



## **Ассоциация независимой оценки**

### **ОТЧЕТ**

**По оценке объекта оценки - нежилого помещения (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенного по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащего на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001)**

**Дата составления Отчета: 01 марта 2022 года**

**Номер Отчета 05/имущ-02-2022**

**г. Воронеж, 2022**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

А) Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
а) Объект оценки.....	7
1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) – .....	7
2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики – .....	7
б) Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки .....	8
в) Цель оценки .....	9
г) Предполагаемое использование результатов оценки .....	9
д) Вид стоимости.....	9
е) Дата оценки.....	9
ж) Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки .....	12
Б) Применяемые стандарты оценки .....	13
а) Информация о применяемых стандартах оценки .....	13
б) Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	14
в) Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости .....	14
В) Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	15
а) Общие понятия и определения.....	15
б) Ограничения и пределы применения полученного результата.....	16
в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (приняты при проведении оценки допущения) .....	17
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.....	18
а) Сведения о заказчике .....	18
б) Сведения об оценщике .....	18
в) Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	18
г) 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 .....	19
д) Сведения о независимости оценщика и юридического лица.....	19
Д) Основные факты и выводы .....	20
а) Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки .....	20
б) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	20
в) Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	21
г) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	21
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) .....	22
а) Сведения о результатах осмотра объекта оценки .....	22
б) Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) – .....	24
2) Документы, содержащие характеристики объектов оценки:.....	24
в) 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 .....	25
г) Информация о текущем использовании объекта оценки.....	26
д) Анализ наиболее эффективного использования .....	26
е) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 2

Ж) Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	29
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 коммерческой недвижимости, в период, предшествующий дате оценки.....	39
Тенденции рынка коммерческой недвижимости.....	39
Чтобы оценить выгодность инвестиций в тот или иной объект, нужно определить коэффициент капитализации, который вычисляется как отношение стоимости покупки к приносимому годовому доходу, выраженное в процентах. Для Москвы средний показатель окупаемости — 7–10 лет при ставке капитализации около 12%.....	41
3) Информация об экологических 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.....	44
в) 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 .....	50
г) Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	53
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.....	53
3) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	54
а) Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....	54
б) Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	54
в) Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	56
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.....	69
Приложения к отчету: .....	72



## Ассоциация независимой оценки

394006, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «в», кв. 56  
ОГРН 1043600029065 дата регистрации 19.04.2004 г., ИНН 3664057994, КПП 366401001

Дата составления отчета и его порядковый номер	01 марта 2022 года	№ 05/имущ-02-2022
Дата проведения оценки объекта оценки (дата определения стоимости объекта)	15 февраля 2022 года	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор	№ 05/имущ-02-2022
	от	28 февраля 2022 года
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с заданием на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки - для принятия управленческих решений в отношении объекта оценки с целью реализации в рамках процедуры конкурсного производства.	
Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, -	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое помещение (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащее на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001). Сведения об идентификации и технических характеристиках объекта оценки см. в соответствующих разделах Отчета.	
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	В собственности – ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001)	
и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки	Сведения заказчиком не предоставлены	
Используемые стандарты 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 N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.	
	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.	

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 4

Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) – Федеральные стандарты оценки, поименованные далее по тексту настоящего отчета, обязательные к применению при оценке того либо иного объекта; 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.	
Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы проведения оценки)	а	заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
	б	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
	в	применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
	г	согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
	д	составление отчета об оценке
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений, без учета НДС (НДС не облагается<sup>1</sup>)</b>	<b>74 157 587,5</b>	<b>Семьдесят четыре миллиона сто пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей пятьдесят копеек</b>
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.	
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	Документы, полученные от Заказчика оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. далее по тексту)	
	Справочная и методическая литература (см. по тексту)	
	Нормативные и правовые акты (см. перечень в конце по тексту Отчета)	
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.;	

<sup>1</sup> Объектом налогообложения по НДС не признаются операции по реализации имущества должника, признанного банкротом в соответствии с п.п. 15п2 ст. 146 НК РФ



	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 N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.
	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.
При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена ссылками на источники по тексту Отчета
	Содержание отчета об оценке не содержит сведений способных вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), Отчет не содержит сведений, допускающих неоднозначного толкования полученных результатов
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 – заказчика;
	∅ Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
	∅ Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, 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.
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 15.07.2015 № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2	
Поэтажный план помещения (экспликация) по состоянию на 01.11.2010 г.	
Накладная на внутреннее перемещение основных средств от 31.01.2022 г.	

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

### а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое помещение (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащее на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001).

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

Наименование объекта недвижимости	Назначение	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Собственник на дату оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Обременения	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение	Нежилое (офис)	Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	77:02:0009004:2834	2	684,2	ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757)	Собственность № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2 от 15.07.2015	Не зарегистрировано	33 801 480,32

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

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое помещение (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащее на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001).

Общие сведения об объекте оценки				Технические характеристики объекта оценки				Сведения о техническом состоянии помещения		
Адрес	Наименование	Функциональное назначение	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь (кв. м.)	Год ввода в эксплуатацию здания, в котором расположен объект	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Физический износ, %	Техническое состояние	Состояние отделки
Московская область, г. Москва ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	Нежилое помещение	Нежилое (офис)	77:02:0009004:2834	684,2	1950	2	Отсутствует (общий через центральный вход)	до 15%	Отличное	Стандартная офисная. (соответствует классу офисной недвижимости В/В +) Полы - паркетная доска, внешняя стена - панорамное остекление, перегородки - бетонные, кирпичные, гипсокартонные. Окраска стен - водоэмульсионная краска, стеллобои. Потолок - подвесной. Оконные проемы - полное панорамное остекление по внешним стенам. Дверные проемы - деревянные двери

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 7

Описание объемно-планировочных решений и технического состояния офисного центра, в котором расположено оцениваемое помещение										
Адрес	Год постройки	Этажность	Отделка	Техническое оснащение (коммуникации)	Парковка	Дата последнего капремонта	Физический износ, %	Экономический износ, %	Функциональный износ, %	Техническое состояние
Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	1950	4 этажа	Стены окраены, подвесные потолки, ковролин	Системы вентиляции, кондиционированная, пожаротушения, энергосбережения	Наземная охраняемая на 200 машиномест	Сведения отсутствуют	до 30%	0%	0%	Хорошее

**Документы, содержащие характеристики объектов оценки:**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 15.07.2015 № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2;
- поэтажный план помещения (экспликация) по состоянию на 01.11.2010 г.;
- Накладная на внутреннее перемещение основных средств от 31.01.2022 г.

**Имущественные права на объект оценки -**

Право собственности.

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является - ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", Адрес: 143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001.

Существующие ограничения и обременения объекта оценки по состоянию на дату оценки – см. в соответствующих разделах Отчета.

**Реквизиты юридического лица\***

В собственности – ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001).

**Балансовая первоначальная стоимость объекта оценки\*** - см. в соответствующих разделах Отчета.

**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 – см. в соответствующих разделах Отчета.

<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?qqvbiqg](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbiqg)



#### **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 в отношении объекта оценки с целью реализации в рамках процедуры конкурсного производства.

#### **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;
- 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 15 февраля 2022 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 несёт 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 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 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.**

**3) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 05/имуц-02-2022 от 28 февраля 2022 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 N 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.

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 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 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» редакция, действующая с 02 июля 2021 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).

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 15

**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.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 16

- 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**

Общество с ограниченной ответственностью "АГРОПРОМСЕРВИС", Адрес: 143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001, в лице Конкурсного управляющего Шелехова Дмитрия Вячеславовича.

**б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Кислов Юрий Васильевич
<b>Место нахождения оценщика</b>	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: Optium36@yandex.ru, контактный телефон +7 (920) 214-74-83
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП 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, квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 019723-1 выдан 31 мая 2021 года ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
<b>сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис № 78-387/2021 (ВР) от 21.12.2021 г., выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», сроком действия с 13.01.2022 г. по 12.01.2023 г.
<b>стаж работы в оценочной деятельности</b>	С февраля 2006 года

**в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
<b>- юридический адрес</b>	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
<b>- почтовый адрес</b>	Он же
<b>- реквизиты организации</b>	ИНН 3664057994, КПП 366401001 р/с 40702810402940008231, Валюта: Рубли, ИНН: 3664057994, Банк: АО «АЛЬФА-БАНК», КПП: 366401001, БИК: 044525593, кор. счёт: 30101810200000000593
<b>- ОГРН, дата присвоения</b>	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Член некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценочных организаций», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Страховой полис № 78-386/2021(ВР) от 21.12.2021 г., выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», сроком действия с 13.01.2022 г. по 12.01.2023 г. на сумму 5 000 000 руб.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 18

**г) 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.

**д) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**

- 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 – 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 № 05/имущ-02-2022 от 28 февраля 2022 года.

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое помещение (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащее на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001).

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

Наименование объекта недвижимости	Назначение	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Собственник на дату оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Обременения	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение	Нежилое (офис)	Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	77:02:0009004:2834	2	684,2	ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757)	Собственность № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2 от 15.07.2015	Не зарегистрировано	33 801 480,32

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

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:02:0009004:2834	684,2	Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	Не применен	74 157 587,5	Не применен

Методы затратного и доходного подходов в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 20



**в) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет, округленно без учета НДС (НДС не облагается<sup>4</sup>)

**74 157 587,5 руб.**

***(Семьдесят четыре миллиона сто пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей пятьдесят копеек)***

**г) 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.

---

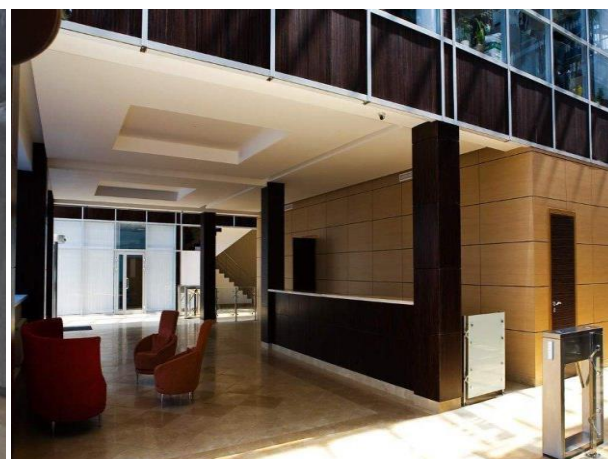
<sup>4</sup> Объектом налогообложения по НДС не признаются операции по реализации имущества должника, признанного банкротом в соответствии с п.п. 15п2 ст. 146 НК РФ

**Е) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫМ 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)**

**а) СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>5</sup>**

Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. Оценка произведена с учетом фотоматериалов, а так же на основании информации, предоставленной Заказчиком, о техническом состоянии, соответствующем на дату оценки сроку эксплуатации объекта в нормальных условиях.

Фотоматериалы предоставленные Заказчиком:



---

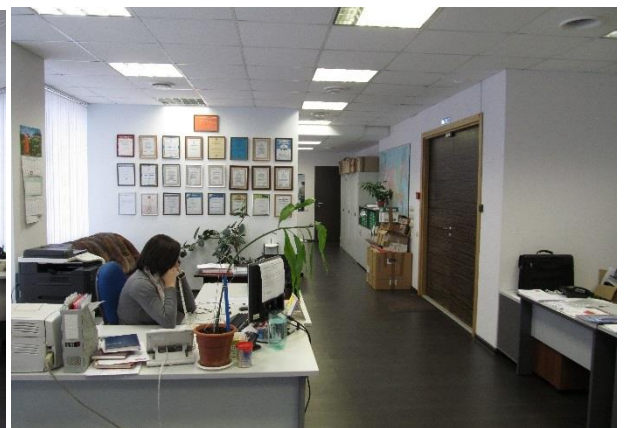
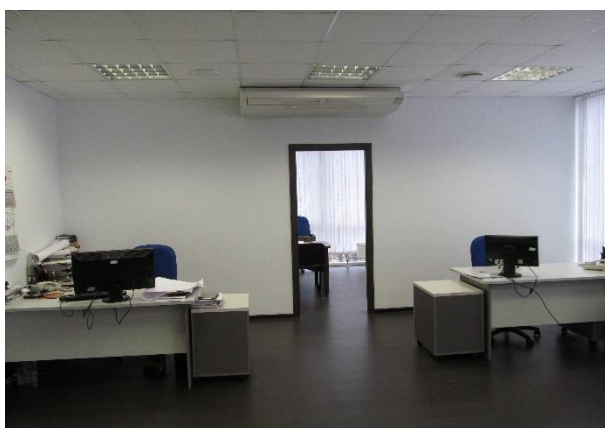
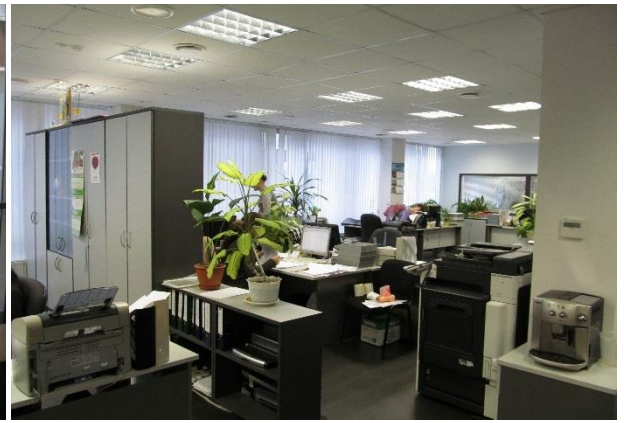
<sup>5</sup> В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете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

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926





---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 23

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

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое помещение (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащее на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001).

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

Наименование объекта недвижимости	Назначение	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Собственник на дату оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Обременения	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение	Нежилое (офис)	Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	77:02:0009004:2834	2	684,2	ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757)	Собственность № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2 от 15.07.2015	Не зарегистрировано	33 801 480,32

**2) Документы, содержащие характеристики объектов оценки:**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 15.07.2015 № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2;
- поэтажный план помещения (экспликация) по состоянию на 01.11.2010 г.;
- Накладная на внутреннее перемещение основных средств от 31.01.2022 г.

**3) Имущественные права на объект оценки -**

Право собственности.

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является – ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", Адрес: 143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001.

Существующие ограничения и обременения объекта оценки по состоянию на дату оценки – см. в соответствующих разделах Отчета.

**Реквизиты юридического лица\***

В собственности – ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", Адрес: 143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001.

**Балансовая первоначальная стоимость объекта оценки\*** - см. в соответствующих разделах Отчета.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 24

**в) 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**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое помещение (коммерческое назначение - офис), общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, принадлежащее на праве собственности, по состоянию на дату оценки и дату составления отчета, ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", (ОГРН: 1157746081569, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001).

Общие сведения об объекте оценки				Технические характеристики объекта оценки				Сведения о техническом состоянии помещения		
Адрес	Наименование	Функциональное назначение	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь (кв. м.)	Год ввода в эксплуатацию здания, в котором расположен ОО	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Физический износ, %	Техническое состояние	Состояние отделки
Московская область, г. Москва ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	Нежилое помещение	Нежилое (офис)	77:02:0009004:2834	684,2	1950	2	Отсутствует (общий через центральный вход)	до 15%	Отличное	Стандартная офисная. (соответствует классу офисной недвижимости В/В +) Полы - паркетная доска, внешняя стена - панорамное остекление, перегородки - бетонные, кирпичные, гипсокартонные. Окраска стен - водоэмульсионная краска, стелообои. Потолок - подвесной. Оконные проемы - полное панорамное остекление по внешним стенам. Дверные проемы - деревянные двери

Описание объемно-планировочных решений и технического состояния офисного центра, в котором расположено оцениваемое помещение										
Адрес	Год постройки	Этажность	Отделка	Техническое оснащение (коммуникации)	Парковка	Дата последнего капремонта	Физический износ, %	Экономический износ, %	Функциональный износ, %	Техническое состояние
Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	1950	4 этажа	Стены окраены, подвесные потлки, ковролин	Системы вентиляции, кондиционированая, пожаротушения, энергосбережения	Наземная охраняемая на 200 машиномест	Сведения отсутствуют	до 30%	0%	0%	Хорошее

В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях, произошедших после даты оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926



## Расположение объекта оценки на карте

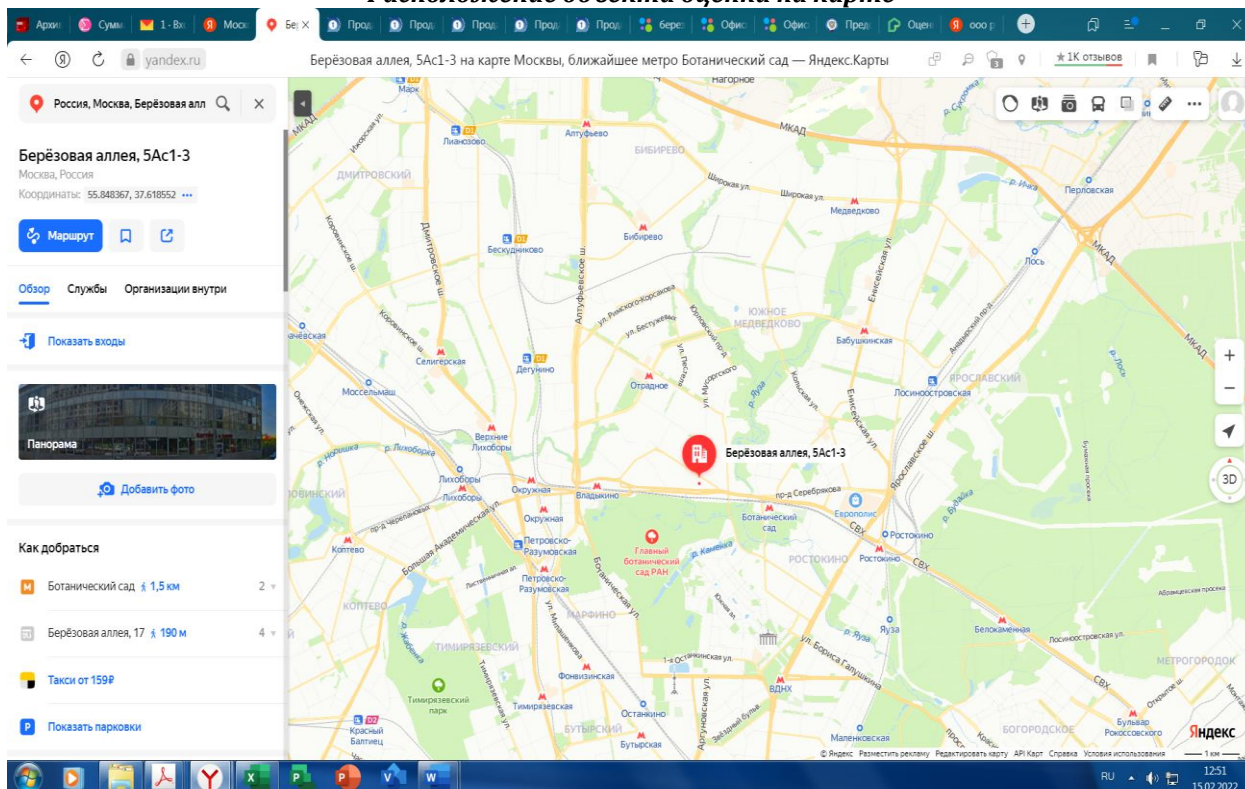


Рисунок 1 Месторасположение ОО на карте

Объект оценки расположен в СВАО города Москвы, муниципальный район «Останкинский», по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3.

Здание расположено на красной линии, что обуславливает хорошую транспортную доступность.

Ближайшая остановка наземного транспорта находится в 3х минутной пешей доступности.

Ближайшая станция метро «Ботанический сад» - в 15-17 мин. пешком.

### г) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату составления отчета объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилое офисное помещение, расположенное на втором этаже нежилого здания, класс которого, по мнению Оценщика, целесообразно отнести к классу В.

На дату оценки, по информации Заказчика, находится в отличном состоянии и эксплуатируется в соответствие со своим назначением.

**В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях произошедших после даты оценки.**

Ближайшее и дальней окружение – торгово-офисная, промышленно-коммунальная, жилая застройка.

### д) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективности использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 26



Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены нормами законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно разделу VI ФСО № 7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

В настоящем отчете производился отбор альтернативных вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки, которые разумно осуществимы, с учетом рыночных возможностей и ограничений. Более подробный анализ изложен нами далее.

Таким образом, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование по прямому назначению. Все дальнейшие расчеты выполнены исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки – по прямому назначению – в качестве нежилого помещения коммерческого (офисного) назначения.

#### **е) 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) предоставлена следующими источниками (копии):

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 15.07.2015 № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2;

- поэтажный план помещения (экспликация) по состоянию на 01.11.2010 г.;

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 27

- Накладная на внутреннее перемещение основных средств от 31.01.2022 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>6</sup>**

В собственности – ООО "АГРОПРОМСЕРВИС", Адрес: 143409, Московская область, Красногорск город, Успенская улица, дом 4а, этаж/офис 4/424/2, ОГРН: 1157746081569, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2015, ИНН: 7722315757, КПП: 502401001.

**Балансовая стоимость – см. в соответствующих разделах Отчета.**

---

<sup>6</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.

*Таблица 1 Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров*

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

### 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 стандартизованность 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

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 29

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 недвижимости, 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 D, 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>7</sup>

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



Рисунок 2 Структура фактора, определяющих ценк ОН

<sup>7</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

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.

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**

### **Социально - экономическое положение в РФ**

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах) по состоянию за период январь-ноябрь приведены в таблице ниже<sup>8</sup>.

Таблица 1 Основные экономические показатели России за период январь – ноябрь 2021 г.

Показатели	Январь-июнь 2021 г.	
	Млрд.руб.	% 2021г/2020г
Валовой внутренний продукт (2020 к 6 мес.2021)	106967,5	+4,8
Инвестиции в основной капитал (6 мес.2021)	20118,4	+7,3
Индекс промышленного производства январь-сентябрь 2021		+4,7
Производство сельского хозяйства (январь-сентябрь 2021)		-4,3
Строительство (объем СМР в действующих ценах) (январь-сентябрь 2021)		+6,0
в том числе, железнодорожного транспорта (январь-сентябрь 2021)		+4,4

<sup>8</sup> Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.11.2021 года. <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>



Показатели	Январь-июнь 2021 г.	
	Млрд.руб.	% 2021г/2020г
в том числе, трубопроводного транспорта (январь-сентябрь 2021)		+7,2
Оборот розничной торговли (январь-сентябрь 2021)		+8,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей (январь-сентябрь 2021)		+18,8
Оборот общественного питания (январь-сентябрь 2021)		+27,4
Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд.долл.США)		+37,8
в том числе: экспорт товаров		+44,0
импорт товаров		+29,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021:		
номинальная, рублей		+9,2
реальная		+3,0
Ключевая ставка с 25.10.2021г. (%),		+7,5
Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)		+8,1
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021, млрд руб.		+2,7 р.
Просроченная кредиторская задолженность на 01.09.2021 г.		5,9 % от кредиторск. задолж.
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09.2021 г.		+13,2
Кредиты физическим лицам на 01.09.2021 г., трлн. руб.		+24,0
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-июль 2021, млрд руб.		+26,8
в т.ч доходы		
расходы		-2,6
Международные резервы на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США		+5,8
Фонд национального благосостояния, на 01.10.21г. 191,02 млрд.долл.США		+10,8
Государственный внешний долг, на 01.10.21г. 58,6 млрд.долл.США		+16,5

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.

### Перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и

оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимые сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной

массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной

городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

#### **Социально – экономическое положение в г. Москве на январь 2021 г.<sup>9</sup>**

Основные экономические показатели г. Москвы за период январь-сентябрь 2021 г. приведены в таблице ниже.

*Таблица 2 Основные экономические и социальные показатели  
Москвы за январь – сентябрь 2021 г.*

	<b>Фактически</b>	<b>К соответствующему периоду предыдущего года, %</b>
Индекс промышленного производства <sup>10,11</sup>		
сентябрь 2021 года в % к августу 2021 ода	101,1	x
январь-сентябрь 2021 года в % к январю-сентябрь 2020 года	123,1	x
Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>	51924644,6	150,3 <sup>12</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> :		
добыча полезных ископаемых	1313889,0	159,0 <sup>3</sup>
обрабатывающие производства	6767845,3	170,1 <sup>3</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	609662,2	113,0 <sup>3</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	122027,7	134,4 <sup>3</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	660,1	53,0
молоко, тонн	3767,9	40,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в сентябре 2021 года, рублей	5934,67	99,37 <sup>13</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2021 года, человек	37178	96,2 <sup>1</sup>
Уровень зарегистрированной безработицы на конец сентября 2021 года, в процентах	0,5	x

<sup>9</sup> <https://mosstat.gks.ru/folder/64645?print=1>, Социально-экономическое положение в Москве за январь-декабрь 2020 г., данные Мосстата

<sup>10</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>11</sup> Оперативные данные.

<sup>12</sup> Темп роста в фактических ценах.

<sup>13</sup> К предыдущему месяцу.

Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров <sup>2</sup>	5155,2	126,4
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за сентябрь 2021 года, миллионов пассажиро-километров <sup>14</sup>	352,9	90,3
сентябрь 2021 года в % к августу 2021 года	112,1	х
январь-сентябрь 2021 года	2997,4	111,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей <sup>2</sup>	891256,9	<b>122,3<sup>4</sup></b>
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2021 года, тысяч рублей	41119	<b>105,4<sup>1</sup></b>
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей <sup>2</sup>		
За январь-сентябрь 2021 года	4304381,9	111,8 <sup>4</sup>
За сентябрь 2021 года	535169,4	107,4 <sup>1,4</sup>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>		
За январь-сентябрь 2021 года	27335567,5	112,0 <sup>4</sup>
За сентябрь 2021 года	3105554,6	102,2 <sup>1,4</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 октября 2021 года <sup>2</sup>		
миллионов рублей	413697,7	104,8 <sup>1,4</sup>
уровень запасов, дней торговли	29	100,0 <sup>1</sup>
Оборот общественного питания, миллионов рублей <sup>2</sup>	266123,7	144,9 <sup>4</sup>
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>2</sup>		
За январь-сентябрь 2021 года	1611225,4	133,7 <sup>4</sup>
За сентябрь 2021 года	224989,4	146,4 <sup>1,4</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>15</sup>	5130,3	167,3
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
Культовые сооружения, единиц	6	100,0
Спортивные сооружения с искусственным льдом		
Площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	25779	-
Количество, единиц	3	-
Физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	10	166,7
Театры, мест	248	-
Дошкольные образовательные организации, мест	3855	128,4
Общеобразовательные организации, учебных мест	12325	300,6
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	860	81,9
Больничные организации, коек	205	33,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не	3855204,2	211,8

<sup>14</sup> Оперативные данные.

<sup>15</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь–август 2021 года, миллионов рублей в фактических ценах		
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец августа 2021 года, миллионов рублей		
дебиторская	26527758,3	93,0 <sup>16</sup>
кредиторская	27005828,7	98,1 <sup>2</sup>
в том числе просроченная	1493743,7	92,9 <sup>2</sup>
из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	860926,2	112,7 <sup>2</sup>
в том числе просроченная	3793,0	98,8 <sup>2</sup>

#### **Вывод**

В целом итоги социально-экономического и политического развития Российской Федерации и г. Москвы на дату оценки можно охарактеризовать как удовлетворительные. Страна организованно и сравнительно спокойно прошла несколько волн эпидемии. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них. Оценщик применительно к дате оценки подбирает наиболее сопоставимые объекты-аналоги, цена которых сформирована, в том числе под влиянием экономических и социальных факторов, которые действуют на дату проведения оценки, соответственно, данные факторы учитываются Оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

**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

<sup>16</sup> К предыдущему месяцу.



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.

**Москва** — 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 — 12 108 257 чел. (2014), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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 также 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.

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится со второй декады ноября по конец марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до -20 °С, редко до -25..-30 °С). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с -5..-10 °С поднимается до 0 °С и выше, иногда достигая значений в +5..+10 °С. По данным метеостанции ВВЦ (норма 1981—2010), самым холодным месяцем года является февраль (его средняя температура составляет -6,7 °С[16]). Переходные сезоны достаточно коротки. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °С и среднесуточной выше +15 °С) длится с середины мая по начало сентября, дневная температура часто превышает 30-градусную отметку (в среднем 6—8 дней за летний сезон, в 2010 г. — 1,5 месяца. 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году). Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 гг. составляла +19,2 °С).

Среднегодовая температура по наблюдениям 1981—2010 гг. составляет +5,8 °С. Самым тёплым за всю историю метеонаблюдений в столице был 2008 г. — тогда средняя температура составила +7,3 °С[17], самый холодный — 1888 год (+1,7 °С). По норме 1961—1990 среднегодовая температура составляла +5,0 °С. Среднегодовая скорость ветра — 2,3 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 77 %, в декабре достигает 85 %, в мае опускается до 64 %.

Самая высокая температура воздуха за 130-летний период наблюдений отмечалась 29 июля 2010 года и составила +38,2 °С на метеостанции ВВЦ, +39,0 °С на метеостанции «Балчуг» в центре города и в аэропорту Домодедово в период волны аномальной жары. Самая низкая температура зарегистрирована 17 января 1940 года и составила -42,2 °С (метеостанция ТСХА), на опорной метеостанции Москвы — ВВЦ — абсолютный минимум составляет -38,1 °С (январь 1956 г.)[

За год в Москве и прилегающей к ней территории выпадает 600—800 мм атмосферных осадков, из них большая часть приходится на летний период. Уровень осадков изменяется в достаточно большом диапазоне, и возможно как их большое количество (например, в июле 2008 г. — 180 мм осадков), так и малое (например: в июле 2010 г. выпало всего 13 мм осадков). Продолжительность светового дня колеблется от 7 часов 00 минут 21 декабря до 17 часов 34 минут 21 июня. Максимальная высота солнца над горизонтом — от 11° 21 декабря до 58° 21 июня.

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе.. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 38



города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая Новая Москва) был реализован летом 2012 года).

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

### **Тенденции рынка коммерческой недвижимости**

#### ***Коммерческая недвижимость — кризис и его последствия***

Коммерческую недвижимость приобретают, чтобы организовать арендный бизнес или разместить собственное дело. И в том, и в другом случае перед покупкой проводится тщательный анализ ситуации, составляется бизнес-план, который должен учитывать множество факторов, чтобы инвестиции оказались выгодными. Годовая доходность на начало 2020 года для коммерческой недвижимости оценивалась в среднем в 7–11%. При этом средняя окупаемость объекта не превышала 10 лет.

Кризис весны 2020 года в связи с пандемией повлиял буквально на все сферы бизнеса, на рынок коммерческой недвижимости, в том числе. Массово закрывались предприятия бытового обслуживания, общепита, магазины, торгово-развлекательные комплексы и т. п. Переход сотрудников офисов на удаленный формат работы оставил пустыми бизнес-центры. Спрос на офисные помещения стал самым низким с 2017 года.

Из-за отсутствия туристов больше чем наполовину снизилась заполняемость гостиниц Москвы, некоторые из которых временно законсервировали свой номерной фонд и закрылись — это оказалось выгоднее, чем содержать сотрудников, не имея дохода от бизнеса.

Если крупные торговые комплексы еще как-то могли продержаться, то мелкие точки розничной торговли на улицах Москвы незаметно прекратили свое существование: исчезли магазины с товарами не первой необходимости, кафе, салоны красоты и т. п.

По данным Forbes количество свободных площадей в центре города выросло до 14,3%. В связи с этим упали и ставки на аренду — в среднем, на 5–11%. Собственники помещений шли навстречу арендаторам, искали пути решения проблемы, предлагая скидки, предоставляя арендные каникулы на определенный срок.

Ограничительные меры, которые были предприняты в связи с пандемией, оказали негативное влияние на бизнес-активность. Кроме того, в такой неопределенной ситуации инвесторы не торопились с принятием решений и предпочли занять позицию наблюдателей.

Есть одно направление коммерческой недвижимости, которое практически не пострадало в 2020 году. Уход торговли из офлайна в онлайн, увеличение количества маркетплейсов и расширение уже работающих площадок повлекли за собой ускоренный рост спроса на складские помещения. Онлайн-покупки в интернете стали обыденностью и продолжают пользоваться популярностью.

#### ***Инвестиции в коммерческую недвижимость в 2021 году — анализ перспектив***

Аналитики прогнозируют восстановление рынка не раньше, чем к концу года. Причем, в зависимости от типа коммерческой недвижимости возможны различные варианты развития событий.

Как уже стало понятно по второму полугодю 2020 года, в офисные помещения вернулись не все прежние арендаторы: кому-то оказалось выгоднее перевести сотрудников на удаленную работу, кто-то вынужденно закрыл бизнес. Кто-то сократил расходы на офис за счет уменьшения арендуемой площади, снижения класса офиса, изменения локации на более отдаленную от центра.

По прогнозам специалистов в условиях пандемии и повышенного интереса к онлайн-торговле инвесторы продолжают вкладывать деньги в складской/логистической сектор коммерческой недвижимости.

Производственные помещения и раньше не пользовались большим спросом, а трендом в 2021 году стало строительство производственных площадей «под заказ», то есть по заказу конкретного арендатора. Найти бизнесмена, который возьмет в аренду или купит большой участок земли под строительство и организует там свое производство весьма непросто.

Большая часть потенциальных инвесторов предпочитает купить землю в перспективных локациях. Как невосполняемый ресурс она дорожает. Подождав несколько лет, можно хорошо заработать на перепродаже актива. Минус этой стратегии — замораживание средств на длительный срок и отсутствие внятной политики государства в отношении дальнейшего развития малого и среднего бизнеса.

#### ***Инвестиции в коммерческую недвижимость в 2021 году — анализ перспектив.***

Пройдя 2020 год без потерь, сектор складской недвижимости не сдает своих позиций и уже в первом квартале 2021 года доля вложений в этот сегмент составила 9% от общего объема инвестиций.

Стремление компаний оптимизировать расходы приведет к уменьшению арендных площадей. Или, в случае несговорчивых арендодателей, арендаторы уходят к более лояльным собственникам помещений.

Набирают популярность, так называемые, помещения свободного назначения (ПСН), благодаря их способности трансформироваться и адаптироваться под любой формат в зависимости от сферы деятельности.

В 2021 году продолжится спрос на коворкинги и гибкие офисы. Коворкинг — это общее пространство для работы. Как показала самоизоляция, многим людям необходимо иметь место, где можно спокойно работать. В этом случае коворкинг — отличное решение проблем.

Гибкий офис предоставляет более комфортные условия. В комплекс офиса могут входить и кухня, и переговорные кабинеты, и комнаты отдыха. Современные деловые центры стремятся дать своим арендаторам все, что нужно для продуктивной работы в течение дня. При этом договоры аренды заключаются на более короткие сроки, планировка пространства такова, что арендатор (или собственник) может быстро увеличить или уменьшить площадь офиса, количество сотрудников, назначение кабинетов, переговорных, опенспейсов. Сегодня потребность Москве в такого рода офисах — более тысячи единиц.

Еще одно вложение может приносить регулярный доход от сдачи в аренду — организация склада. Рост объемов интернет-торговли увеличивается, расширяется и список магазинов, которые

организуют доставку. Товары до отправки покупателю нужно хранить, поэтому складские помещения продолжают быть востребованы на рынке коммерческой недвижимости.

С другой стороны, можно заметить тенденцию к дроблению больших пространств, сдаче помещений в субаренду.

Для покупки эксперты рекомендуют искать помещения небольшой площади (от 60 до 200 кв. метров), на которые не составит труда найти арендатора или при необходимости — покупателя.

Восстанавливается интерес инвесторов к покупке помещений стрит-ритейла на первых этажах новых жилых комплексов. Купив такой объект на этапе строительства комплекса, со временем можно будет продать его, получив прибыль до 20%.

Подыскивая актив для размещения средств, необходимо тщательно взвесить все «за» и «против», изучить рынок, определить, как и какую прибыль будет приносить недвижимость. Наиболее выгодным остается сдача помещений в аренду, но для этого нужно постараться и сделать его привлекательным для потенциального арендатора.

Чтобы оценить выгодность инвестиций в тот или иной объект, нужно определить коэффициент капитализации, который вычисляется как отношение стоимости покупки к приносимому годовому доходу, выраженное в процентах. Для Москвы средний показатель окупаемости — 7–10 лет при ставке капитализации около 12%<sup>17</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.

---

<sup>17</sup> <https://namos-estate.ru/articles/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-2021/>

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;
- загрязнение воздушного бассейна;

- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п. Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровня 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 рассматриваемого 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 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>18</sup>

Характер застройки земельного участка, месторасположение за пределами города, позволяет сделать вывод о том, что эксплуатация объекта оценки (земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства) не окажет существенного влияния на состояние окружающей среды.

#### **1) 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>18</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**

Таблица 4 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	*
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

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 44



\*\* - 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 производственного-складского назначения, в том числе:

- В зависимости от объекта - рынок зданий и сооружений (в том числе и помещений);
- В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – коммерческая недвижимость;
- В зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – активные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы с цикличной занятостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

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 ущербом 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;

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 45

- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

Оцениваемое нежилое помещение относится к сегменту коммерческой недвижимости, его возможно использовать с целью извлечения прибыли. В соответствии с информацией Заказчика о фактическом назначении и текущем использовании оцениваемого помещения, объект имеет административно-офисное назначение. Объект расположен в бизнес-центре класса В. Далее приведен обзор рынка высококлассной коммерческой недвижимости в г. Москве.

### Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Москве<sup>19</sup>

Так как помещение расположено в бизнес-центре класса «В», относящемся к сегменту рынка офисной недвижимости, оценщиком рассмотрены такие показатели офисной недвижимости как недозагрузка помещений, операционные расходы и прочие.

По мнению Директора департамента офисной недвижимости, Knight Frank – Марии Зиминой, 2021 год продолжает радовать высокой активностью арендаторов: часто заключаются сделки размером больше одного этажа в А классе, при этом часто такие сделки - это не просто переезды компаний, а новые рабочие места, что формирует «чистое офисное поглощение». Большей частью рекорды 2021 года – это отложенный спрос 2020 года и эффект реформации пространства арендаторами из-за гибридного формата работы. Гибкие офисы в этом году продолжают пользоваться популярностью, этот формат рассматривают даже государственные компании, которые обычно критически настроены к неклассическим офисным форматам. Стоит отметить, что из-за высокой активности арендаторов и низких темпов стройки в предыдущие года, выбор для арендаторов как в этом, так и в следующем 2022 году будет ограничен.

При этом новые бизнес-центры с большой площадью в пределах МКАД появятся на рынке только в 2023-2024 году. Дефицит предложения отразится на цене дополнительно к росту себестоимости строительства, однако, будем надеяться, что рост ставок не будет временным явлением до тех пор, пока не завершатся планируемые большие стройки».

Основные показатели высококлассной офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2021 г. приведены в таблице ниже (По данным Консалтинговой компании «Knight Frank»).

Основные показатели. Динамика*			2020	I пол. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>			16 998	17 444
в том числе:				
	Класс А	4 594	4 939	
	Класс В	12 404	12 505	
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>			224	446,3
в том числе:				
	Класс А	129,7	344,5	
	Класс В	94,7	101,8	
Доля свободных площадей,				
	Класс А	11,7	10,8	
	Класс В	6,1	5,8	
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**				
	Класс А	25 528	26 038	
	Класс В	17 135	17 304	
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**				
	Класс А	7 100	7 100	
	Класс В	4 800	4 800	

\* По сравнению со IV кварталом 2020  
 \*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)  
 \*\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы

Рисунок 3 Основные показатели

По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,94 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,5 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

<sup>19</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-i-polugodie-2021>, <https://rg.ru/2021/01/08/reg-cfo/chto-zhdet-kommercheskuiu-nyndvizhimost-v-2021-godu.html>, <https://www.kommersant.ru/doc/4856825>

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м<sup>2</sup>, в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. м<sup>2</sup>, что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м<sup>2</sup>. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. м<sup>2</sup>. Арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. м<sup>2</sup>, и «Аркус IV» (18 тыс. м<sup>2</sup>). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

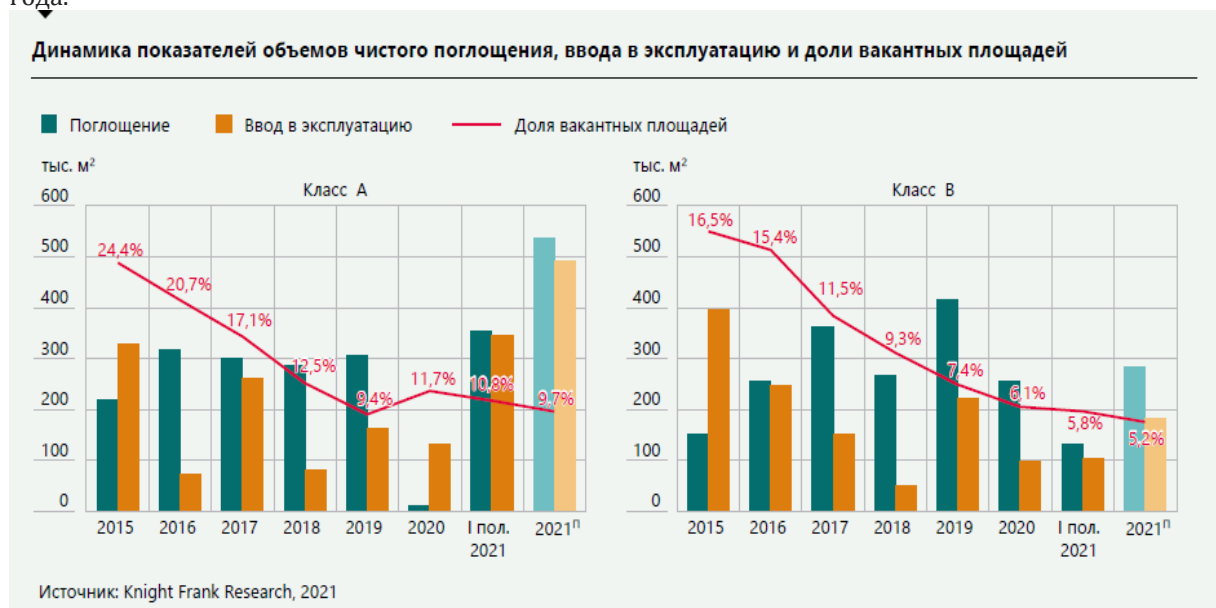


Рисунок 4 Динамика показателей чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и вакантных площадей

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 220 тыс. м<sup>2</sup>. С учетом результатов I пол. 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 650–690 тыс. м<sup>2</sup>, что станет максимальным результатом за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые по конкретному пользователю, будут все чаще появляться на рынке.

С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. м<sup>2</sup> офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,3 п.п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – почти 730 тыс. м<sup>2</sup>. Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности в первой половине 2021 года – доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения.

Также стоит отметить тот факт, что 85% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой сформировал проект «Аркус IV» (17 975 м<sup>2</sup>), который оказался незаполненным. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя, до 9,6–9,8% в класс А и до 5,1–5,3% в классе В.

В конце 2020 года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года в силу завершения переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии.

В I пол. 2021 года уже видна большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 53% против 47% сделок по оптимизации договоров на пространства и арендную плату.

### Спрос

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. м<sup>2</sup> против 262,1 тыс. м<sup>2</sup>. по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения.

В структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались представители сферы Банки/Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 м<sup>2</sup>.

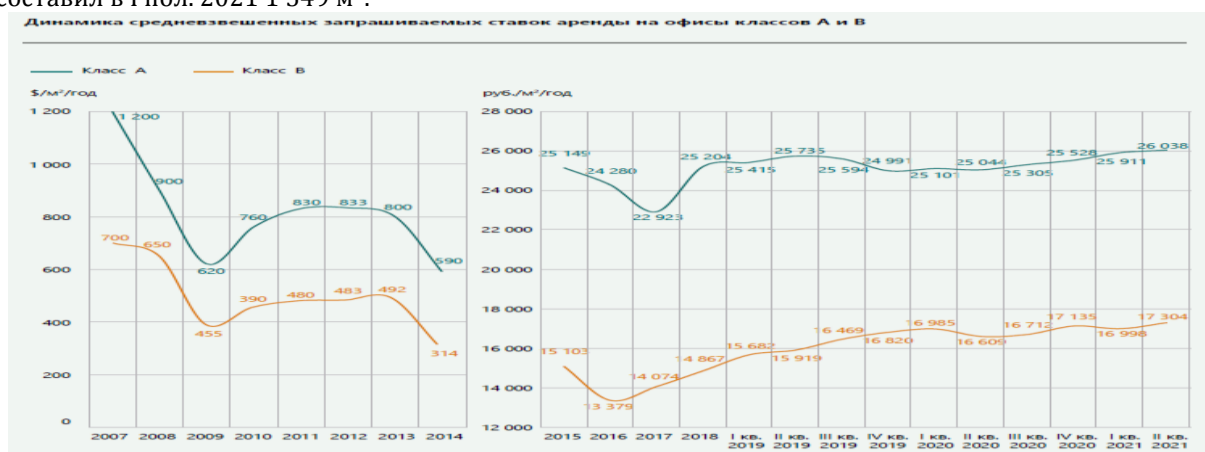


Рисунок 5 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А и В

Стоит отметить, что в структуре новых арендных сделок выросла доля сделок предварительной аренды, компании подписывают договоры на аренду офисных площадей еще до официального получения объектом разрешения на ввод. В частности, текущая крупнейшая сделка 2021 года – аренда более 9 тыс. м<sup>2</sup> объекта 1-й Земельный, пер., 7/2 Совкомбанком, была сделкой предварительной аренды. В первой половине 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что ранее данный сектор, как правило, выбирали компании ТМТ сектора, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств – из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

#### **Рынок продаж офисных помещений**

Рынок продажи офисов на московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м<sup>2</sup>) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям.

При этом если при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В. Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 231 975 руб./м<sup>2</sup>, в офисах класса В – 147 907 руб./м<sup>2</sup>, в особняках – 312 446 руб./м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 144 483 руб./м<sup>2</sup>.

**Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи\***

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Обособняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	377 762	383 757	454 283
Садовое кольцо	305 664	205 576	344 016	310 879
ТТК	236 410	177 395	218 359	150 747
ТТК – МКАД	201 031	123 838	230 146	109 147
За МКАД	129 600	85 166	–	100 097

\* Без учета НДС (20%).

\*\* Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2021

Рисунок 6 Средневзвешенные цены продажи

**Вакансия**

По данным Консалтинговой компании «Knight Frank», уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса В в районе ТТК, по итогам первого полугодия 2021 г., составляет 6,8 %.<sup>20</sup>

**Деловые районы Москвы. Основные показатели**

Район	Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А		Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	712	44 638	8,4%	29 035	4,6%	
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 524	10,3%	28 560	3,6%
	СК Запад	561	43 144	21,0%	31 263	6,5%
	СК Север	667	36 127	15,1%	22 376	4,2%
	СК Восток	407	23 682	28,7%	25 397	2,0%
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	-	22 615	8,8%
	ТТК Запад	813	30 000	2,5%	28 154	7,2%
	ТТК Север	975	33 009	2,1%	20 183	3,1%
	ТТК Восток	1 142	-	-	18 454	6,8%
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	38 636	4,8%	22 359	9,4%

Рисунок 7 Основные показатели по районам

**Операционные расходы**

Операционные расходы в объектах класса В, по итогам 2 полугодия 2021 г., составляют 4 800 руб./кв.м./год. (см. рис. 3)

**Ставка капитализации**

Согласно данным СтатРиелт, ставки капитализации коммерческих объектов, по состоянию на 01.10.2021 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2619>), коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Таблица 5 Ставки капитализации

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года**

значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

<sup>20</sup> <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>



**в) 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**

**Анализ предложений**

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенному 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
- 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 определенному 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

Если исходить из общеизвестной догмы, то земля - естественный, созданный самой природой базис размещения различных элементов жизнедеятельности человека. При этом именно земля занимает центральное место среди недвижимого имущества и является базовым элементом в теории и практике недвижимости. В системе недвижимости объектом экономических отношений являются земельные участки, обладающие различными потребительскими свойствами, а также права на них.

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 земли может выступать как средство перераспределения земельных участков и объектов недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения. Следует сразу оговориться, что на сегодня полноценный рынок земли, в отличие от рынков другой недвижимости (жилой, загородной, офисной, складской и т.д.) только формируется, что обусловлено естественным развитием рыночных отношений в Российской Федерации.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на земельный рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в-третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. В данном случае многофункциональное назначение земли в целом усложняет рынок недвижимости. 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 определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Объект недвижимости, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 50



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

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

7. Большая зависимость цены от местоположения;

8. Вступление на рынок 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.

С целью определения фактических данных о ценах сделок и предложений Оценщик проанализировал информацию о предложениях к продаже нежилых помещений преимущественно административно-офисного назначения в ММДЦ «Москва-Сити».

В ходе подбора аналогов предложений по продаже и аренде помещений использовались следующие источники: cian.ru, move.ru, avito.ru, [onreal.ru](http://onreal.ru), afu.ru, архив базы объявлений «Авито» ruads.org и прочие.

Оценщику удалось выявить ряд предложений по продаже и аренде помещений, сопоставимых с оцениваемыми, по основным ценообразующим параметрам. Результаты этого анализа представлены ниже в таблице.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов **рынка продажи** являлись:

- Вид права – собственность.
- Условия и время продажи/предложения – до 15.02.2022 г.(включительно)
- Местоположение – г. Москва, СВАО, БЦ «Березовая Аллея».
- Сегмент рынка – нежилые помещения офисного и административного назначения.

Таблица 6 Предложения о продаже нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Описание (текст объявления)	Тип объекта	Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Бизнес центр относится к зданиям класса В+ с отлаженной системой безопасности и инженерных коммуникаций. Офисный центр имеет среднюю по столичным меркам площадь - около 20000 кв. м. Бизнес-центр относится к зданиям средней высоты, поскольку количество его этажей - 5. В шаговой доступности от офисного комплекса "Березовая Аллея" оборудована открытая охраняемая стоянка для транспорта арендаторов. В здании объекта оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому в каждом помещении созданы самые благоприятные условия для эффективной работы.	Офисное помещение	3	800	144 000 000	180 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/800-325260/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/800-325260/#type=po%7Cmap=5000</a>
2	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Сдаем офисный блок 727 кв.м в бизнес-центре "Березовая Аллея". Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу! - м. Ботанический сад - 17 мин пешком от метро - Класс офисов В+ - Готово к въезду - Открытая - Приточно-вытяжная вентиляция - Кондиционирование: центральное	Офисное помещение	3	727	79 970 000	110 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/727-503737/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/727-503737/#type=po%7Cmap=5000</a>

3	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Предлагаем офис 500 квадр. метров в бизнес-центре "Березовая Аллея". Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу! - м. Ботанический сад - 17 мин пешком от метро - Класс В+ - Готово к въезду - Открытая - Приточно-вытяжная вентиляция - Кондиционирование: центральное	Офисное помещение	3	500	75 000 000	150 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-173984/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-173984/#type=po%7Cmap=5000</a>
4	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Предлагаем офис 500 квадр. метров в бизнес-центре "Березовая Аллея". Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу! - м. Ботанический сад - 17 мин пешком от метро - Класс В+ - Готово к въезду - Открытая - Приточно-вытяжная вентиляция - Кондиционирование: центральное	Офисное помещение	3	500	90 000 000	180 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-325259/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-325259/#type=po%7Cmap=5000</a>
5	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Предлагаем офис 1200 квадр. метров в бизнес-центре "Березовая Аллея". Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу! - м. Ботанический сад - 17 мин пешком от метро - Класс В+ - Готово к въезду - Открытая - Приточно-вытяжная вентиляция - Кондиционирование: центральное	Офисное помещение	2	1200	216 000 000	180 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/1200-185642/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/1200-185642/#type=po%7Cmap=5000</a>
6	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Предлагаем офис 2500 квадр. метров в бизнес-центре "Березовая Аллея". Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу! - м. Ботанический сад - 17 мин пешком от метро - Класс В+ - Готово к въезду - Открытая - Приточно-вытяжная вентиляция - Кондиционирование: центральное	Офисное помещение	1-2	2500	612 610 000	245 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/2500-101135/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/2500-101135/#type=po%7Cmap=5000</a>
7	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Предлагаем офис 150 квадр. метров в бизнес-центре "Березовая Аллея". Предоставляем виртуальный тур по помещениям по запросу! - м. Ботанический сад - 17 мин пешком от метро - Класс В+ - Готово к въезду - Открытая - Приточно-вытяжная вентиляция - Кондиционирование: центральное	Офисное помещение	1	150	19 500 0000	130 000	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/150-503738/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/150-503738/#type=po%7Cmap=5000</a>
<b>Минимальное значение</b>						<b>110 000</b>		
<b>Максимальное значение</b>						<b>245 000</b>		
<b>Среднее значение</b>						<b>177 500</b>		

Источник: анализ рынка

Диапазон цен нежилых помещений составляет, округленно, от 100 000 за 1 кв.м, руб. до 250 000 за 1 кв.м, руб., в зависимости от ценообразующих факторов, проанализированных выше по тексту.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 52

**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**

Рынок офисной недвижимости заметно оживился после кризиса, вызванного пандемией коронавируса. По данным JLL, объем сделок аренды и купли-продажи по итогам первого полугодия 2021 г. составил 644 000 кв. м – это на 36% больше, чем в первые шесть месяцев прошлого года, и на 12% – чем за два квартала докризисного 2019 года.

Совокупный объем ввода офисов в I пол. 2021 г. вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 446,3 тыс. м<sup>2</sup>.

Диапазон цен нежилых помещений класса В составляет, округленно, от 100 000 за 1 кв.м, руб. до 250 000 за 1 кв.м, руб.

Операционные расходы в объектах класса В, по итогам 3 квартала 2020 г., составляют 4 800 руб./кв.м./год.

Уровень вакантных площадей объектов класса В в районе СВАО г. Москвы, по итогам первого полугодия 2021 г., составляет 6,8 %.

Ставка капитализации офисных объектов составляет 12%.

### 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>21</sup>

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **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 – нежилое помещение

<sup>21</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 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 ЯВЛЯЕТСЯ НЕЖИЛОЕ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЗДАНИИ БИЗНЕС ЦЕНТРА, 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** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов - аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

В отношении земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

**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>22</sup>	В открытых источниках имеются сведения о предложениях помещений, аналогичных оцениваемому.

У ОЦЕНЩИКА ИМЕЕТСЯ ДОСТАТОЧНО ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОЦЕНКИ ПОМЕЩЕНИЯ.

<sup>22</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.



**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**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 отсутствует достаточно информации для использования доходного подхода с целью оценки объекта оценки – нежилого помещения, в связи с тем, что объектом оценки является офисное помещение, расположенное на 2-м этаже офисного центра, общей площадью 684,2 кв.м., что составляет приблизительно 4% от общей площади здания, а использование методологии доходного подхода в оценке стоимости нежилого встроенного помещения подразумевает определение стоимости земельного участка под зданием, приходящейся на оцениваемый объект. На основании вышеизложенного, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода.

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

**1) Затратный подход**

Обоснованный отказ (стр. 55)

**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, нередко 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>23</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

---

<sup>23</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>

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.

#### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ – НЕЖИЛОГО ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

##### **Метод сравнения продаж**

*Для оценки рыночной стоимости объекта оценки использован метод сравнения продаж, в связи с достаточностью информации на открытом рынке об аналогичных объектах недвижимости.*

#### **РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Чтобы применить сравнительный подход оценщиком проведено исследование рынка, к которому относится оцениваемый объект для подбора вариантов сравнения осуществлённых продаж аналогичных или схожих объектов. По информации представленной риэлторскими фирмами, сайтов Интернет проанализированы предложения на продажу нежилых помещений, близких по своим свойствам к оцениваемым по состоянию на дату оценки.

В основу заложена стоимость объектов недвижимости, «нежилых помещений коммерческого назначения» расположенных в районах, наиболее схожих с районом расположения объектов оценки по инфраструктуре, застройке, человеко-потокам, на дату в пределах идентичного ценового периода до даты оценки (текущую дату).

В последующем значения данных аналогов скорректированы в соответствии с характеристиками аналогов (см. по тексту).

Выбор единиц сравнения и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта - аналога по всем элементам сравнения

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована совокупность цен предложений, аналогичные оцениваемому по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

Подбор аналогов для объектов недвижимости – встроенных помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки.

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

Из совокупности аналогов исключены, в целях расчетов аналоги, имеющие необоснованно аномальное значение стоимости, с учетом принципа замещения (Substitution), который заключается в том, что максимальная стоимость имущества ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной (равнозначной) полезностью. Этот принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя. Он показывает, что оцениваемому объекту всегда может быть найдена разумная замена либо в виде подобного существующего на рынке объекта. Этот универсальный принцип лежит в основе каждого из трех традиционных подходов к оценке стоимости – затратного, рыночного и доходного.

#### ***Выбор единиц сравнения и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.***

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована совокупность цен предложений, аналогичные оцениваемому по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

Подбор аналогов для объектов недвижимости – помещений административно-офисного назначения, расположенных в том же бизнес центре, что и оцениваемый объект.

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

Из совокупности аналогов исключены, в целях расчетов аналоги, имеющие необоснованно аномальное значение стоимости, с учетом принципа замещения (Substitution), который заключается в том, что максимальная стоимость имущества ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной (равнозначной) полезностью. Этот принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя. Он показывает, что оцениваемому объекту всегда может быть найдена разумная замена либо в виде подобного существующего на рынке объекта. Этот универсальный принцип лежит в основе каждого из трех традиционных подходов к оценке стоимости – затратного, рыночного и доходного.

### Аналог 1:

The screenshot shows a real estate listing on the website [fortexgroup.ru](http://fortexgroup.ru). The main heading is "Продажа офиса 500 кв.м в бизнес-центре «Березовая Аллея» на Ботаническом саду, 1 этаж, Готово к въезду, от собственника". The price is listed as 65 млн Р (130 000 Р за м²). The location is "Москва, Березовая аллея, 5А-С1". The listing includes a large photo of the building, a contact number "+7 (495) 255-...", and a "Задать вопрос" button. Below the main image, there are details about the property: "Площадь: 500 кв. м", "Состояние: Открытый", "Этаж: 1", "Готово к въезду". A list of features includes "17 мин. пешком от метро", "Офисное помещение класса В+", "Готово к въезду", "Открытая", "Приточно-вытяжная вентиляция", and "Кондиционирование центральное". A table at the bottom compares "Коммерческие условия" and "О бизнес-центре" with various metrics like class, area, and ventilation.

Аналог 2:

**Продажа офиса 727 кв.м в бизнес-центре «Березовая Аллея»**  
 79.97 млн Р 110 000 Р за м²

Москва, Березовая аллея, 5А-С1

7.5

79.97 млн Р  
110 000 Р за м²

+7 (495) 255-...  
показать номер

Заявка на просмотр  
Получить презентацию

79.97 млн Р  
110 000 Р за м²

Минимальный платеж при покупке в ипотеку от 10% от суммы сделки

0-1000000  
15.10.2022

Бизнес-центр «Березовая Аллея»

Площадь: 727 кв. м  
Планировка: Открытая  
Состояние: Готово к въезду  
Этаж: 1

Предоставлен виртуальный тур по помещению по запросу

- И. Восточный сад
- 17 км от МКАД от метро
- Класс бизнес В+
- Готово к въезду
- Открытая
- Полностью автоматическая вентиляция
- Кондиционирование центральное

Квн и лобовые здания класса В+ офисный центр предоставляет возможность быстро переехать в новое современное и комфортное помещение в бизнес-центре. Бизнес-центр считается одним из самых современных, так как его площадь составляет 20000 кв. м. Если говорить о высоте здания то она составляет 5 этажей, что позволяет отнести здание к классу В+ в бизнес-центре. Бизнес-центр расположен в удобном месте. В здании предусмотрена возможность аренды недвижимости на оптимальной территории, поэтому с хорошей транспортной развязкой. В здании современная торговая, вентиляционная и пожарная системы, центральное кондиционирование и развитый комплекс услуг всегда поддерживает благоприятный микроклимат.

Коммерческие условия		О бизнес-центре	
Цена за м²	110 000 Р	Класс	В+
Высота	50м	Этажность	5
Цена продажи	79.97 млн Р	Лифты	есть
		Общая площадь	29 038 м²
		Год постройки	2005
		Год реконструкции	2008
		Паркинг	Разделенный
		Вентиляция	автоматическая
		Кондиционирование	центральное
		Телекоммуникации	Витриальный/оптоволоконный
		Налоговая инспекция	№ 15

Аналог 3:

**Продажа офиса 500 кв.м в бизнес-центре «Березовая Аллея»**  
 75 млн Р 150 000 Р за м²

Москва, Березовая аллея, 5А-С1

7.5

75 млн Р  
150 000 Р за м²

+7 (495) 255-...  
показать номер

Заявка на просмотр  
Получить презентацию

75 млн Р  
150 000 Р за м²

Минимальный платеж при покупке в ипотеку от 10% от суммы сделки

0-1000000  
15.10.2022

Бизнес-центр «Березовая Аллея»

Площадь: 500 кв. м  
Планировка: Открытая  
Состояние: Готово к въезду  
Этаж: 3

Предоставлен виртуальный тур по помещению по запросу

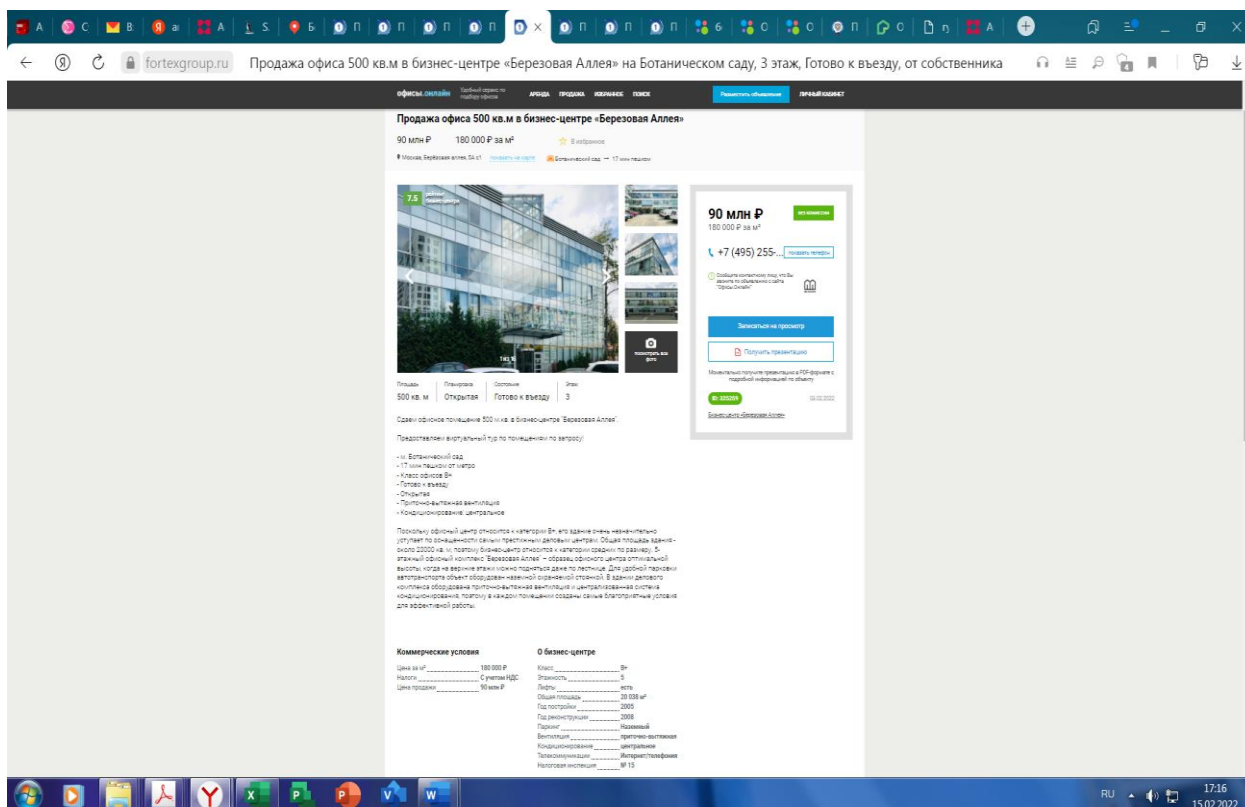
- И. Восточный сад
- 17 км от МКАД от метро
- Класс В+
- Готово к въезду
- Открытая
- Полностью автоматическая вентиляция
- Кондиционирование центральное

Здание относится к категории «высокотехнологичный офисный центр». Офисный центр предоставляет собой современную бизнес-площадь 20000 кв. м. В здании бизнес-центра 5 этажей» здание на первом этаже можно подъехать без лифта. В офисном комплексе «Березовая Аллея» имеется все необходимое для комфортной работы на оптимальной территории. В здании имеются все необходимые коммуникации, вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому в каждом помещении созданы самые благоприятные условия для эффективной работы.

Коммерческие условия		О бизнес-центре	
Цена за м²	150 000 Р	Класс	В+
Высота	50 м	Этажность	5
Цена продажи	75 млн Р	Лифты	есть
		Общая площадь	29 038 м²
		Год постройки	2005
		Год реконструкции	2008
		Паркинг	Разделенный
		Вентиляция	автоматическая
		Кондиционирование	центральное
		Телекоммуникации	Витриальный/оптоволоконный
		Налоговая инспекция	№ 15



#### Аналог 4:



**С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на нежилые офины помещения в БЦ, аналогичные оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках.**

При этом исследованы следующие показатели вариационного ряда:

**Средняя арифметическая величина** – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

**Средняя геометрическая** – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

**Среднее линейное отклонение** – средний модуль отклонений значений признака

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}$$

**Среднеквадратическое отклонение  $\sigma$  или дисперсия  $\sigma^2$**

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

Для нормального распределения величин  $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$ , если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

**Коэффициент вариации** – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma / \bar{X}$$

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 61

При  $V_{ar} > 33\%$  , совокупность нельзя признать однородной.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	142500,00
Средняя геометрическая	140176,42
Среднее линейное отклонение	22500,00
Квадрат отклонений	2675000000
Среднеквадратическое отклонение	25860,2
$\sigma/\alpha$	1,149
Коэффициент вариации	<b>18,15%</b>

По результатам анализа совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

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. Основопологающим 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.

Проанализировав рынок административно-складских, Оценщиком, на дату оценки не было выявлено объектов, абсолютно сопоставимых с оцениваемым по техническим характеристикам (площади, этажности), местоположению, окружению. В связи с этим, сравнительный подход в данном отчете применялся с применением дополнительных корректирующих коэффициентов.

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); 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 достоверные 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.

**СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СООТНОШЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ДАННОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ, СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ<sup>24</sup>**

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации			<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-503740/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-503740/#type=po%7Cmap=5000</a>	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/727-503737/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/727-503737/#type=po%7Cmap=5000</a>	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-173984/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-173984/#type=po%7Cmap=5000</a>	<a href="https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-325259/#type=po%7Cmap=5000">https://fortexgroup.ru/bc/berezovaya-alleya/prodazha-ofisa/500-325259/#type=po%7Cmap=5000</a>
Контактное лицо (телефон)			8 (495) 255-09-65	8 (495) 255-09-65	8 (495) 255-09-65	8 (495) 255-09-65
Дата продажи, предложения (оценки)		Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Местоположение		Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1

<sup>24</sup> определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка  
корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка  
расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Цена предложения	руб.		65 000 000	79 970 000	75 000 000	90 000 000
Общая площадь	кв.м.	684,20	500	727	500	500
Цена за ед. площади	руб./кв.м	x	130 000,00	110 000,00	150 000,00	180 000,00
<b>Корректировки по элементам сравнения</b>						
<b>Передаваемые имущественные права</b>			Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		130 000,00	110 000,00	150 000,00	180 000,00
<b>Ограничения (обременения) этих прав</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		130 000,00	110 000,00	150 000,00	180 000,00
<b>Условия финансирования сделки</b>			Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		130 000,00	110 000,00	150 000,00	180 000,00
<b>Условия продажи</b>			Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		130 000,00	110 000,00	150 000,00	180 000,00
<b>Условия рынка</b>						
<b>Изменения цен за период между датами сделки и оценки</b>						
Дата продажи, предложения (оценки)		Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Корректировка	руб./кв.м		1	1	1	1
Скорректированная цена			130 000,00	110 000,00	150 000,00	180 000,00
<b>Скидка к ценам предложений</b>						
Корректировка			9,6%	9,6%	9,6%	9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	99 440,00	135 600,00	162 720,00
<b>Вид использования</b>		Нежилое помещение (офис)	Нежилое помещение (офис)	Нежилое помещение (офис)	Нежилое помещение (офис)	Нежилое помещение (офис)
Корректировка			1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	99 440,00	135 600,00	162 720,00
<b>Местоположение объекта</b>		Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1	Москва, Берёзовая аллея, 5А с1
<b>Среднее значение коэффициента</b>		I	I	I	I	I
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	99 440,00	135 600,00	162 720,00
<b>Расположение относительно красной линии</b>		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	99 440,00	135 600,00	162 720,00
<b>Близость к ст. метро</b>		м. Ботанический сад (17 мин. пешком)	м. Ботанический сад (17 мин. пешком)	м. Ботанический сад (17 мин. пешком)	м. Ботанический сад (17 мин. пешком)	м. Ботанический сад (17 мин. пешком)
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена			117 520,00	99 440,00	135 600,00	162 720,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 65



Физические характеристики объекта						
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	684,20	500,00	727,00	500,00	500,00
Корректировка			1	1,05	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	104 412,00	135 600,00	162 720,00
<b>Коммуникации</b>		Коммуникации имеются	Коммуникации имеются	Коммуникации имеются	Коммуникации имеются	Коммуникации имеются
Корректировка			1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	104 412,00	135 600,00	162 720,00
<b>Этаж</b>		2 этаж	3 этаж	3 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	104 412,00	135 600,00	162 720,00
<b>Состоянием (уровень) отделки</b>		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	104 412,00	135 600,00	162 720,00
<b>Тип помещения</b>		Офисное помещение в БЦ класса В/В+	Офисное помещение в БЦ класса В/В+	Офисное помещение в БЦ класса В/В+	Офисное помещение в БЦ класса В/В+	Офисное помещение в БЦ класса В/В+
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	104 412,00	135 600,00	162 720,00
Экономические характеристики						
<b>Уровень операционных расходов</b>		Типичный	Типичный	Типичный	Типичный	Типичный
<b>Условия аренды</b>		Не используется на правах аренды	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.			
<b>Состав арендаторов</b>		Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки.				
<b>Иные характеристики</b>		Отсутствует (вход общий через центральный вход)	Отсутствует (вход общий через центральный вход)	Отсутствует (вход общий через центральный вход)	Отсутствует (вход общий через центральный вход)	Отсутствует (вход общий через центральный вход)
<b>Наличие отдельного входа</b>			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка						
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 520,00	104 412,00	135 600,00	162 720,00
Цена за ед. общей площади, руб.	руб./кв.м	130 063,00				
<b>Стоимость, с учетом НДС</b>	руб.	88 989 105,0				
<b>Стоимость, без учета НДС</b>	руб.	74 157 587,5				

### Использованные корректировки:

**ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.** Объект оценки находится в собственности. Используемые в расчетах объекты аналоги так же предлагаются к продаже на праве собственности, в связи с чем, корректировка по данному фактору нецелесообразна.

**ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ.** Сведения в открытых источниках об обременениях объектов аналогов отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки. Корректировка отсутствует.

**УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ.** Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

**УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ** типичные – корректировка отсутствует.

**УСЛОВИЯ РЫНКА:**

**ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ЗА ПЕРИОД МЕЖДУ ДАТАМИ СДЕЛКИ И ОЦЕНКИ.**

Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 66

Корректировка не вводилась, так как все объекты аналоги предлагались к продаже в период соответствующий периоду исследования – февраль 2022 г.

**СКИДКИ К ЦЕНАМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ.** Корректировка рассчитана по результатам исследований Справочников оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» (издание 2020 г., стр. 286) Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки) оценщик счел целесообразным использовать корректировку равную среднему значению скидки на торг на активном рынке цен предложения высококлассных офисов (офисы класса А,В), и составила – **9,6 %**.

**Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

**ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.** Корректировка отсутствует.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА**

Местоположение объекта учитывает различие в уровне цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка недвижимости в районе, в котором расположен объект-аналог, удаленность от центра города, удаленность от остановок транспорта.

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в одной территориальной зоне города Москвы (Северо-Восточный административный округ (СВАО)), в одном бизнес центре – БЦ «Березовая Аллея», применение данной корректировки нецелесообразно.

**КОРРЕКТИРОВКА НА РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ**

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в одном бизнес центре – БЦ «Березовая Аллея», который расположен на красной линии, применение данной корректировки нецелесообразно.

**БЛИЗОСТЬ К СТАНЦИИ МЕТРО**

Не применялась к объектам аналогам, в связи с тем, что пешеходная доступность объектов аналогов к ближайшей станции метро соответствует по данному параметру объекту оценки

**Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для удельных цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с разной численностью**

Таблица 76

		г. Москва (цены)				
Расстояние до метро, мин/пешком	аналог	аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
до 5		1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
5-15		0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
15-30		0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
30-60		0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
60-90		0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

## КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ

Расчитана по результатам исследований Справочника оценщика недвижимости. «Офисно - торговая недвижимость сравнительный подход» (издание 2020 г., стр. 215). Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки).

Таблица 103

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	<b>1,00</b>	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	<b>1,00</b>	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	<b>1,00</b>	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	<b>1,00</b>	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	<b>1,00</b>	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	<b>1,00</b>

## КОРРЕКТИРОВКА НА УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ ПОМЕЩЕНИЙ

На основании фотоматериалов, а также по информации, предоставленной Заказчика, уровень отделки оцениваемого помещения следует отнести к стандартному, что соответствует уровню отделки Объектов аналогов. На основании вышеизложенного применение корректировки по данному фактору нецелесообразно.

## КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ

Не применялась к объектам аналогам, в связи с тем, что этаж расположения объектов аналогов соответствует этажу расположения объекта оценки: выше 2 этажа.

Таблица 118

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	<b>1,00</b>	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	<b>1,00</b>	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	<b>1,00</b>	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	<b>1,00</b>

## КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА:

Как правило, стоимость коммерческой недвижимости зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом обычно выше стоимости объектов без входной группы.

В связи с тем, что и объекты оценки, и объекты аналоги имеют отдельную входную зону, корректировка не применялась.

**Вывод: Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения коммерческого (офисного) назначения, общей площадью 684,2, кадастровый номер 77:02:0009004:2834, расположенного по адресу: Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:**

**74 157 587,5 руб.**

**(Семьдесят четыре миллиона сто пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей пятьдесят копеек)**

## 3) Доходный подход

Не применялся. Обоснованный отказ.

**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	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$

$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)^* \dots (W_n/W_{n-1})^* 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC (A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

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).

С учетом того, что стоимость объекта оценки рассчитана с применением только одного подхода - сравнительного, согласованная стоимость объекта оценки, будет составлять:

Таким образом, согласованное значение стоимости будет равно:

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:02:0009004:2834	684,2	Московская область, г. Москва, ал. Березовая, д. 5А, строение 1-3	Не применен	74 157 587,5	Не применен

Итоговая согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки, (без учета НДС), составит:

**74 157 587,5 руб.**

**(Семьдесят четыре миллиона сто пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей пятьдесят копеек)**


**Вывод по результатам оценки:**

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (без учета НДС), может составлять –

**74 157 587,5 руб.**

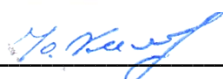
**(Семьдесят четыре миллиона сто пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей пятьдесят копеек)**

ДИРЕКТОР  
ООО «АССОЦИАЦИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

  
\_\_\_\_\_ О. Б. ЖАРКОВА



СПЕЦИАЛИСТ ОЦЕНЩИК

  
\_\_\_\_\_ Ю.В. КИСЛОВ

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

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

Тел. (473) 233-3926



## 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. ФСО 1;
11. ФСО 2;
12. ФСО 3;
13. ФСО 10;
14. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
15. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29.07.1998 года (в редакции от 03 июля 2016 года);
16. ФЗ о несостоятельности (банкротстве) № 127-ФЗ от 26.10.2002г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ:**

**Документы Оценщика**



**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 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

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 21.12.2021 № 78-386/2021(ВР)

№ 78-386/2021(ВР) ПОЛИС 21.12.2021г.

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)	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки» <b>ИНН 3664057994</b>
<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 checked="" type="checkbox"/> - отдельные материальные объекты (вещи); <input checked="" type="checkbox"/> - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); <input checked="" type="checkbox"/> - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; <input checked="" type="checkbox"/> - права требования, обязательства (долги); <input checked="" type="checkbox"/> - работы, услуги, информация; <input checked="" 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>	<b>5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек</b>
<b>ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено
<b>ФРАНШИЗА безусловная</b>	<b>не установлено</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> (размер и порядок уплаты)	<b>12 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек</b> Единовременно не позднее 10.01.2022г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	С «13» января 2022 года по «12» января 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	

От АО «СК «ПАРИ»  
Директор филиала АО СК «ПАРИ» в г. Воронеже  
Колядинцев М.В.

По доверенности от № 6026-Ф/21 от 10.12.2021 года

Страхователь Полис страхования получил

Жаркова О.Б.

М.П.



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 21.12.2021 № 78-387/2021 (BP)

№ 78-387/2021(BP)

ПОЛИС

21.12.2021г.

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 checked="" type="checkbox"/> - отдельные материальные объекты (вещи); <input checked="" type="checkbox"/> - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); <input checked="" type="checkbox"/> - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; <input checked="" type="checkbox"/> - права требования, обязательства (долги); <input checked="" type="checkbox"/> - работы, услуги, информация; <input checked="" 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>	<b>3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек</b>
<b>ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено
<b>ФРАНШИЗА безусловная</b>	<b>не установлено</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> (размер и порядок уплаты)	<b>7 200,00 (Семь тысяч двести) рублей 00 копеек</b> Единовременно не позднее 10.01.2022г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	С «13» января 2022 года по «12» января 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	

От АО «СК «ПАРИ»  
Директор филиала АО «СК «ПАРИ» в городе Воронеже

Колядинцев М.В.

По доверенности от № 6026-Ф/21 от 10.12.2021 года  
М.П.

Страхователь Полис страхования получил

Кислов Ю.В.

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

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

Тел. (473) 233-3926

Страница 74

Диплом является государственной документацией  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в сфере  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6 985/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППТ № 84.1900

Настоящий диплом выдан:

*Кислову*  
*Юрию* *Васильевичу*

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФАП ДД*

*Решиловская* *Васильевская*

*Учедная* *Целинке*

по *подсказкам профессионалов*

*неформальной* *«Делка»*

*стольности* *предприятия (бизнеса)*

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кислова*

*Юрия* *Васильевича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стольности* *предприятия (бизнеса)*



Исполнительный директор  
*Вороженик* *Юрий*

*Юрий*

Мин. образования РФ



Свидетельство выдается государственному агентству  
о профессиональной квалификации

Региональный номер 1084/6385



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Юрию Васильевичу

в том, что он(а) с 14 ноября 2012 по 30 ноября 2012

подынял(а) свою квалификацию в (по) ФКУ ВДПО Воронежская

Федеральная инспекция по безопасности

по профессии Специалист двухлетней

в объеме 104 часа

За время обучения сам(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам  
проулыков:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>92</u>	
<u>по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итого по квалификации</u>		<u>Отлично</u>

Прошла(а) стажировку в (по) МФУ

в объеме(а) 100 часов по учебной программе МФУ



№ 1084/6385 от 30.11.12

Дата: 30.11.2012



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019723-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Кислову Юрию Васильевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 2024 г.

АО «СПЕЦИОН» ИНН 5007015007 ОГРН 5007015007

## Документы Заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи:

15.07.2015

Документы-основания: • Протокол внеочередного общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества "АгроПромСервис" от 22.09.2014 №20

• Передаточный акт от 22.09.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АГРОПРОМСЕРВИС", ИНН: 7722315757, ОГРН: 1157746081569

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:02:0009004:2834

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 684,2 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: этаж 2 - комната 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ал.Берёзовая, д.5А, строен.1-3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" июля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/002-77/002/008/2015-41/2

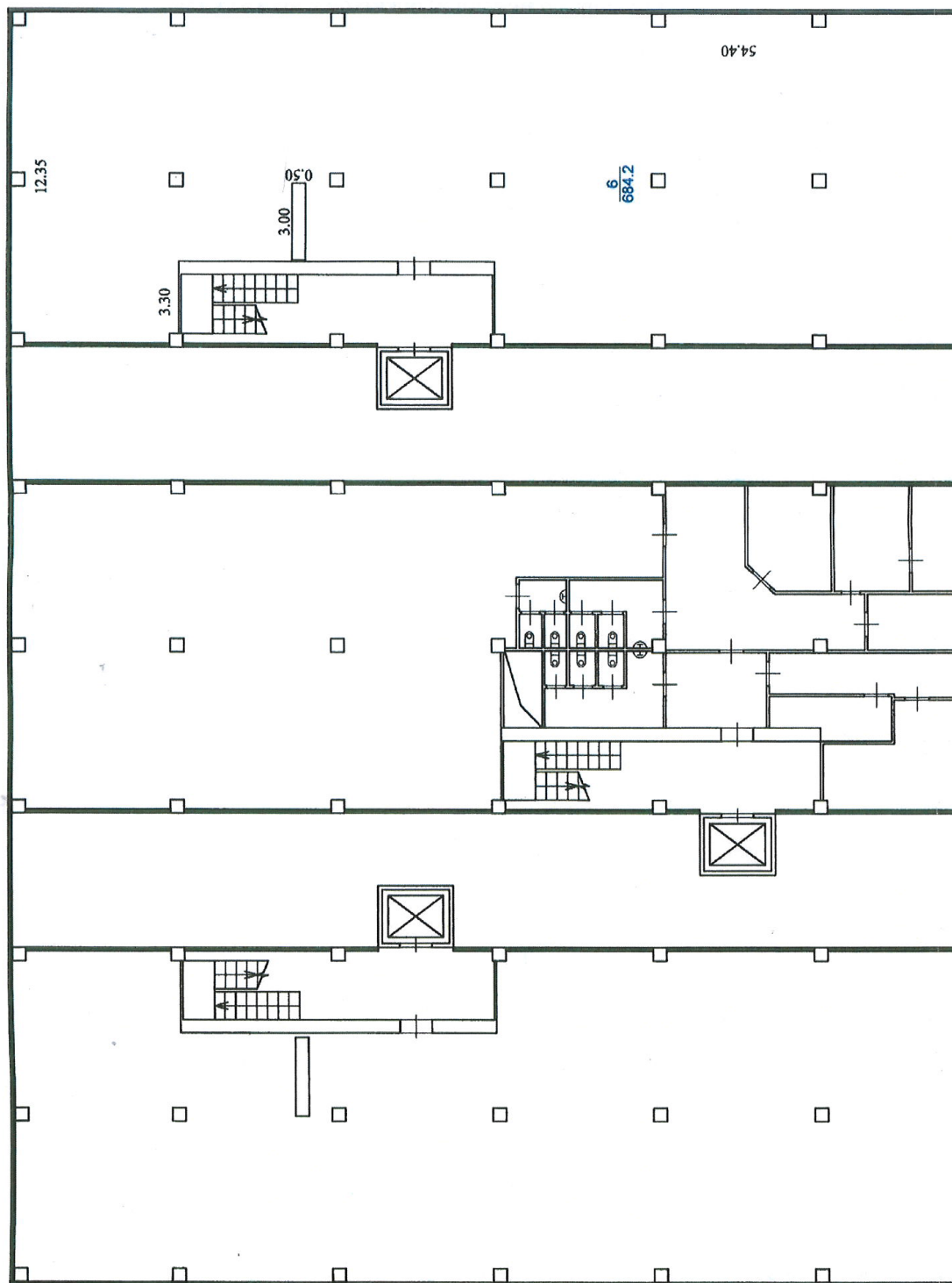


Государственный регистратор

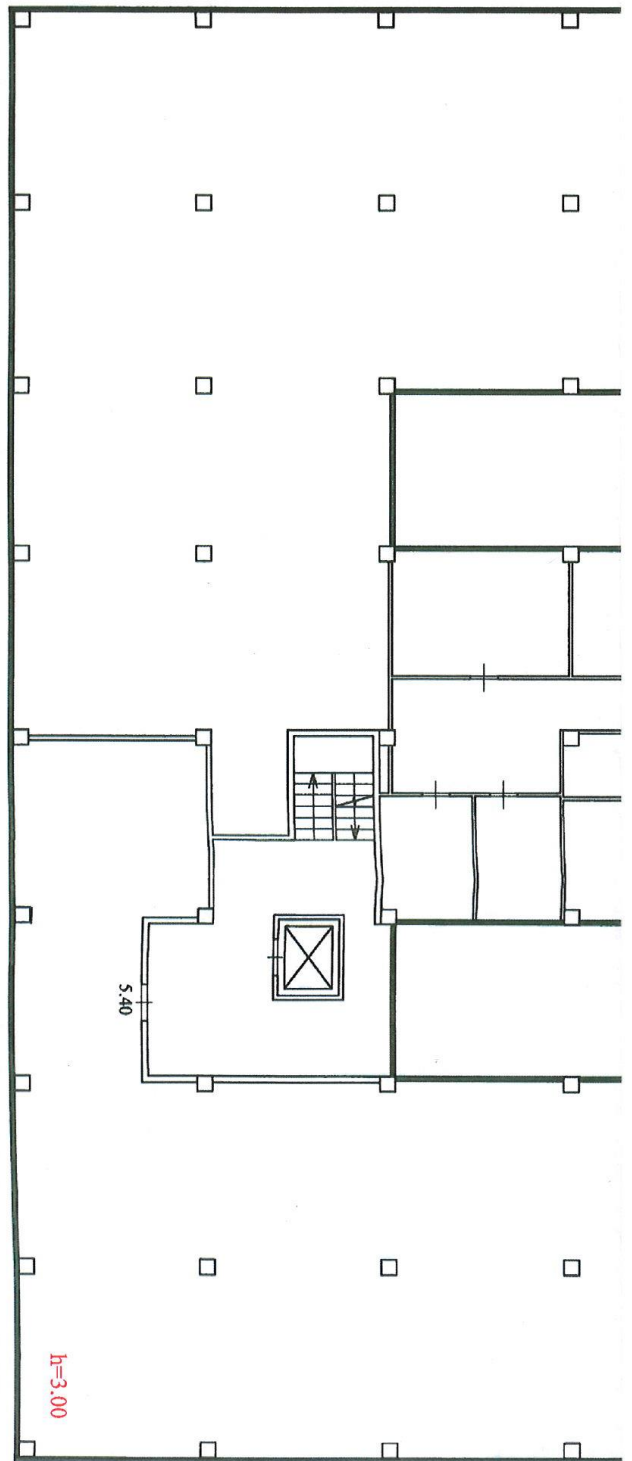
(подпись, м.п.)

77-77/002-77/002/008/2015-41/2

Дмитриева К. В.







Стр. 1-3  
2 этаж

Позаженный план помещения составлен  
по состоянию на 11.11.2016г.

Регистр	ФГУП "Ростехинформационно-Федеральное БТИ"	РФ
Лист 1	Позаженный план помещения по адресу (местоположению): г. Москва, Береговая аллея, д. 5А, стр. 1-3	Масштаб 1:200
Листов 1		
Дата	Исполнитель Фамилия И. О.	Подпись
06.06.2016	Выполнил Христофоров В.А.	
06.06.2016	Проверил Петрова Г.А.	





### Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Стр.1-3	2		6	службное		684,2	684,2		3,00	
Всего по помещениям:						684,2	684,2			



Код	
0306032	
86574087	

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью "АгроПромСервис"  
(наименование организации)

Сдатчик Административно-управленческое подразделение  
(наименование структурного подразделения)

Получатель Административно-управленческое подразделение  
(наименование структурного подразделения)

Номер документа	Дата составления
1	31.01.2022

### НАКЛАДНАЯ

### на внутреннее перемещение объектов основных средств

Номер по порядку	Объект основных средств			Количество, шт.	Стоимость, руб.	
	наименование	дата приобретения (год выпуска, постройки)	инвентарный номер		единицы	всего
1	Нежилое помещение пл 684,2 кв.м. 77:02:0009004:28:34	15.07.2015	00000003	5	6	7
					33 801 480.32	33 801 480.32
					Итого по документу	<b>33 801 480.32</b>

Примечание (краткая характеристика технического состояния объекта основных средств)

Объекты основных средств

Сдал Директор \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_ (подпись)

Толсташов С. А.  
(расшифровка подписи)

Табельный номер  
000000049

" " \_\_\_\_\_ Г.

Принял \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_ (подпись)

Шелехов Д. В.  
(расшифровка подписи)

Табельный номер

" " \_\_\_\_\_ Г.

В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств перемещение отмечено

Главный бухгалтер (бухгалтер)

Толсташов С. А.  
(подпись)

(расшифровка подписи)