-Д от 07.03.2017),

**УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 26.04.2017 в отношении ООО «Инициатива» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Веремеенко Александр Александрович, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №80 от 06.05.2017.

В настоящем судебном заседании дело подлежало рассмотрению по существу.

Должник, временный управляющий, будучи надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания в порядке ст. 123 АПК РФ, своего представителя в суд не направили, возражения против рассмотрения дела по существу не представили. Дело слушалось в их отсутствие в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

Представители ПАО Банк ВТБ и ПАО Сбербанк не возражали против открытия в отношении должника процедуру конкурсного производства.

Исследовав письменные доказательства, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд полагает возможным признать ООО «Инициатива» несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Временным управляющим в ходе процедуры наблюдения проведены необходимые мероприятия.

Согласно отчету временного управляющего, протоколу первого собрания кредиторов от 30.10.2017, на дату проведения собрания в реестр требований кредиторов ООО «Инициатива» третьей очереди включены требования шести кредиторов в общем размере 2364410,562 тыс.руб. В указанном собрании кредиторов участвовали шесть кредиторов с количеством голосов 100%.

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника, по результатам которого установлены причины ухудшения финансового состояния должника. Временным управляющим сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника в процедуре наблюдения и в сроки, установленные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Активов должника, которые потенциально могут быть реализованы, недостаточно для покрытия реестровых обязательств в полном

*г. Ворож*

---

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 106

объеме, однако достаточно для покрытия судебных расходов и расходов по арбитражному управлению. Собранию кредиторов временным управляющим рекомендовано признать должника банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

Согласно заключению временного управляющего, он пришел к выводу о невозможности проведения проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства ООО «Инициатива». Определение признаков фиктивного банкротства не требуется, т.к. заявление о признании должника банкротом подано кредитором.

В ответ на запросы временного управляющего регистрирующие органы представили сведения, согласно которым за должником зарегистрированы три нежилых здания в г. Москве, товарный знак, иное имущество отсутствует.

Из протокола первого собрания кредиторов ООО «Инициатива» от 30.10.2017 усматривается, что участвующими в собрании кредиторами принято решение об обращении в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; комитет кредиторов не избирался; определена саморегулируемая организация, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий должника – Ассоциация МСРО «Содействие».

Из материалов дела следует, что у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно: должником не удовлетворены требования кредиторов по денежным обязательствам в размере, превышающем 300 000 руб., в течение трех месяцев с даты, когда оно должно было быть исполнено. Доказательства погашения задолженности должником в материалы дела не представлены.

При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», должника надлежит признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

Ассоциация МСРО «Содействие» представила информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Кривобокова Александра Валерьевича требованиям, предусмотренным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», для утверждения конкурсным управляющим должника.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст.ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». При таких обстоятельствах, суд утверждает конкурсным управляющим должника Кривобокова Александра Валерьевича с выплатой ему вознаграждения в соответствии со ст.20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в размере 30 000 руб. в месяц.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, п. 1 ст. 59 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», учитывая результат рассмотрения дела, уплаченная при подаче заявления о признании должника банкротом государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу кредитора-заявителя в полном размере уплаченной суммы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6-7, 12-16, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 124, 126, 127, 128, 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 110, 112, 123, 156, 167-170, 176-177, 180-181, 223 АПК РФ, арбитражный суд

#### РЕШИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива» (ОГРН 1057747123257, ИНН 7714603367) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Инициатива» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «Инициатива» (ОГРН 1057747123257, ИНН 7714603367) в пользу АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК» (ПАО) (ОГРН 1027739543182, ИНН 7717002773) – 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Инициатива» Кривобокова Александра Валерьевича (член Ассоциации МСРО «Содействие», ИНН 366300678228, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 8621, адрес для направления корреспонденции: 394031, г. Воронеж, ул. Одоевского, 48-50), установив ему вознаграждение в размере 30 000 руб. ежемесячно.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании ООО «Инициатива» банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Инициатива», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать руководителя должника ООО «Инициатива» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акты приема-передачи представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника - ООО «Инициатива» и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника **на 16.05.2018 г. на 10 час. 00 мин.** в помещении суда по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 17, зал 11024, этаж 11.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить письменные отчеты по результатам проведения конкурсного производства и об использовании денежных средств должника с приложением подлинных доказательств, подтверждающих изложенные в отчетах сведения, а также ходатайство о продлении срока либо о завершении конкурсного производства.

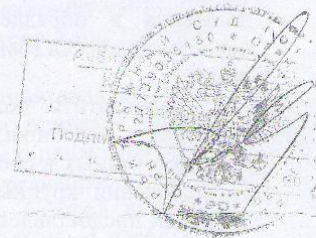
При продлении срока конкурсного производства представить подробные обоснования необходимости продления с приведением перечня незавершенных мероприятий.

При завершении конкурсного производства представить инвентаризационную ведомость и иные документы в доказательство отсутствия у должника имущества; ликвидационный баланс; отчетность в ПФР и справку ПФР по персонифицированному учету; доказательства закрытия банковских счетов должника; доказательства передачи на архивное хранение документов по личному составу либо справку об их отсутствии; документы по расчетам с кредиторами.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в месячный срок с даты изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок.

Судья

Т.А. Аландаренко



Итого, проинформировано, и  
свершено печатью  
на листах

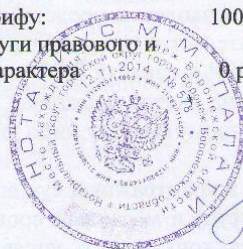
*[Handwritten signature]*

*ММ* Российская Федерация  
Город Воронеж Воронежская область  
Двадцать девятого ноября две тысячи семнадцатого года

Я, Палати Марина Михайловна, нотариус нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области, свидетельствую верность копии с представленной мне копии документа.

Зарегистрировано в реестре за № *2-4409*

Взыскано по тарифу: 100 рублей  
Взыскано за услуги правового и  
технического характера 0 рублей



*[Handwritten signature]*

М.М. Палати



Итого, проинформировано и скреплено  
на листах нотариального округа  
городского округа город Воронеж  
Воронежской области Палати М.М.