



ОТЧЕТ №154/06

**об оценке справедливой стоимости нежилого помещения с
кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью
162,3 кв. м, расположенного по адресу:
г. Москва, пер. Бродников, д. 7**

Заказчик:

*Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая
основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»*

Исполнитель:

ООО «АГ Оценка»

Дата оценки:

16 июня 2023 года

Дата составления отчета:

16 июня 2023 года

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «Управляющая компания «Финансовая основа»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
Господину Доманову А.Ю.

Уважаемый Алексей Юрьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от «08» июня 2023 г. к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 об оказании услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» от «29» октября 2018 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «АГ Оценка» в лице генерального директора Шелухина Р.А., и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», имеющим лицензию Банка России от 20 сентября 2017 года №21-000-1-01010 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными фондами, в лице генерального директора Доманова А.Ю., оценщики ООО «АГ Оценка» произвели оценку справедливой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7 (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 16.06.2023 г.

Предполагаемое использование результатов настоящей оценки: Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами, а также для принятия управленческих решений.

Оценка произведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н (с изм. от 11.07.2016 г.);
- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничивающие условия и сделанные допущения.

Характеристики Объекта оценки приведены в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Справедливая стоимость объекта оценки, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», по состоянию на 16.06.2023 составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7	35 597 746	5 932 958	29 664 788

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, без учета НДС составляет **29 664 788 (двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят восемь) руб.**

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

16.06.2023 г.

Содержание

1. Задание на оценку.	6
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.	9
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.	11
4. Сведения о Заказчике и об Оценщике.	14
4.1. Сведения о Заказчике оценки.	14
4.2. Сведения об Оценщике.	14
4.3. 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.	16
5. Основные факты и выводы.	17
6. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке.	18
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.	21
8. Описание Объекта оценки.	22
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	22
8.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.	22
8.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.	23
8.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки.	23
9. Анализ наиболее эффективного использования.	32
10. Анализ рынка объекта оценки.	35
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	35
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	46
10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.	48
10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	58
10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.	58
11. Основные методологические положения оценки.	72
11.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	72

11.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	73
11.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.	73
11.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	74
12. Оценка справедливой стоимости.	82
12.1. Рыночный (сравнительный) подход.	82
12.2. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	99
13. Итоговое заключение о справедливой стоимости.	100
14. Заявление о соответствии.	101
15. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	103
16. Источники информации.	105
17. Документы Заказчика.	110
18. Документы Исполнителя.	120

1. Задание на оценку.

Табл. №1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	См. Табл. №2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Нежилое помещение с кадастровым номером: 77:01:0002008:2806 ✓ Адрес расположения помещений: Г. Москва, пер. Бродников, д. 7 (подробнее: см. Табл. №2). ✓ Этаж расположения помещений: 1-й этаж ✓ Состояние отделки: типовая отделка
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами, а также для принятия управленческих решений.</p> <p>Результаты настоящего Отчета не могут быть использованы другими лицами или в других целях</p>
Вид стоимости	Справедливая стоимость, указанная в действующих нормативных правовых актах федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а именно Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	16 июня 2023 года
Срок проведения оценки	16 июня 2023 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов. • Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости. • Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющих обременений (ипотека, аренда, доверительное управление). • При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. • В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка • Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями); ✓ Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ✓ Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ✓ Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; ✓ Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; ✓ Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н (с изм. от 11.07.2016 г.); ✓ Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"; ✓ Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости (определение границ интервала не требуется)

Источник: Дополнительное соглашение №1 от «08» июня 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 от «29» октября 2018 г.

Табл. №2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 162,3 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер 77:01:0002008:2806, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиками при выполнении настоящей работы.

Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Используемые Федеральные стандарты оценки:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н (с изм. от 11.07.2016 г.);
- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";

Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

Международные стандарты оценки

- Международные стандарты оценки, 2017 г.

Международные стандарты финансовой отчетности

- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости".

Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 приведено в тексте Отчета.

Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики

В соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки...». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разрабатываемые саморегулируемыми организациями, расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Более того, в соответствии с вышеуказанным ФЗ «Об оценочной деятельности» оценщик обязан «соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является».

Оценщик, участвующий в настоящей работе, является членом саморегулируемой организации СРО «СФСО». Таким образом, используются Стандарты и правила оценочной деятельности данной саморегулируемой организации.

3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Основные допущения сформулированы в Задании на оценку (Приложение № 1 к Дополнительному соглашению №1 от «08» июня 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 от «29» октября 2018 г.). В ходе выполнения работы Оценщиком дополнительно использовались следующие допущения, ограничения и условия, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

2. В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

3. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

4. Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

5. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

7. Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.

8. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

9. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

10. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

11. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

12. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

13. Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.

14. Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющих обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).

15. При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

16. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

17. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации, и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

18. Оценка проводится без осмотра Объекта оценки по инициативе Заказчика по следующим причинам: оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения, являющиеся типовыми и характерными для домов, в которых они расположены; количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества и его составных частей принимаются на основании документов и информации Заказчика.

19. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта

оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

20. Числа, приведенные в расчетных Таблицах, могут немного не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде (в расчетных Таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей).

21. В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

4. Сведения о Заказчике и об Оценщике.

4.1. Сведения о Заказчике оценки.

Табл. №3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
ОГРН	1177746284715
Дата присвоения ОГРН	22.03.2017 г.
Юридический адрес	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. Ia, ком. 37
ИНН / КПП	9729066711 / 772901001
Банковские реквизиты	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
Генеральный директор	Доманов Алексей Юрьевич

Источник: данные Заказчика

4.2. Сведения об Оценщике.

Табл. №4. Сведения об Оценщике

Оценщик	Коваль Василий Андреевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московского финансово-юридического университета (МФЮА), программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия и номер диплома 772403014698, дата выдачи 30.12.2015
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), включен в реестр оценщиков СРО «СФСО» № 343 от 28.12.2016г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 230005-035-000019 от 02.02.2023 г., страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) руб., период страхования: 14 февраля 2023 г. по 13 февраля 2024 г.
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020003-1 от «31» мая 2021 г. Действует до «31» мая 2024 г.
Местонахождение оценщика	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17
Почтовый адрес	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Номер контактного телефона	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, 253-41-21

Адрес электронной почты оценщика	ag-ocenka@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p><input type="checkbox"/> Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p><input type="checkbox"/> Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является акционером (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p><input type="checkbox"/> Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

Источник: данные Оценщика

Табл. №5. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АГ Оценка»
Юридический адрес	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, д. 17
Фактический адрес	123056, г. Москва, Электрический пер., д. 6/28
ОГРН	1037710031237
Дата присвоения ОГРН	15.04.2003 г.
ИНН / КПП	7710461640 / 772001001
Банковские реквизиты	Р/сч. №40702810438120061970 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. №30101810400000000225, БИК 044525225
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №230005-035-000076 от 17.05.2023 выдан Публичным акционерным обществом «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г. Ответственность страховщика на сумму 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей
Телефон	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, 253-41-21
E-mail	ag-ocenka@mail.ru, info@agg.ru
Генеральный директор	Шелухин Роман Александрович

Сведения о независимости Исполнителя	<p>Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Исполнитель не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. <input type="checkbox"/> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
---	--

Источник: данные Исполнителя

4.3. 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.

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

5. Основные факты и выводы.

Табл. №6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Обоснованно не применялся
	Сравнительный подход	29 664 788
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	29 664 788 (двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят восемь) руб.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение №1 от «08» июня 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 об оказании услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» от «29» октября 2018 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «АГ Оценка» в лице генерального директора Шелухина Р.А., и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», имеющим лицензию Банка России от 20 сентября 2017 года №21-000-1-01010 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными фондами, в лице генерального директора Доманова А.Ю.	
Дата составления Отчета	16 июня 2023 года	
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №154/06	
Дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей Отчета	Результаты оценки в текущей таблице указаны без НДС	

Источник: данные и расчеты Оценщика

6. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке.

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

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

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.

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки – это последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Анализ **наиболее эффективного использования** лежит в основе оценок **рыночной стоимости недвижимости**. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее

наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 2, п. 13, ФСО № 7).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

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.

7. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Определение стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, и другой информации.

Настоящий отчет составлен исключительно для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами, а также для принятия управленческих решений. Результаты оценки стоимости основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения возможных сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев¹. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

¹ В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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».

8. Описание Объекта оценки.

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для расчета стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки (копии всех документов приведены в Приложениях к Отчету):

1. Договор купли-продажи №КП-ЛОБ-1807/19-1 (453) от 18.07.2019 г.
2. Акт приема-передачи от 18.07.2019 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-220098767 от 12.12.2022 г.

8.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.

Имущественные права на Объект оценки – право общей долевой собственности, принадлежащее Владельцам инвестиционных паев Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Табл. №7. Сведения о доверительном управляющем Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
ОГРН	1177746284715
Дата присвоения ОГРН	22.03.2017 г.
Юридический адрес	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. 1а, ком. 37
ИНН / КПП	9729066711 / 772901001
Банковские реквизиты	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
Генеральный директор	Доманов Алексей Юрьевич

Информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости не предоставлены.

8.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.

Имущественное право (право общей долевой собственности) на объект оценки принадлежит Владельцам инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Ограничения (обременения) права по Объекту оценки:

- Доверительное управление.

В соответствии с Заданием на оценку, оценка проводится без учета имеющихся обременений (доверительное управление).

Актуальность зарегистрированного права проверена с использованием сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»².

8.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Описание объекта недвижимого имущества составлено на основании Задания на оценку, предоставленной документации, консультаций с представителем Заказчика, а также собственного анализа выявленной информации.

Характеристика местоположения объекта оценки.

Описание характеристик местоположения объекта оценки выполнено на основании проведенного анализа местности в районе расположения оцениваемого недвижимого имущества.

Табл. №8. Характеристика местоположения Объектов оценки

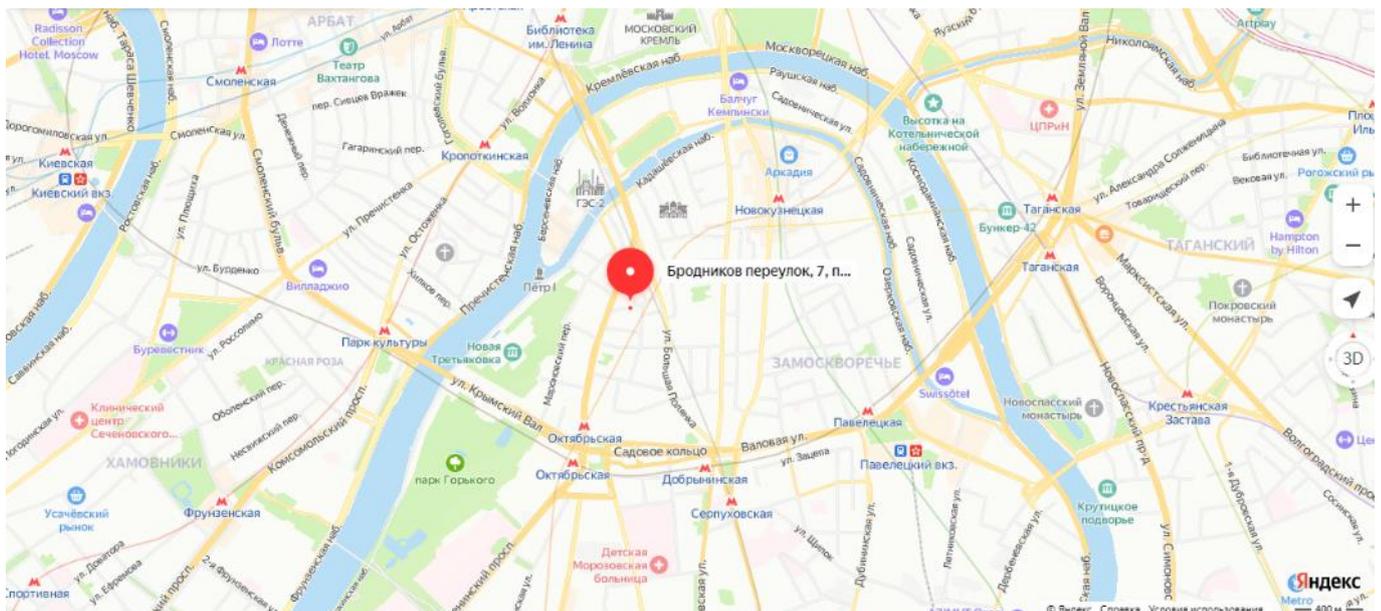
Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	г. Москва, пер. Бродников, д. 7
Административный округ	Центральный
Район	Якиманка
Ближайшие станции метро	Ст. м. «Полянка» расположена в ≈ 3 мин. ходьбы
Территориальная зона	ЦАО, между БК и СК
Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы

² https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request.

Показатель	Описание и характеристика показателя
Пешеходная / транспортная активность в месте расположения объекта	Высокая / высокая
Транспортная доступность	Метрополитен, городской наземный транспорт
Экологическая обстановка	Неблагоприятная
Преобладающая застройка окружения	Жилая и административная
Близость к транспортным артериям	ул. Б. Якиманка (≈ 100 м), Садовое кольцо (≈ 720 м), Бульварное кольцо ($\approx 2,5$ км)
Престижность района	Социальная престижность района оценивается как высокая
Объекты соц. инфраструктуры (в пределах 1 км от объекта оценки)	Школа, детский сад, аптека, салон красоты, отделения банков, стоматология, торговый центр, магазины, кафе, рестораны, Третьяковская галерея
Обустройство прилегающей территории	На территориях, прилегающих к объекту, имеется небольшая организованная парковка
Особые природные объекты, удаленные от Объекта на расстоянии не более 5 км	р. Москва, парк искусств Музеон

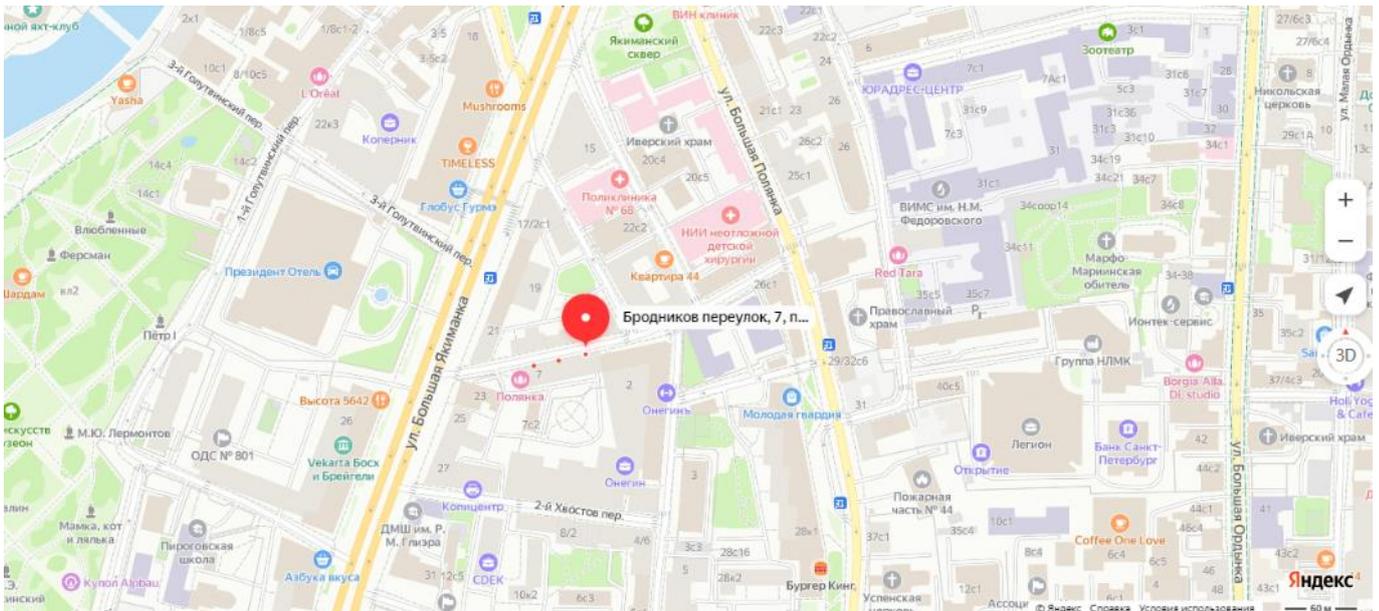
Источник: анализ, проведенный Исполнителем

Рис.1. Схематическое изображение местоположения объекта оценки относительно г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рис.2. Расположение объектов оценки на территории населённого пункта



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Краткое описание месторасположения Объекта оценки

Характеристика г. Москвы

Город Москва – город федерального значения, является субъектом Российской Федерации, столицей Российской Федерации, имеет территорию, население, органы государственной власти и местного самоуправления, свое законодательство, герб, флаг и гимн.³

Город Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещерской низменности (на юго-востоке). Площадь территории города – 1,1 тыс. кв. м. Город располагается на обоих берегах реки Москвы в ее среднем течении. Помимо этой реки на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых – притоки Москвы, в частности Сходня, Химки, Ходынка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

Город Москва – крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2021 г. – 12 636 312 человек)⁴, самый населенный город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения, Центр Московской агломерации.

На город Москву ориентирована существующая транспортная система России, что определяет концентрацию в столице основных грузовых и пассажирских потоков, а также

³Источник информации: <https://www.mos.ru/city/about/>.

⁴Источник информации: <https://www.gks.ru/>.

формирование на базе Московского транспортного узла национального торгово-распределительного центра, в котором сосредоточено почти 70% складских площадей страны. Водная транспортная артерия Москва-река обеспечивает выход к пяти морям – Азовскому, Балтийскому, Белому, Каспийскому и Черному⁵.

Город Москва – экономический центр Российской Федерации, основной поставщик товаров и услуг, кадровых ресурсов, научно-инновационных разработок и передовых технологий. Перспективными для вложений считаются такие отрасли, как топливно-энергетический комплекс, промышленность, транспорт, торговля, связь, туризм, образование. Инвестиции в город Москву составляют более 60% от общего объема поступивших в РФ, 1/3 городского бюджета формируется за счет внешнеэкономической деятельности, четверть торгового оборота страны также приходится на столицу РФ. На территории столицы активно формируются особые экономические зоны и технопарки. Одна треть всех научных работников страны – это научный потенциал Москвы. В столице обучается более одного миллиона студентов и около 50 тысяч аспирантов.

В городе Москве сосредоточено 38% исторических объектов страны, из которых 200 занесены в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Более 70% иностранных туристов, прибывающих в Россию, посещают город Москву.

Город Москва, в которой проживает почти 9% населения страны (постоянное население с учетом приезжих), – многонациональный город, в котором созданы условия для жизни, работы, учебы, спорта, досуга, соответствующие мировым стандартам.

Территориальное деление города Москвы – это взаимосвязанная система территориальных единиц, создаваемая в пределах границ города. Территориальными единицами города Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города Москвы.⁶ При этом границы округов не могут пересекать границы формирующих их районов.

С 1 июля 2012 г. в городе появились 146 внутригородских муниципальных образований: поселения (присоединенные городские и сельские поселения, городские округа, присоединенные городские округа, и муниципальные округа (вместо 125 районов). На присоединенных к городу Москве территориях образовались два новых административных округа – Новомосковский и Троицкий.

По состоянию на 01.01.2021 территориальными единицами города Москвы являются 125 районов и 21 поселение в составе 12 административных округов, имеющие наименования и

⁵Источник информации: http://moscow.ru/ru/government/capital_russia/visiting_card/.

⁶Источник информации: Закон г. Москвы от 05.07.1995 № 13-47 «О территориальном делении города Москвы»

границы, закрепленные правовыми актами города Москвы. Ниже представлена таблица административных округов и районов, входящих в их состав.

Город Москва – лидер среди регионов и субъектов Российской Федерации и 30-ти крупнейших городов России, опережая в развитии многоотраслевой, многофункциональной и многоукладной экономике. Показатель производства валового регионального продукта на душу населения в городе Москве более чем в 2 раза превосходит аналогичный средний показатель по Российской Федерации.

Экономическое состояние обуславливает основные факторы, которые могут оказывать влияние на результаты оценки. К таковым относятся территориальные факторы, прежде всего, расположение объектов в районах с различным экономическим потенциалом, а также удаленность от локальных центров, обладающих максимальным уровнем экономического развития.

Город Москва – крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, значительное количество автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Жуковский). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Экологическая ситуация города Москвы тесно связана с фоном, природными условиями Подмосковья и климатом европейской территории России. Важнейшее значение имеет так называемый «золотой перенос» – преобладание в течение года западных ветров. При этом западные и северо-западные районы города получают более свежий воздух со стороны лесных массивов западной части Московской области. В восточные районы поступает воздух со стороны загрязненных городских территорий. В периоды преобладания восточных и юго-восточных ветров город Москва получает менее чистый воздух, поскольку юго-восток области озеленен на 25–30 %, значительно распахан и более индустриальный. Северо-запад столицы имеет более чистые водоемы, поскольку основные водотоки Подмосковья текут с северо-запада на юго-восток.

На экологию города влияет преобладание западных и северо-западных ветров в районе города Москвы. Качество водных ресурсов города 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, значительно пострадавших в последние годы от точечной застройки.

В центре города основное влияние на экологию оказывает автотранспорт (80% загрязнения в пределах Садового кольца). Также сильное загрязнение от автотранспорта ощущается вдоль крупных автомагистралей (50–250 метров, в зависимости от застройки и зеленых насаждений).

Промышленные предприятия расположены в основном на юго-востоке (вдоль Москвы-реки) и на востоке города. Самые чистые районы – Ясенево, Крылатское, Строгино, район метро Юго-Западная, а также за пределами кольцевой дороги – Митино, Солнцево. Самые грязные – Капотня, Марьино, Братеево, Люблино, районы внутри Садового кольца.

Описание количественных и качественных характеристик объекта недвижимого имущества.

В Таблицах ниже представлены технико-экономические показатели оцениваемого недвижимого имущества.

Характеристики зданий, в которых расположен Объект оценки.

В нижеследующей таблице приведено описание зданий, в которых расположены оцениваемые помещения:

Табл. №9. Описание здания

Показатель	Описание и характеристика показателя
Тип здания	Жилой дом
Этажность	4
Наличие подземных этажей	Подвал
Наличие подземной парковки	Отсутствует
Год постройки	1887
Год реконструкции / капитального ремонта	1987
Физический износ	40%
Функциональное и экономическое устаревания	0%
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	тип крыши: скатная тип кровли: оцинкованная сталь
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние отделки мест общего пользования	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, мусоропровод
Памятник архитектуры	Нет
Внешний вид здания, вход в оцениваемое помещение (в арке здания)	

Показатель	Описание и характеристика показателя	
		

Источник: предоставленная документация, анализ Оценщика, <https://www.reformagkh.ru/>

Характеристики Объекта оценки.

Описание характеристик Объекта оценки выполнено на основании Задания на оценку, предоставленной документации, консультаций с представителем Заказчика, а также собственного анализа выявленной информации.

Табл. №10. Сведения об объектах оценки

Показатель	Описание и характеристика показателя
Состав Объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 162,3 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806
Адрес	Г. Москва, пер. Бродников, д. 7
Кадастровый номер	77:01:0002008:2806
Назначение	ПСН
Права	Общая долевая собственность № 77:01:0002008:2806-77/011/2019-8 от 06.11.2019
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 77:01:0002008:2806-77/011/2019-9 от 06.11.2019
Общая площадь, м ²	162,3
Состав помещений	Этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 5, с 30 по 39, 41; помещение 1 – комната 40
Этаж	1-й этаж
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход (в арке здания)
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, слаботочные устройства
Состояние отделки	типовая отделка в рабочем состоянии

Источник: предоставленная документация, консультации с Заказчиком, анализ Оценщика

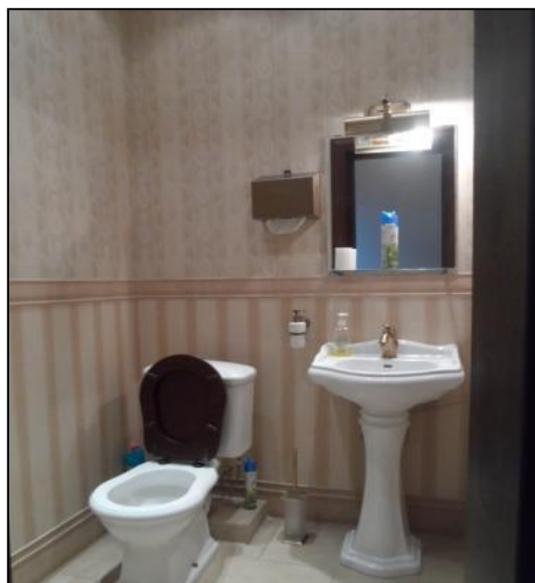
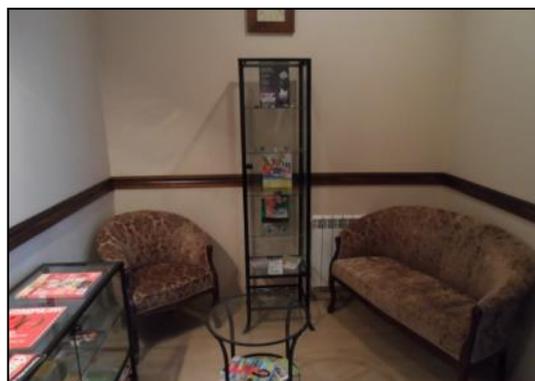
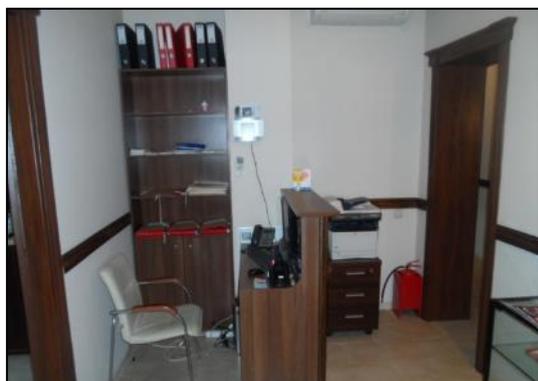
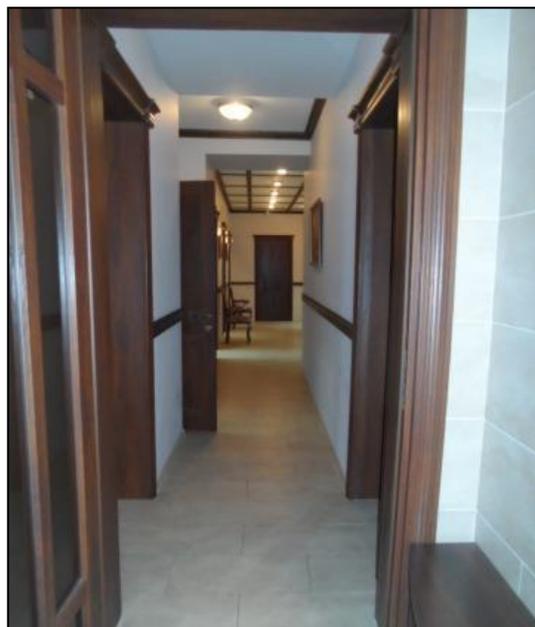
Рис. 3. Внешний вид объекта оценки



Рис. 4. Данные Росреестра об объектах оценки

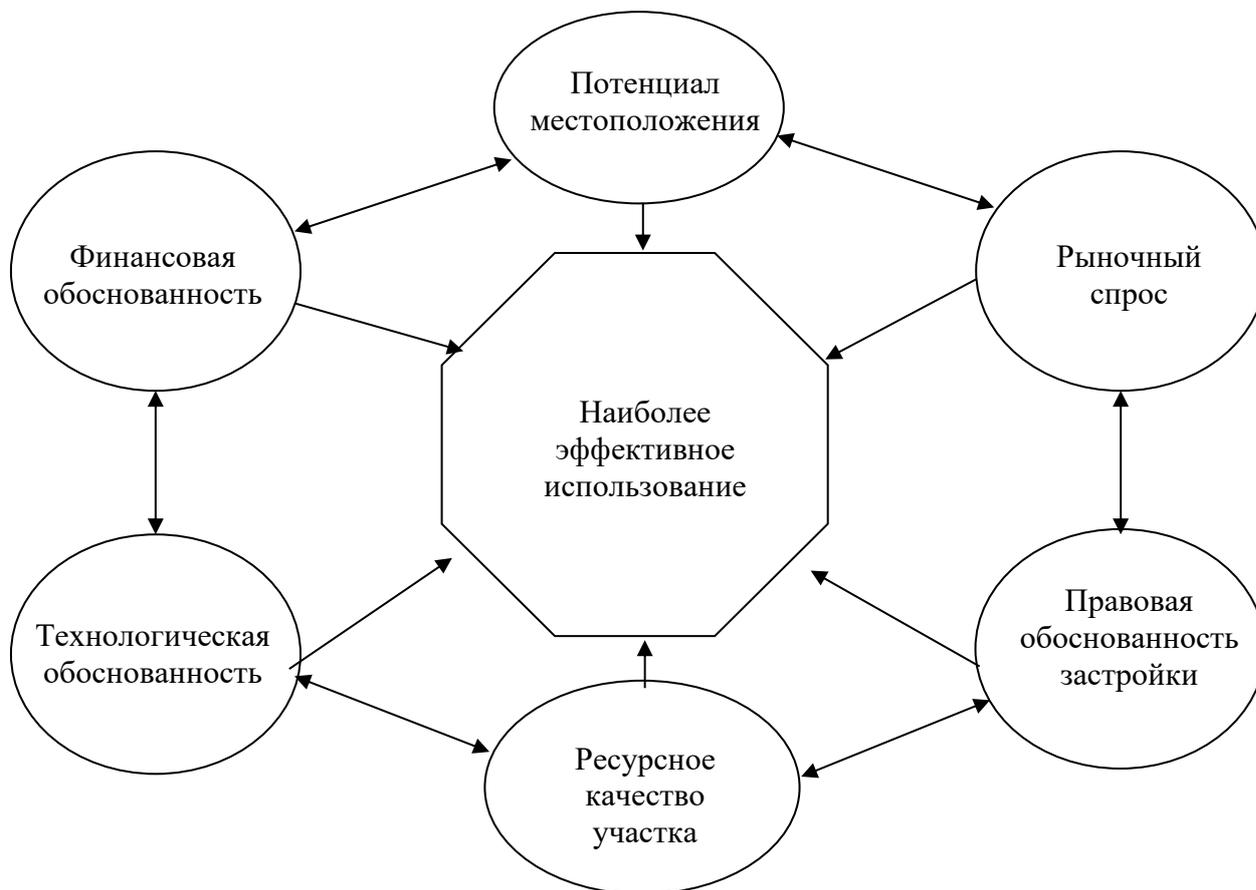
Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0002008:2806
Дата присвоения кадастрового номера	17.02.2014
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродничков, дом 7, помещение 1/1
Площадь, кв.м	162,8
Назначение	Нежилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	21404961,47
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	45950
Инвентарный номер	422/1
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77:01:0002008:2806-77/011/2019-8 от 06.11.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 77:01:0002008:2806-77/011/2019-9 от 06.11.2019

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

9. Анализ наиболее эффективного использования.

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями, а его стоимость будет наивысшей. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в ниже следующей схеме.



Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.

Поскольку земельно-правовые отношения не оформлены, идентификация прав, относимых к Объекту оценки, осложнена.

Также следует учитывать, что оцениваемое имущество представляет собой встроенные помещения, что не позволяет изменять текущее использование участка в интересах собственника рассматриваемых помещений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

В рамках настоящего отчета Оценщиками организации было принято решение о проведении анализа физической и финансовой осуществимости методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята 4-х бальная шкала).

Шкала оценок, использованных в таблице:

1 – плохо

2 – удовлетворительно

3 – хорошо

4 – отлично

Табл. 11. Качественный анализ вариантов использования помещения

Характеристика	Тип помещений		
	Административное	Торговое	Производственно-складское
Общая площадь	4	4	2
Объемно-планировочное решение	4	4	1
Местонахождение	4	4	2
Наличие инженерных сетей	4	4	3
Общее физическое состояние	4	4	3
Суммарный балл	20	20	11

Учитывая объемно-планировочные решения, имеющиеся коммуникации, физическое состояние, а также местонахождение оцениваемого имущества, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки – в качестве помещения свободного назначения.

Таким образом, текущее использование совпадает с наиболее эффективным использованием, поэтому оценка объектов оценки производится по их текущему использованию.

10. Анализ рынка объекта оценки.

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

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.

Экономический обзор о текущей ситуации в российской экономике (по итогам 2022 г.)⁷

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства 1 по итогам 2022 г. Составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года.

В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г).

Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

⁷ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

2. В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA. Объем работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре. Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

Табл. №12. Экономические показатели экономики РФ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021	
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3	
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2	
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0	
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6	
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,8	-0,8	1,4	2,1	1,2	
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0	
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4	
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6	
в т.ч.																			
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,6	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2	
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,6	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6	
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,8	-12,2	1,7	-2,8	2,3	
лёгкая промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6	
в т.ч.																			
текстильные изделия	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1	
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4	
кожа и изделия из неё	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7	
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5	
в т.ч.																			
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9	
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7	

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021	
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6	
химический комплекс	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7	
в т.ч.																			
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1	
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	28,2	0,5	14,3	
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	8,7	7,8	10,5	
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3	
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1	
в т.ч.																			
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7	
готовые металлические изделия	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6	
машиностроительный комплекс	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-9,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8	
в т.ч.																			
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	28,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9	
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-9,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7	
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	8,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1	
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6	
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5	
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3	
в т.ч.																			
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7	
прочие готовые изделия	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8	
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	-1,7	1,6	-0,5	2,0	-0,4	4,2	2,0	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1	
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6	

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	10,9	1,6	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	10,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-6,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревянообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития. Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Бrent» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Бrent» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет нефтяногазовый экспорт, в то время как объемы нефтяногазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Табл. №13. Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. 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. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

Жилая недвижимость:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Земельные участки:

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

-
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.

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

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: Учитывая этаж расположения оцениваемых объектов (первый этаж), планировку и др. характеристики, согласно приведенной выше классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости со следующими назначениями:

- в зависимости от типа объекта: нежилое здание;
- в зависимости от доходности объекта: коммерческая недвижимость;
- в зависимости от функционального назначения: ПСН;
- в зависимости от типа операций: рынок продаж;
- первичный или вторичный рынок: вторичный рынок.

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком.

10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

*Сегментация рынка*⁸

В структуре рынка объектов офисно-делового назначения можно выделить следующие основные сегменты:

- сегмент объектов офисно-делового назначения класса «А»;
- сегмент объектов офисно-делового назначения класса «В»;
- сегмент объектов офисно-делового назначения класса «С»;
- сегмент объектов офисно-делового назначения класса «D»;
- сегмент объектов офисно-делового назначения класса «Е».

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «А»

Помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру, средства связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. В условиях города Москвы первые бизнес-центры, появившиеся в начале 90-х годов и отнесенные к классу А, далеко не всегда соответствовали приведенному описанию.

В последние годы стандарты офисов класса «А» повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Началась первая волна переселения западных арендаторов в более современные здания, которые значительно превосходят своих предшественников. Основными арендаторами офисов в бизнес-центрах являются западные компании, а также крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами. При необходимости более детального анализа офисы класса «А» можно расчленить на классы «А1», «А2» и «А3».

⁸Источник информации: <http://www.g2p.ru/publications/index.php?opn=25248&part=2>

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «А1»

Здание должно отвечать требованиям международных инвесторов; новое строительство; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии); эффективная планировка этажа – рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами; достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке; современные системы безопасности здания; хорошее инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием.

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «А2»

Вновь построенное или полностью реконструированное здание; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; парковка, обеспечивающая достаточное количество мест; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием. Очень близко к классу А1, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «А3»

Вновь построенное или полностью реконструированное в начале или середине 90-х годов; часто имеют двухтрубную систему вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, или систему предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling); может иметь некоторые проблемы с эффективностью поэтажного плана (например, капитальные стены); может иметь менее опытного арендодателя и/или службу эксплуатации. Близко к классу «А2», но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «В»

Помещения данного класса обладают практически теми же характеристиками, что и офисы класса «А», однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. Это, как правило, офисы класса «А» после 5–7 лет эксплуатации. В условиях города

Москвы класс В – это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных как для западных, так и для богатых российских компаний). Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой Москвы, приобретаемые или арендуемые крупными российскими банками, издательскими домами, официальными представительствами западных стран. В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса «А» компании используют для размещения топ-менеджмента (как представительские), а класса «В» с более низкими арендными ставками – для размещения основной массы сотрудников (как рабочие).

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «С»

Офисы, по характеристикам здания, соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машино-мест на парковке) – все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу «В» хотя бы по одному критерию. Для более подробного изучения офисы класса «С» удобно расчленить на «С1» и «С2».

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «С1»

Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «С2»

Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса «D»; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Сегмент объектов офисно-делового назначения класса «D»

Офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. В условиях города Москвы это основной объем офисов российского стандарта – разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят

реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса «С».

Основные выводы

Объем ввода офисов в I-III кв. 2022 г. составил 209,4 тыс. кв. м

Доля вакантных площадей на конец III кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 12,8% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В.

Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2022 г. составили 26 920 руб./кв. м/год в классе А и 17 377 руб./кв. м/год в классе В.

Табл. 14. Основные показатели

Основные показатели. Динамика*			2021	III кв. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			17 585	17 795
в том числе:	Класс А		5 050	5 201
	Класс В		12 535	12 593
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²			587,4	209,4
в том числе:	Класс А		456,1	151,0
	Класс В		131,3	58,4
Доля свободных площадей, %	Класс А		9,5	12,8
	Класс В		5,6	6,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***		25 827	26 920
	Класс В		17 556	17 377
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А		7 100	7 100
	Класс В		4 800	4 800

* По сравнению с IV кварталом 2021
 ** 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 (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 869 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Предложение

По итогам I-III кв. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,8 млн кв. м, из которых 5,2 млн кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн кв. м – к классу В.

В III квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили самые крупные бизнес-центры из ввода этого года, а также впервые за 9 месяцев на рынок вышли объекты класса А: AFI Square (78,5 тыс. кв. м), Comcity Bravo (61,6 тыс. кв. м), башня А проекта Stone Towers (10,5 тыс. кв. м). При этом объект AFI полностью сдан компании Тинькофф, поэтому не оказал значительного влияния на рост вакантности. Общий объем ввода за январь–сентябрь составил порядка 209,4 тыс. кв. м против 497,6 тыс. кв. м в I–III квартале 2021 года. При текущей ситуации фиксируется минимальный ввод офисных объектов в эксплуатацию, стройка многих бизнес-центров приостановлена, а начало новой стройки выглядит в текущей ситуации неопределенности нецелесообразным.

До конца года на рынке может появиться еще всего порядка 50–150 тыс. кв. м новых офисов. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, находятся: БЦ «Парк Легенд» класс А и В (43 тыс. кв. м/ 48 тыс. кв. м), DM Tower (35 тыс. кв. м). При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать в общем объеме.

Свободными на рынке оказалось около 12,8% офисных площадей класса А (664 тыс. кв. м) – почти на 80 тыс. кв. м больше, чем в предыдущем квартале – и 6,9% площадей класса В (870 тыс. кв. м).

Рис.5. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей уровня вакантных площадей



Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам трех месяцев доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 1,9 п. п. – до 14,9%.

При этом в классе А вакантность значительно возросла в III квартале, в основном, за счет ввода объекта Comcity, Фаза Bravo, расположенного за МКАД – на рынке появилось около 50 тыс. кв. м нового предложения и доля вакантных помещений за МКАД составила 32,4%. Также в III кв. 2022 продолжили высвобождаться площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых

районах, которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора «Технологии, медиа и телекоммуникации» (ТМТ), банковского и финансового сектора, и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств.

Рис.6. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

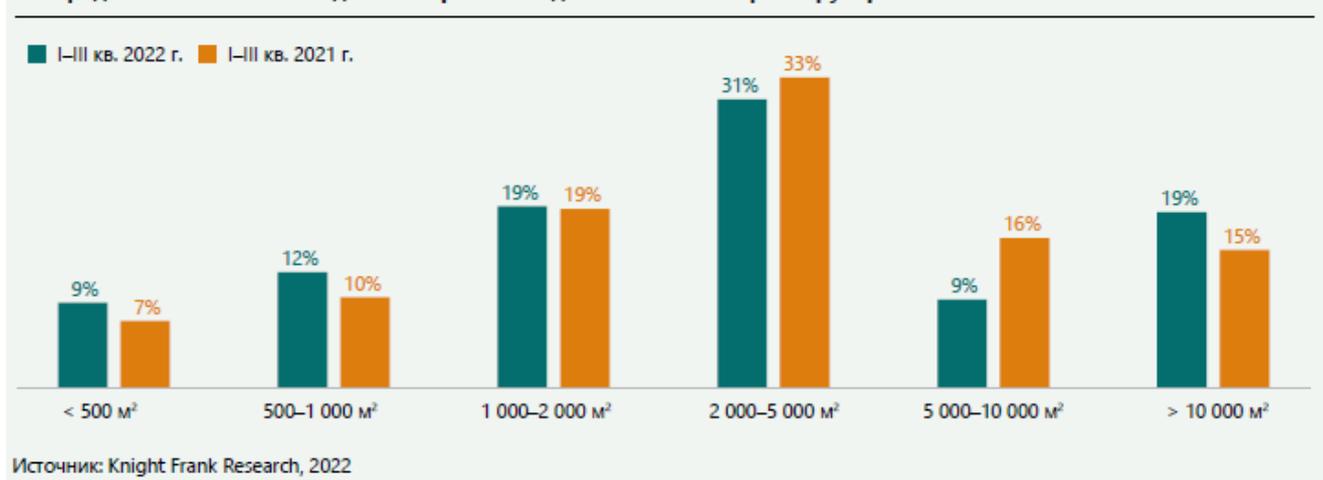


Спрос.

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I-III кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -140,6 тыс. кв. м против 576,7 тыс. кв. м в I-III кв. 2021 года. Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, а также вводятся здания со значительным объемом свободных площадей.

Рис.7. Распределение количество сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Наиболее активными пользователями офисов в I-III кв. 2022 года стали компании сектора ТМТ*, с долей 18,6%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 13,4%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,3%. Средний размер сделки аренды составил в I-III кв. 2022 года 1 202 м².

Коммерческие условия

В III кв. 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А снизилась на 4,1% до 26 920 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС), в связи с выходом большого объема предложения в бизнес-центре Comcity, реализуемого по ставке ниже среднерыночного показателя класса А. При этом внутри МКАД в классе А снижение оказалось не таким выраженным: за три месяца средневзвешенная ставка составила 34 366 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 34 514 во II кв. 2022. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев уменьшился на 0,8 п. п. и составил 17 377 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС).

В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов средневзвешенный показатель ставок аренды может какое-то время продолжить снижение, скорректировавшись до уровня начала года.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Рис.8. Средневзвешенная ставка аренды на офисы классов А и В по округам

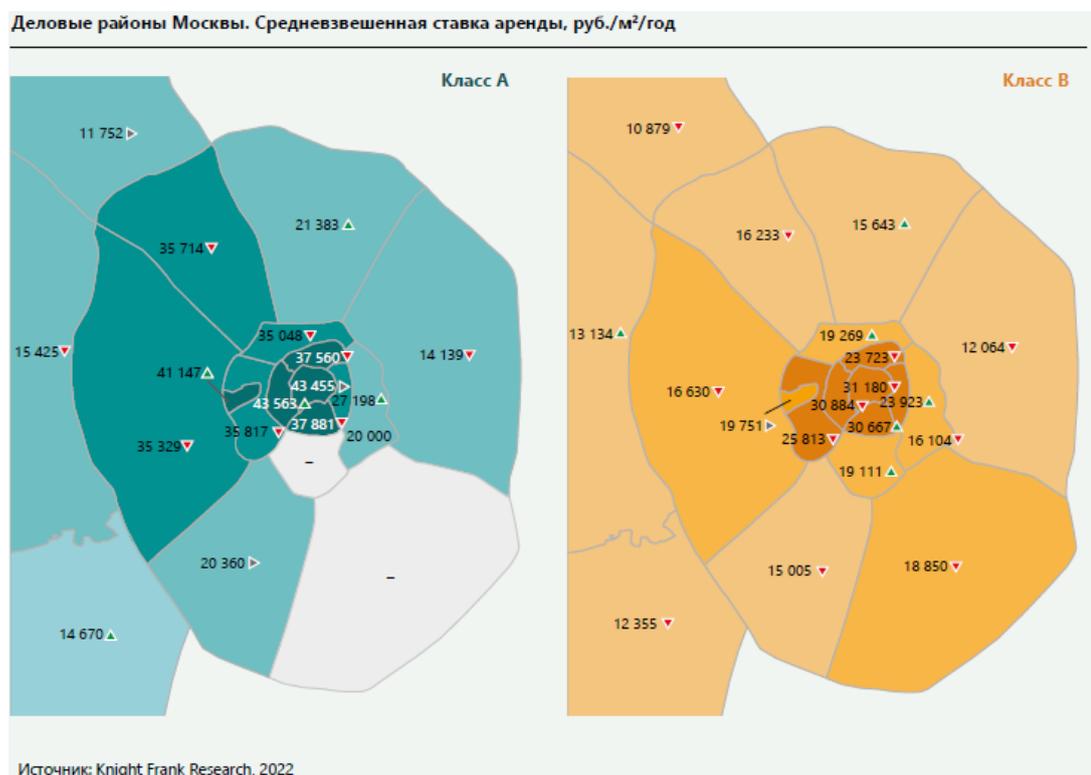
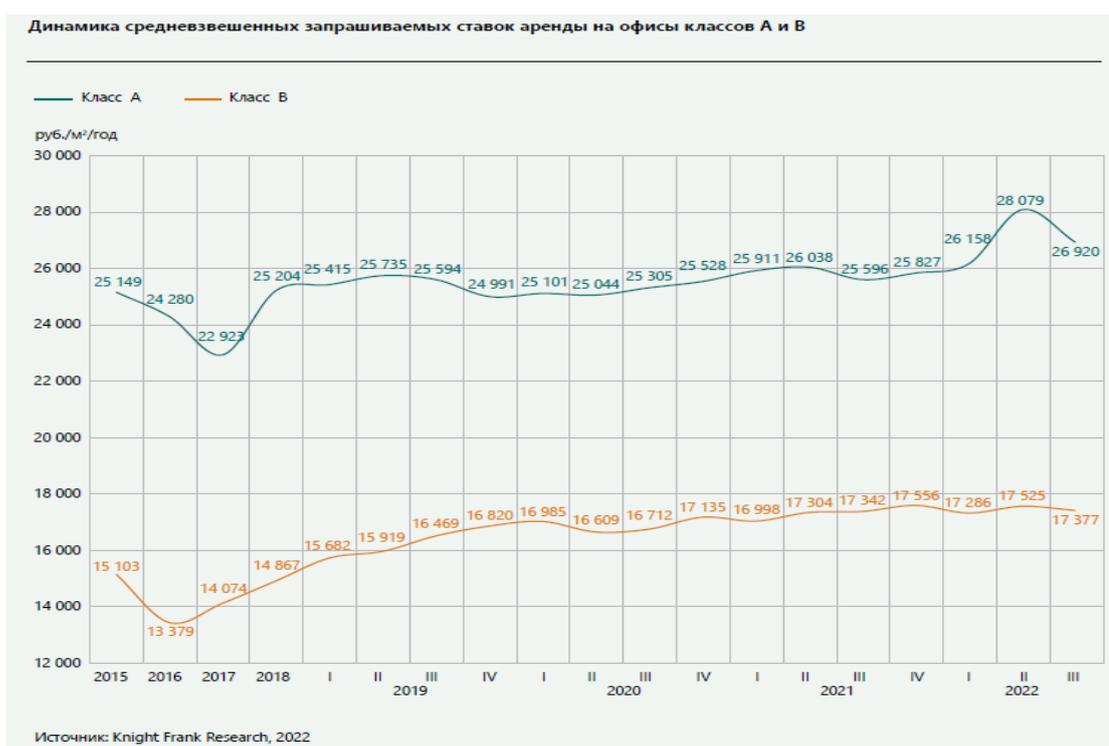


Рис.9. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Прогноз

В 2022 году ввод новых объектов может составить 230–340 тыс. кв. м, где порядка 60–70% будут являться проектами класса А (в конце 2021 года общий прогноз составлял 620–660 тыс. кв. м). На рынок продолжают выходить площади, сдаваемые в субаренду после изменения планов иностранных арендаторов относительно присутствия на российском рынке. В краткосрочной перспективе ожидается отсутствие сделок в помещениях shell&core. В конце года, несмотря на снижение темпов ввода нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет возрастать до 14–17% в классе А и 7-7,5% в классе.

Табл. 15. Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи

Район	Объем предложения, тыс. м²	Класс А			Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	730	43 455	13,8%	31 180	4,6%		
Садовое кольцо	СК Юг	999	37 881	10,6%	30 667	12,3%	
	СК Запад	577	43 563	39,6%	30 884	10,1%	13,7%
	СК Север	672	37 560	19,5%	23 723	26 215	18,9%
	СК Восток	410	27 198	18,7%	23 923	16,4%	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	-	19 111	5,5%	
	ТТК Запад	813	35 817	6,6%	25 813	19 860	6,2%
	ТТК Север	1 136	35 048	9,4%	19 269	8,0%	7,0%
	ТТК Восток	1 142	20 000	1,8%	16 104	8,4%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	41 147	5,5%	19 751	9,4%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 083	21 383	34,7%	15 643	6,4%	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	35 714	6,9%	16 233	8,8%	
	ТТК-МКАД Запад	2 200	35 329	3,2%	16 630	15 718	8,6%
	ТТК-МКАД Юг	1 489	-	-	18 850	5,2%	7,3%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	20 360	10,8%	15 005	10,1%	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 139	26,7%	12 064	6,0%	

Источник: Knight Frank Research, 2020

Средневзвешенная цена на офисные блоки внутри БК в объектах класса «А-В» составляет в среднем 263 987 руб./м², а для ПСН – 310 879 руб./м². Таким образом, разница в классе при продаже объектов класса «В» и ПСН составляет **17,8%**.

Табл. 16. Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Особняк	ПСН**
Бульварное кольцо	-	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	-	100 998

* Без учета НДС (20%).
 ** Помещения свободного назначения
 Источник: Knight Frank Research, 2020

10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

При мониторинге офисно-торговой и схожей недвижимости рассматриваемого населённого пункта по состоянию на дату оценки были выявлены несколько предложений, аналогичных оцениваемому объекту. Данные предложения о продаже приведены в соответствующем разделе Отчета («Сравнительный подход»).

10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.

В данном разделе Отчета указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов в сегменте рынка коммерческой недвижимости, наиболее близком к объекту оценки.

Ценообразующие факторы были определены согласно данным широко используемого в оценочной деятельности «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021), а также по данным портала Statrael.ru (2022 г.) и иным источникам, указанным далее по тексту (сборники, аналитические материалы, собственный анализ и т.п.).

Согласно предоставленной в Справочнике классификации офисно-торговой недвижимости оцениваемый объект может быть отнесен к категории «объекты свободного назначения»:

Табл. №17.

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Описание диапазонов значений ценообразующих факторов. Точечная оценка и доверительный интервал, Толерантный (расширенный) интервал

Авторами «Справочника оценщика недвижимости» даны следующие комментарии относительно представленных диапазонов значений ценообразующих факторов при составлении Справочника:

В результате статистической обработки информации, представленной в анкетах, были получены обобщенные параметры рынка, ожидания его участников и усредненные соотношения между ценами подобных объектов, различающихся отдельными характеристиками.

Существуют различные формы представления результатов обработки:

- в виде точечных оценок;
- в виде интервалов;
- в виде гистограмм;
- в виде коробчатых диаграмм.

Все данные, приведенные в справочнике, получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в соответствии с данным проектом, в качестве экспертов.

Приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Естественно, каждый новый случай оценки имеет свои особенности. Поэтому с нашей точки зрения не следует жестко ограничивать оценщика в использовании им тех или иных значений параметров, приведя единственное (среднее или медиану) значения каждого параметра.

В справочнике представлен диапазон значений. При этом вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала эксперты оставляют за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации. Таким образом, *справочник ограничивает оценщика в возможности произвольного выбора любого значения параметра и, тем самым, уменьшает*

возможность манипулирования результатом оценки. С другой, оставляет за оценщиком возможность конструктивного подхода к процессу оценки, основанному на анализе конкретной ситуации.

Поскольку исходными данными по результатам экспертного опроса являются интервальные значения, обработка данных осуществляется с использованием, наряду с традиционными, иных процедур интервального анализа.

При этом, однако, следует понимать, что полученный интервал принципиально отличается от доверительного интервала, который представляет собой область, в которой с заданной вероятностью (которую в этом случае называют доверительной) находится значение оцениваемого параметра.

Точечная оценка и доверительный интервал

В качестве точечной оценки математического ожидания (центра рассеивания) данных чаще всего используется среднее всех данных. В теории статистического вывода показано, что такая оценка имеет наименьший средний квадрат ошибки в классе линейных несмещенных оценок (более точно: при весьма общих предположениях она является наилучшей линейной оценкой). Рассчитанные средние значения приведены в соответствующих таблицах. Как известно, в силу ограниченности объема выборки, такая оценка не может обеспечить точное совпадение с оцениваемым параметром. Поэтому в той же таблице приведен доверительный интервал, отвечающий высокой доверительной вероятности (0,95).

Толерантный (расширенный) интервал

Толерантный интервал – интервал, определяемый по выборке, относительно которого можно утверждать с заданным уровнем доверия $(1-\alpha)$, что он содержит, по крайней мере, указанную долю P совокупности. Границы статистического толерантного интервала называются статистическими толерантными границами. Уровень доверия $(1-\alpha)$ – вероятность того, что толерантный интервал, определенный описанным методом, будет содержать не менее чем долю совокупности. Наоборот, вероятность того, что толерантный интервал будет содержать менее, чем долю P совокупности, есть α .

Приведенный в справочнике расширенный интервал не является толерантным интервалом в полном смысле так, как он определен в статистической теории и федеральном и международном стандарте. Тем не менее, в используемом здесь виде он наиболее близок по существу к такому интервалу, и поэтому эксперты посчитали возможным использовать этот термин здесь.

В отличие от доверительного он показывает интервал, в котором с высокой вероятностью (89%) находится значение соответствующей характеристики (поправки, коэффициента и т.п.).

Другими словами, толерантный интервал показывает диапазон, в котором находятся большинство (не менее 80%) значений этой характеристики, используемых оценщиками в практической деятельности по оценке недвижимости.

Вывод:

В рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался доверительным интервалом диапазона значений ценообразующих факторов, представляющим собой область, в которой с заданной вероятностью (которую в этом случае называют доверительной) находится значение оцениваемого параметра.

Однако, в случае наличия имеющихся в Справочнике статистических данных по городу расположения Объекта оценки, Оценщик мог использовать данную информацию (а не обобщенные данные по РФ в целом), которая представлена в виде расширенного интервала диапазона значений ценообразующих факторов. Стоит отметить, что Оценщик оставляет за собой право привести диапазон значений расширенного интервала только в случае отличий объекта оценки от объектов-аналогов, в противном случае, при сходных критериях рассматриваемых объектов Оценщик мог ограничиться представлением обобщенных данных по РФ (с указанием доверительного интервала).

Несмотря на возможные случаи использования расширенного интервала диапазона значений ценообразующих факторов, Оценщиком были использованы средние значения диапазона корректировок, которые, как правило, идентичны средним значениям доверительного интервала.

В случае существенных особенностей объектов недвижимости по тем или иным параметрам, Оценщик оставляет за собой право руководствоваться крайними (минимальным или максимальным) значениями доверительного или расширенного интервала корректировок, представив обоснование данного решения в соответствующем разделе Отчета (раздел 12. Отчета).

Активные и неактивные рынки

В используемом в рамках настоящего Отчета Справочнике содержится информация о диапазонах значений ценообразующих факторов для различных сегментов рынка недвижимости на активном и неактивном рынках. В соответствии с рекомендациями Справочника выбор величины корректировки следует начинать с анализа рынка объекта на предмет отнесения его к активному (развитому) или неактивному (неразвитому) рынку.

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. Авторами Справочника дана следующая трактовка этих понятий:

Активный рынок

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Вывод:

Таким образом, на основании вышесказанного Оценщик делает вывод о принадлежности оцениваемого объекта к развитому рынку недвижимости, вследствие чего далее приводятся диапазоны значений ценообразующих факторов на активном рынке.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Далее Оценщиком приводится анализ диапазонов значений наиболее значимых ценообразующих факторов объектов недвижимости, к сегменту которых был отнесен оцениваемый объект, согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2021» под редакцией Лейфера Л.А., данным портала Statrielt.ru (2021 г.), а также согласно иным источникам, указанным далее по тексту (сборники, аналитические материалы, собственный анализ и т.п.). Для всех используемых значений ценообразующих факторов Оценщиком указан источник информации.

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в Москве являются:

- условия финансирования;
- условия продажи;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- состав передаваемых прав на объект;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор торга);
- характеристики месторасположения (район (территория) расположения, удалённость от метро и красных линий улиц);
- тип недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь объекта недвижимости (масштабный эффект);
- этаж расположения помещений в составе здания (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи);
- наличие (отсутствие) парковки;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

Уторгование.

Учет данного фактора производится на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5 издание»⁹ (по состоянию на 01.01.2022), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл.18. Скидки на торг для недвижимости для продажи и аренды

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,05	9,15	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	8,88	16,27

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с

⁹ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Данная корректировка вводится на основании данных портала restate.ru.

Табл. №19. Корректировка на дату предложения / дату оценки

Месяц/ Год	Квартал / Год	Среднеквартальная цена предложения ПСН, руб./кв.м	Корректировка на дату предложения, %
Январь 2022	1 квартал 2022	113 585	20,44%
Февраль 2022			
Март 2022			
Апрель 2022	2 квартал 2022	115 008	18,95%
Май 2022			
Июнь 2022			
Июль 2022	3 квартал 2022	137 923	-0,81%
Август 2022			
Сентябрь 2022			
Октябрь 2022	4 квартал 2022	141 255	-3,15%
Ноябрь 2022			
Декабрь 2022			
Январь 2023	1 квартал 2023	132 493	3,25%
Февраль 2023			
Март 2023			
Апрель 2023	2 квартал 2023	136 801	0,00%
Май 2023			
Июнь 2023			

<https://msk.restate.ru>, расчеты Оценщика

Расположение относительно кольцевой структуры Москвы в разрезе административных округов.

Это наиболее значимый фактор. Стоимость недвижимого имущества, расположенного в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

Как правило, местоположение коммерческих объектов недвижимости принято дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне следующим образом:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным кольцом и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Учет данного фактора производится на основании данных издания: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва,

01.01.2022 (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>). Данные представлены в таблице ниже:

Табл. 20. Возможные значения корректировки на местоположение

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА		МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ					
		Офисные	аренда	1		0,93			
	продажа	1		0,94					
Торговые	аренда	1		0,96					
	продажа	1		0,94					
Производственно-складские	аренда	1							
	продажа	1							
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,84	0,71	0,78	0,72	0,70	0,88	0,87	0,89
	продажа	0,85	0,70	0,77	0,71	0,72	0,86	0,85	0,89
Торговые	аренда	0,90	0,79	0,71	0,73	0,77	0,96	0,93	0,94
	продажа	0,82	0,72	0,70	0,66	0,74	0,90	0,88	0,87
Производственно-складские	аренда	0,90	0,94	0,88	0,86	0,82	0,83	0,89	93
	продажа	0,88	0,89	0,85	0,86	0,85	0,91	-	-

<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Местоположение по отношению к «красной линии»

Офисные и торговые объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части крупных улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов. Данный фактор увеличивает/уменьшает стоимость объекта недвижимости на величину до 40%.

Возможные корректировки представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

Табл. 21. Значения корректировки на местоположение по отношению к «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

На основании указанного источника Оценщик вводит следующую градацию корректировки на расположение относительно «красной линии» автодороги для офисно-торговых объектов недвижимости для продажи:

- объект расположен в глубине застройки, внутриквартально – коэффициент **0,84** = $(0,81+0,87)/2$;

- объект расположен на первой линии второстепенной улицы или проезда со незначительным пешеходным и автомобильным трафиком, а также вторая линия магистрали – коэффициент **0,885** = $(0,87+0,90)/2$;

- объект расположен на первой линии улицы со средним пешеходным, пассажирским (общественным) и автомобильным трафиком – коэффициент **0,93**

- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,0**.

Удаленность от станции метрополитена

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от станции метрополитена. Анализ рынка недвижимости в г. Москве показал, что ставки аренды и цены продажи торгово-офисной недвижимости снижаются при удалении объекта от станции метрополитена. Расположение объекта коммерческой недвижимости в непосредственной близости от станции метрополитена может увеличивать стоимость объекта недвижимости более чем на 15%.

Корректировка на удаленность от станций метрополитена определялась на основании анализа рынка аренды коммерческих помещений в г. Москве, проведенного в «Экономическом научном журнале «Оценка инвестиций»», раздел «Справочник рыночных корректировок. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области. Выпуск №4. период применения – 2021г. Корректировка на местоположение для г.Москвы. Корректировка $K_{\text{метро}}$, на удаление от метро, рассчитывается с использованием данных, приведенных в Таблице ниже:

Табл. 22. Диапазон корректировки на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$

Источник: https://www.cepes-invest.com/handbookcomev20/location_for_Moscow_2020

Для определения времени пешего хода использовались картографические сервисы и расстояние до станций метро измерялось в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{метро}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}), \text{ где}$$

$K_{\text{метро}}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 свыше 15 минут.¹⁰

Тип объекта недвижимости (здание или встроенное помещение)

Возможные значения корректировок для офисных и торговых объектов представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021.

Табл. 23. Значения корректировок на тип объекта недвижимости для офисных и торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.84	0.96

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

Площадь объекта недвижимости

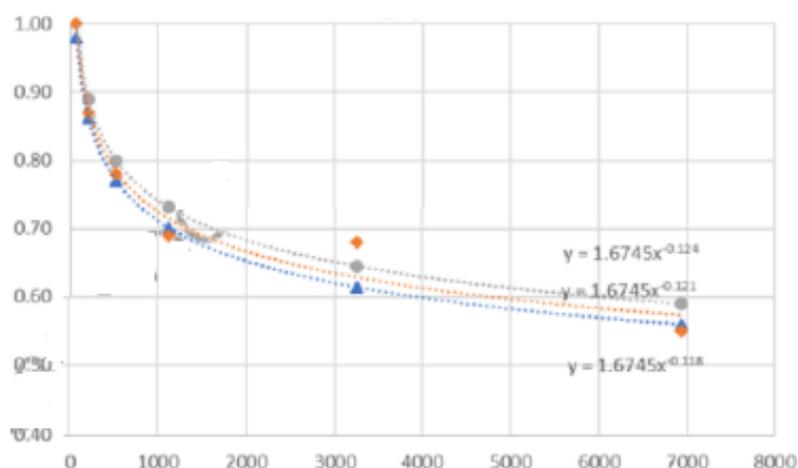
Недвижимость большой площади менее ликвидна и имеет более длинные сроки экспозиции на рынке, чем недвижимость с меньшей площадью, а значит это отражается на цене предложения и аренде. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь исследуемого объекта отличается от площади аналога.

Корректировка на масштаб для объектов офисно-торговой недвижимости, предлагаемых на продажу и в аренду, представлена в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-

¹⁰ *Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021.

Рис. 10. Зависимость корректировки на площадь офисного объекта недвижимости



Расчет корректировки на масштаб для офисных объектов осуществлялся по формуле:

$$y = \left(\frac{1,6745 \times S_{\text{по}}^{-0,121}}{1,6745 \times S_{\text{ан}}^{-0,121}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

$S_{\text{по}}$ – общая площадь Объекта исследования,

$S_{\text{ан}}$ – общая площадь объекта-аналога.

Структура этажности (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи)

Показатели зависимости цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, могут быть определены по данным АБН-консалт и составляют:

Табл. 24. Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,22	1,15	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

Наличие отдельного входа

На рыночная стоимость встроенных нежилых помещений влияет наличие или отсутствие отдельного входа. Отдельный вход с улицы является преимуществом по сравнению с отдельным входом в помещение со двора.

Возможные интервалы и средние значения корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа представлены ниже согласно «Справочнику Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021.

Табл. 25. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа для офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94

Табл. 26. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа для торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

Наличие парковки

Корректировка может быть определена на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5 издание»¹¹ (по состоянию на 01.01.2022), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл. 27. Корректировка на наличие и тип парковки

¹¹ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Состояние отделки

При оценке стоимости недвижимости учитывается также техническое состояние отделочных работ и качество отделки. Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость. Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. №28. Корректировка на состояние отделки

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,94	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,15	1,08

Источник: Statrielt.ru, 2022 г.

Наличие мебели и оборудования

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским и иным специальным оборудованием, находящимся в хорошем состоянии и не относящимся к оборудованию здания или помещения, продаётся с повышенным коэффициентом.

Возможные значения корректировки на наличие парковки для офисно-торговых помещений могут быть определены по данным портала Statrielt.ru.

Табл. 29. Корректировка на наличие мебели и оборудования

6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,26	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,12	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,05	1,18	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,17	1,09
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,01	1,16	1,07

Источник: Statrielt.ru

11. Основные методологические положения оценки.

11.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- Федеральные Стандарты Оценки № I-IV, 7.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

11.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

11.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.

Табл. №30. Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой 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.</p>	<p>Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
2	<p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>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.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночной подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

Выводы из проведенного анализа по соотношению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

1. Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость**, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются рыночными синонимами.
2. Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:
 - сравнительный (рыночный) подход;
 - доходный подход;
 - затратный подход.
3. Таким образом, в рамках данной работы значение **рыночной стоимости** и **справедливой стоимости** в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

11.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход.

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных

участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

✓ расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

✓ затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек,

входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

Сравнительный подход.

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.

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

- ✓ сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- ✓ в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- ✓ при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- ✓ для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности

цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

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

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

-
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.
- ✓ помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- ✓ в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- ✓ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- ✓ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий

-
- финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- ✓ структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
 - ✓ для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
 - ✓ оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Выбор подходов к оценке.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости - ожидаемые будущие доходы. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- ✓ метод прямой капитализации;
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков основан на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных

потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод дисконтирования денежных доходов применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен (введен в действие).

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.

Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода к оценке справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества, поскольку отсутствуют данные для реализации метода дисконтирования денежных потоков, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от владения недвижимостью (в т.ч. отсутствуют данные об операционных/эксплуатационных расходах), а также не выполняются условия для реализации метода капитализации доходов, а именно: потоки доходов в текущей ситуации с пандемией, как правило, нестабильны и, как следствие, непредсказуемы.

Согласно ФСО №7 установлено, что "затратный подход рекомендуется использовать:

- ✓ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ✓ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения...".

Поскольку Объектом оценки являются встроенные помещения, а также принимая во внимание тот факт, что рынок коммерческой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит (на рынке представлено большое количество предложений о продаже коммерческой недвижимости), Оценщиком было принято решение отказаться от применения затратного подхода к оценке рассматриваемого Объекта оценки.

Информация о применяемых подходах к оценке.

Учитывая вышесказанное, Оценщиками организации было принято решение об оценке Объекта с использованием рыночного (сравнительного) подхода, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость Объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

12. Оценка справедливой стоимости.

12.1. Рыночный (сравнительный) подход.

Обоснование выбора метода оценки.

«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 замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- ✓ качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- ✓ количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- ✓ сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по ценам предложений объектов недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации (Интернет-сайты): <https://cian.ru>, www.avito.ru и др.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта сравнительным подходом. Описание алгоритма расчета в рамках подходов приведено в соответствующих разделах настоящего отчета.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹²:

- Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
- Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи права в качестве базиса для определения рыночной стоимости прав на оцениваемый объект недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи прав на сравнимый объект (либо объекты), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

¹² "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил следующие основные элементы сравнения, применимые к оцениваемому объекту в рамках выбранной методики оценки.

Таким образом, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

- условия финансирования;
- условия продажи;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- состав передаваемых прав на объект;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор торга);
- характеристики месторасположения (район (территория) расположения, удалённость от метро и красных линий улиц);
- тип недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь объекта недвижимости (масштабный эффект);
- этаж расположения помещений в составе здания (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи);
- наличие (отсутствие) парковки;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В соответствии с требованиями ФСО «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Поскольку тексты объявлений не всегда содержат полную и достоверную информацию относительно объекта недвижимости (так, например, площадь иногда указывается с округлением, удаленность от метро может быть искажена и т. п.), на данном этапе Оценщик проводил проверку размещенной информации. В качестве источников дополнительных сведений использовались общедоступные Интернет-сайты и сервисы, а также базы данных, такие как Публичная кадастровая карта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/), Яндекс-карты (<https://yandex.ru/maps>), сайты агентств недвижимости, где может указываться дополнительная информация относительно объекта недвижимости.

Обоснование выбора объектов-аналогов:

На предыдущих этапах Оценщиком проведен анализ открытых источников информации и подготовлена расширенная выборка предложений о продаже объектов недвижимости, схожих с единым объектом недвижимости. Из расширенной выборки объектов недвижимости проводится отбор наиболее схожих с Объектом оценки аналогов, по которым имеется достаточная для расчета рыночной стоимости Объекта оценки информация, в т.ч. та, которая получена Оценщиком с использованием источников дополнительных сведений; Оценщик был вынужден исключить из расширенной выборки объектов те потенциальные аналоги, по которым отсутствовала достаточная для определения рыночной стоимости Объекта оценки информация. Выбранные объекты использовались впоследствии в качестве аналогов Объекта оценки. Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Отобранные объекты-аналоги наиболее схожи с Объектом оценки и расценены Оценщиком как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

В приведенной ниже таблице указываются сводные уточненные параметры (характеристики и элементы сравнения) отобранных из расширенной выборки объектов недвижимости, по которым осуществляется сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов.

Табл. №31. Аналоги для расчета справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение
2	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Текст объявления		<p>Объект 4933 Реализация имущества на электронных торгах!!! Тип - Помещение Площадь - 284,8 этажа - 3 Количество этажей - 8 Категория - Гостиница Кадастровый номер - 77:01:0002004:3089 Адрес - Москва, ул. Полянка Б., д. 51А/9 Оценочная стоимость - 58270000 Год постройки - 1930 Коммуникации и их характеристики - Водоотведение Центральное, Горячее водоснабжение Тип - Помещение Площадь - 284,8 этажа - 3 Количество этажей - 8 Категория - Гостиница Кадастровый номер - 77:01:0002004:3089 Адрес - Москва, ул. Полянка Б., д. 51А/9 Оценочная стоимость - 58270000 Год постройки - 1930 Коммуникации и их характеристики - Водоотведение Центральное, Горячее водоснабжение</p>	<p>Особняк 19 века . м. Павелецкая 5 м.п. Первая линия домов. Два этажа 243 м2, мансарда 120, подвал 35. ЖБ перекрытия. Кондиционер в каждой комнате. Офисный ремонт. Парковка бесплатно. В краткосрочной аренде (расторжение месяц). МАП-500000 . Можно увеличить за счет аренды мансарды.Под мед.центр,офис,отель,х остел, салон красоты. СОБСТВЕННИК,</p>	<p>Предлагается на продажу помещение свободного назначения в красивом Сталинском доме на набережной Москвы реки. Отдельный вход. Установлена охранная система. Въезд на придомовую территорию осуществляется через шлагбаум. Есть возможность парковать несколько авто.Сделан косметический ремонт. Переменная высота потолков от 3,16 до 3,3 метров.Планировкой предусмотрена мини-кухня, небольшой актовый зал, два санузла и кабинеты.Неоспоримым плюсом покупки данного помещения являются небольшие эксплуатационные расходы за ЖКУ (около 15-16 тысяч), так как в помещении нет радиаторов отопления, обогрев осуществляется за счет коммуникаций дома, а подвальный уровень дает необходимую прохладу летом и не требует установки кондиционеров.</p>
4	Состав передаваемых прав на помещение (ОКС)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
5	Условия финансирования состоявшейся (предполагаемой) сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	11.05.2023	13.04.2023	14.06.2023	08.06.2023
8	Адрес	Г. Москва, пер. Бродников, д. 7	г.Москва, ул. Полянка Б., д. 51А/9	Москва, 5-й Монетчиковский пер., 18	Москва, Космодамианская наб., 32-34
9	Округ и район	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье
10	Территориальная зона	ЦАО, между БК и СК	ЦАО, между БК и СК	ЦАО, между БК и СК	ЦАО, между БК и СК
11	Удаленность от метро	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Полянка, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.	м. Павелецкая, 15 мин. пешк.
12	Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы	на первой линии второстепенной улицы
13	Предлагаемая площадь ОКС для реализации, кв. м	162,30	284,8	400,0	231,0
14	Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	2 этажа, мансарда, подвал	подвал
17	Состояние помещений	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка
18	Наличие отдельного входа (есть/нет)	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Общий вход
19	Наличие (отсутствие) парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
20	Цена предложения (с НДС), руб.	-	58 270 000	92 400 000	31 000 000
21	Цена предложения (без НДС), руб.	-	-	77 000 000	-
22	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	204 600	231 000	134 199
23	Источник справедливой информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_284.8_kv.m._38_et_2851950787	https://www.cian.ru/sale/commercial/282139190/	https://www.cian.ru/sale/commercial/285730471/

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (основных ценообразующих факторов)

Для определения рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки, объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров аналогов с соответствующими параметрами объекта оценки. Далее приведено описание корректировок:

1. Финансовые условия. Анализ условий предложений позволяет сделать вывод, что указанные предложения предполагают типичные условия оплаты в ходе реализации сделки, то есть расчет путем перечисления денежных средств единовременным платежом без рассрочки и иных особых условий. Таким образом, проведение корректировки не требуется.

2. Условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках, между продавцом и покупателем нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному параметру не проводилась.

3. Снижение цены в процессе торга. Учет данного фактора производится на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5 издание»¹³ (по состоянию на 01.01.2022), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл.32. Скидки на торг для недвижимости для продажи и аренды

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,05

4. Вид права. Поскольку передаваемые права на объекты-аналоги аналогичны правам на объект оценки – право собственности на нежилые помещения (земельно-правовые отношения, по сложившейся практике, как правило, не оформляются), а ограничения (обременения) прав не выявлены (отсутствуют), корректировка на данный критерий не проводилась.

5. Дата предложения (продажи). Корректировка не требуется, так как все объекты оценки актуальны на дату оценки.

6. Местоположение. Корректировка не требуется, так как все объекты оценки и аналоги – это нежилые помещения, расположенные на территории районов Якиманка и Замоскворечье г. Москвы, между БК и СК.

¹³ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

7. Местоположение по отношению к «красной линии». Возможные корректировки представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

На основании указанного источника Оценщик вводит следующую градацию корректировки на расположение относительно «красной линии» автодороги для офисно-торговых объектов недвижимости для продажи:

- объект расположен в глубине застройки, внутриквартально – коэффициент **0,84** = $(0,81+0,87)/2$;

- объект расположен на первой линии второстепенной улицы или проезда со незначительным пешеходным и автомобильным трафиком, а также вторая линия магистрали – коэффициент **0,885** = $(0,87+0,90)/2$;

- объект расположен на первой линии улицы со средним пешеходным, пассажирским (общественным) и автомобильным трафиком – коэффициент **0,93**

- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,0**.

Табл.33. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы	на первой линии второстепенной улицы
Относительный показатель корректировки	0,93	0,93	0,885	0,885
Корректировка на линию объекта недвижимости (%)		0,0%	5,1%	5,1%

8. Удаленность от станции метрополитена

Корректировка на удаленность от станций метрополитена определялась на основании «Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области - 2022. АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbookcomev22/time_adjustment_2022).
Корректировка на местоположение для г.Москвы. Корректировка $K_{\text{метро}}$, на удаление от метро, рассчитывается с использованием данных, приведенных в Таблице ниже:

Табл. 34. Диапазон корректировки на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Источник: https://www.cepes-invest.com/handbookcomev20/location_for_moscow_2020

Табл.35. Расчет корректировки на удаленность от станции метрополитена

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метрополитена, мин. пешк.	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Полянка, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.	м. Павелецкая, 15 мин. пешк.
Относительный показатель корректировки	1,00	0,95	0,95	0,90
Корректировка удаленность от метро, %		5,3%	5,3%	11,1%

9. **Тип объекта.** Возможные значения корректировок для офисных и торговых объектов представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021.

Табл. 36. Значения корректировок на тип объекта недвижимости для офисных и торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96

Табл.37. Расчет корректировки на тип помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение
Относительный показатель корректировки	0,90	0,90	1,00	0,90
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,0%	-10,0%	0,0%

10. Функциональное назначение. Корректировка не требуется, так как все аналоги и объект оценки – это помещения свободного назначения.

11. Площадь объекта недвижимости. Как правило, объекты (как объекты капитального строительства, так и земельные участки) с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м.

Корректировка на масштаб для объектов офисно-торговой недвижимости, предлагаемых на продажу и в аренду, представлена в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 5 издание»¹⁴ (по состоянию на 01.01.2022), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт».

Расчет корректировки на масштаб *для офисных объектов* осуществлялся по формуле:

$$y = \left(\frac{1,6745 \times S_{\text{по}}^{-0,121}}{1,6745 \times S_{\text{ан}}^{-0,121}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

$S_{\text{по}}$ – общая площадь Объекта исследования,

$S_{\text{ан}}$ – общая площадь объекта-аналога.

Табл.38. Расчет корректировки на площадь (масштаб)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,30	284,80	400,00	231,00
Относительный показатель стоимости (функция: $y = 1,6745x^{-0,121}$)	0,9046	0,8451	0,8110	0,8667
Корректировка на размер общей площади, %		7,0%	11,5%	4,4%

12. Этаж/этажность здания. Показатели зависимости цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, могут быть определены по данным АБН-консалт и составляют:

Табл. 39. Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт

¹⁴ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,22	1,15	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

Табл.40. Расчет корректировки на этаж расположения

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этажи расположения	1 этаж	3 этаж	2 этажа, мансарда, подвал	подвал
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,3	284,8	400,0	231,0
подвал	0,0	0,0	35,0	231,0
цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1й	0,0	0,0	120,0	0,0
2й и выше	162,3	0,0	122,5	0,0
мансарда	0,0	284,8	122,5	0,0
Удельный показатель коэффициента	1,000	0,926	0,934	0,820
Корректировка на этаж расположения (%)		8,00%	7,04%	22,00%

13. Корректировка на парковки. Корректировка не требуется, так как все аналоги и объект оценки имеют возможность парковки.

14. Наличие на тип входа в помещение. Возможные интервалы и средние значения корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа представлены ниже согласно «Справочнику Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021.

Табл. 41. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа для офисной и торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96

Табл.42. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Общий вход
Относительный показатель корректировки	1,00	0,935	1,000	0,935
Корректировка на наличие отдельного входа, %		7,0%	0,0%	7,0%

15. Внутренняя отделка и наличие оборудования мебели. Внутренняя отделка и наличие оборудования мебели. Корректировка не требуется, так как все аналоги и объект оценки имеют типовую отделку в рабочем состоянии.

16. Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости. В случае, если подобные компоненты выявлены, требуется проведение соответствующей корректировки.

Расчет взвешенной удельной стоимости

Весовые коэффициенты стоимости объектов-аналогов рассчитывались по следующему алгоритму:

- рассчитывалась сумма модулей показателей корректировок (показатель совокупной корректировки);
- рассчитывался коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- рассчитывался весовой коэффициент посредством деления коэффициента соответствия каждого объекта-аналога на общую сумму коэффициентов соответствия, рассчитанных на шаге 2 данного алгоритма.

Расчет коэффициента вариации

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%,$$

где: V - коэффициент вариации,
σ - среднеквадратическое отклонение,
a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составил **12,6%**.

Расчеты справедливой стоимости представлены ниже.

Табл. 43. Расчет справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		204 600	231 000	134 199
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		204 600	231 000	134 199
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		204 600	231 000	134 199
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-12,1%	-12,1%	-12,1%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		179 946	203 165	118 028
5	Дата сделок (предложений) и оценки	11.05.23	13.04.23	14.06.23	08.06.23
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		179 946	203 165	118 028
6	Адрес	Г. Москва, пер. Бродников, д. 7	г.Москва, ул. Полянка Б., д. 51А/9	Москва, 5-й Монетчиковский пер., 18	Москва, Космодамианская наб., 32-34
	Ближайшая станция метрополитена	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье
	Относительный показатель корректировки	0,94	0,94	0,94	0,94
	Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		179 946	203 165	118 028
7	Удаленность от метрополитена, мин. пешк.	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Полянка, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.	м. Павелецкая, 15 мин. пешк.
	Относительный показатель корректировки	1,00	0,95	0,95	0,90
	Корректировка удаленность от метро, %		5,3%	5,3%	11,1%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		189 417	213 857	131 142
8	Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы	на первой линии второстепенной улицы
	Относительный показатель корректировки	0,93	0,93	0,885	0,885

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на линию объекта недвижимости, %		0,0%	5,1%	5,1%
	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		179 946	224 731	137 810
9	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение
	Относительный показатель корректировки	0,90	0,90	1,00	0,90
	Корректировка на тип объекта недвижимости, %		0,0%	-10,0%	0,0%
	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		179 946	202 258	137 810
10	Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,30	284,80	400,00	231,00
	Относительный показатель стоимости (функция: $y = 1,6745x - 0,121$)	0,9046	0,8451	0,8110	0,8667
	Корректировка на размер общей площади, %		7,0%	11,5%	4,4%
	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		192 616	225 583	143 824
11	Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж	3 этаж	2 этажа, мансарда, подвал	подвал
	Относительный показатель корректировки	1,000	0,926	0,934	0,820
	Корректировка на этаж расположения в здании, %		8,00%	7,04%	22,00%
	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		208 025	241 464	175 465
12	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Общий вход
	Относительный показатель корректировки	1,00	0,935	1,000	0,935
	Корректировка на наличие отдельного входа, %		7,0%	0,0%	7,0%
	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		222 487	241 464	187 663
13	Наличие (отсутствие) парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		222 487	241 464	187 663
14	Состояние отделки	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка
	Относительный показатель корректировки	1,06	1,06	1,06	1,06
	Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	<i>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		222 487	241 464	187 663
16	Коэффициент вариации, %	12,6%			

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Сумма абсолютных величин корректировок		39,31%	50,97%	61,56%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,54	1,96	1,62
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100,0%	41,5%	32,0%	26,5%
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости (с НДС), руб./кв. м	219 333			
21	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	162,30			
22	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	35 597 746			
23	в том числе НДС, руб.	5 932 958			
24	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.	29 664 788			

12.2. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход к оценке, согласование результатов не требуется.

13. Итоговое заключение о справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объекта оценки, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», по состоянию на 16.06.2023 составляет:

Табл. №44. Итоговое заключение о справедливой стоимости

Объект оценки	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7	35 597 746	5 932 958	29 664 788

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, без учета НДС составляет **29 664 788 (двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят восемь) руб.**

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

16.06.2023 г.

14. Заявление о соответствии.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- У Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка произведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н (с изм. от 11.07.2016 г.);

- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";

Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

15. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н (с изм. от 11.07.2016 г.);
- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «СФСО».

Книги и периодические издания.

- Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL, www.appraiser.ru.
- К. Берк и П. Кейри. Анализ данных с помощью EXCEL, Москва, С-Петербург, Киев, 2000.
- Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – Москва. 1997.
- Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». – Москва. 1997.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. - М.: «Интерреклама», 2003 г.
- Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. 1997.
- Григорьев, Островский. «Оценка предприятия, имущественный подход». – Москва. 1998.
- Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». – Москва. 2003.
- Коростелев. «Оценка недвижимости». – Москва. 1998.
- Крассов О.И. Земельное право. – Москва. 2004.
- Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. 1998.
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995 г.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.
- Источники общей информации сети Интернет.
- Прочая литература.

Пользователь Отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

16. Источники информации.

Объект-аналог №1

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_284.8_kv.m._38_et_2851950787

Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Гостиница

**Продается коммерческая, 284.8 кв.м.,
3/8 эт**

42 478 830 ₽ ▾

149 153 ₽ за м²

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



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

НЭП-Недвижимость

Компания

На Авито с сентября 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Владимир



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_284.8_kv.m._38_et_2851950787

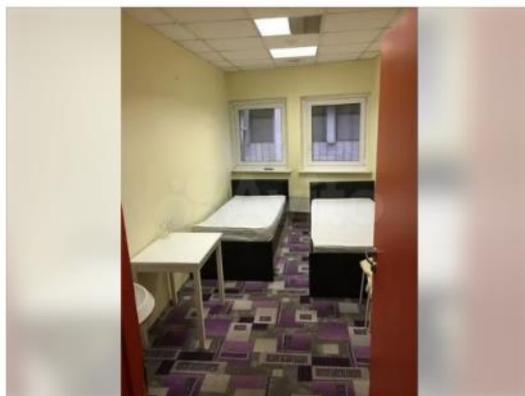
Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Гостиница

**Продается коммерческая, 284.8 кв.м.,
3/8 эт**

42 478 830 ₽ ▾

149 153 ₽ за м²

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



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

НЭП-Недвижимость

Компания

На Авито с сентября 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Владимир



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_284.8_kv.m._38_et_2851950787

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 284.8 м²
Этаж: 3

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

42 478 830 Р ▾

149 153 Р за м²

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

НЭП-Недвижимость

Компания

На Авито с сентября 2014



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Расположение

Москва, ул. Большая Полянка, 51А/9

● Добрынинская 6–10 мин. ● Полянка 6–10 мин.
● Октябрьская 6–10 мин.

Скрыть карту ▾



Описание

Объект 4933

Реализация имущества на электронных торгах!!!

Тип - Помещение

Площадь - 284,8

этажа - 3

Количество этажей - 8

Категория - Гостиница

Кадастровый номер - 77:01:0002004:3089

Адрес - Москва, ул. Полянка Б., д. 51А/9

Оценочная стоимость - 58270000

Год постройки - 1930

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_284.8_kv.m._38_et_2851950787

Расположение

Москва, ул. Большая Полянка, 51А/9

● Добрынинская 6–10 мин. ● Полянка 6–10 мин.
● Октябрьская 6–10 мин.

Скрыть карту ▾



42 478 830 Р ▾

149 153 Р за м²

Показать телефон
в XXXXXX-XX-XX

НЭП-Недвижимость

Компания

На Авито с сентября 2014



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Описание

Объект 4933

Реализация имущества на электронных торгах!!!

Тип - Помещение

Площадь - 284,8

этажа - 3

Количество этажей - 8

Категория - Гостиница

Кадастровый номер - 77.01.0002004.3089

Адрес - Москва, ул. Полянка Б., д. 51А/9

Оценочная стоимость - 58270000

Год постройки - 1930

Коммуникации и их характеристики - Водоснабжение Центральное, Горячее водоснабжение

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2851950787 13 апреля в 20:10 168 просмотров (+1 сегодня)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_284.8_kv.m._38_et_2851950787

Объект-аналог №2

cian.ru/sale/commercial/282139190/

Обновлено: вчера, 12:46 • 2 671 просмотр, 36 закладки

Здание, 400 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 5-й Монастырский пер., 18 На карте
 Павелецкая ☘ 4 мин. Добрынинская ☘ 10 мин. Серпуховская ☘ 11 мин.

В избранное Поделиться Пожаловаться

Статистика просмотров за последние 10 дней

2672 просмотра с даты создания объявления 07.01.2023
 233 просмотра за последние 10 дней

77 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 192 500 Р за м²
 Налог НДС включен: 12 833 333 Р

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 418431

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

ОСТАВАЕТСЯ
 Лизинг коммерческой недвижимости

Остатки Бизнес Парк. Рекомендации и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАВИНО», ОГРН 5133746133674, 119425, Москва г, ул. Мелея Подорожная, дом 19/5, этаж 4, План 1. Конт. 22. Прямые договоры на продажу

Перейти на сайт

Остатки Бизнес Парк. Рекомендации и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАВИНО», ОГРН 5133746133674, 119425, Москва г, ул. Мелея Подорожная, дом 19/5, этаж 4, План 1. Конт. 22. Прямые договоры на продажу

Перейти на сайт

Продажа ритейла в Price
 Конфортное помещение для успешного бизнеса. Перейти на сайт.
 +7 (495) 955-12-43

Обновлено: вчера, 12:46 • 2 671 просмотр, 36 закладки

Здание, 400 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 5-й Монастырский пер., 18 На карте
 Павелецкая ☘ 4 мин. Добрынинская ☘ 10 мин. Серпуховская ☘ 11 мин.

В избранное Поделиться Пожаловаться

18 фото

Площадь 400 м² Этажность 2 Год постройки 1897

77 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 192 500 Р за м²
 Налог НДС включен: 12 833 333 Р

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 418431

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

ОСТАВАЕТСЯ
 Лизинг коммерческой недвижимости

Остатки Бизнес Парк. Рекомендации и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАВИНО», ОГРН 5133746133674, 119425, Москва г, ул. Мелея Подорожная, дом 19/5, этаж 4, План 1. Конт. 22. Прямые договоры на продажу

Перейти на сайт

Продажа ритейла в Price
 Конфортное помещение для успешного бизнеса. Перейти на сайт.
 +7 (495) 955-12-43

Купите отчет за 350 Р

Посмотреть пример отчета

Объект 19 века. м. Павелецкая 5 м.п. Первая линия домов. Два этажа 243 м2, мансарда 120, подвал 35. ЖБ перекрытия. Кондиционер в каждой комнате. Офисный ремонт. Парковка бесплатно. В краткосрочной аренде (расторжение месяц). МАП-500000. Можно увеличить за счет аренды мансарды.Под медцентр,офис,отель,хостел, салон красоты. СОБСТВЕННИК.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 Позвонить

Условия сделки

Тип сделки Свободная продажа

Бонус агенту 2,0%

Об объекте

Площадь 400 м²

Год постройки 1897

Высота потолков 3 м

Возможное назначение Административное здание

<https://www.cian.ru/sale/commercial/282139190/>

Объект-аналог №3

cian.ru/sale/commercial/285730471/ 🔍 🗑️ 📄 ⭐

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Заноскоренье > метро Таганская > Космодамианская набережная

Обновлено: 8 июн, 13:26 👁️ 113 просмотров, 1 за сегодня 🔒 Платное

Свободное назначение, 231 м²

Москва, ЦАО, р-н Заноскоренье, Космодамианская наб., 32-34 [На карте](#)
 📍 Таганская ⚡ 17 мин. 📍 Марксистская ⚡ 22 мин.

📌 В избранное 🔄 📄 🖨️ 📱 🗑️ 🚩 Пожаловаться



📷 24 фото

📏 Площадь: 231 м² 🗑️ Этаж: -1 из 11 🗑️ Помещение: Свободно

31 000 000 ₹ 📈 📉

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 134 200 ₹ за м²
 Налог НДС включен: 5 166 666 ₹

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
На Петровке 👑
 На Петровке 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Кановас

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 13,5%
 Без страховок и оценок! 📈 Аграрис Банк

Специальный курс от ЦБ при предоставлении документарного залогового обеспечения

AFI Park Воронцовский
 Помещение для Бизнеса от 21,2 млн р! От 43 м² Престижная локация. 5 минут от м. Воронцовская
 +7 (495) 156-42-82

Афи Парк Воронцовский. Реконструктор. Общество с ограниченной ответственностью «Резиденс Севаст». ОГРН 517746361535. 121059.

cian.ru/sale/commercial/285730471/ 🔍 🗑️ 📄 ⭐

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Заноскоренье > метро Таганская > Космодамианская набережная

Обновлено: 8 июн, 13:26 👁️ 113 просмотров, 1 за сегодня 🔒 Платное

Свободное назначение, 231 м²

Москва, ЦАО, р-н Заноскоренье, Космодамианская наб., 32-34 [На карте](#)
 📍 Таганская ⚡ 17 мин. 📍 Марксистская ⚡ 22 мин.

📌 В избранное 🔄 📄 🖨️ 📱 🗑️ 🚩 Пожаловаться



📷 24 фото

📏 Площадь: 231 м² 🗑️ Этаж: -1 из 11 🗑️ Помещение: Свободно

31 000 000 ₹ 📈 📉

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 134 200 ₹ за м²
 Налог НДС включен: 5 166 666 ₹

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
На Петровке 👑
 На Петровке 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Кановас

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 13,5%
 Без страховок и оценок! 📈 Аграрис Банк

Подробная информация о всех вариантах кредитования и условиях на сайте

AFI Park Воронцовский
 Помещение для Бизнеса от 21,2 млн р! От 43 м² Престижная локация. 5 минут от м. Воронцовская
 +7 (495) 156-42-82

Афи Парк Воронцовский. Реконструктор. Общество с ограниченной

cian.ru/sale/commercial/285730471/ 🔍 🗑️ 📌 ☆

Фотографии (24) [Описание](#) На карте Похожие объявления Свободное назначение, 231 м² 📍 🔗

Id 13795. Предлагается на продажу помещение свободного назначения в красивом Сталинском доме на набережной Москвы реки.
Отдельный вход. Установлена охранная система. Въезд на придомовую территорию осуществляется через шлагбаум. Есть возможность парковать несколько авто.
Сделан косметический ремонт. Переменная высота потолков от 3,16 до 3,3 метров.
Планировкой предусмотрена мини-кухня, небольшой актовый зал, два санузла и кабинеты.

[Узнать больше](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

31 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 134 200 ₽ за м²

Налог НДС включен: 5 166 666 ₽

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

На Петровке 👍

📄 Документы проверены

РИЕЛТОР

Ирина Канюнас

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Бизнес-ипотека от 13,5%

Без страховок и оценок!

Агрорус Банк

Росбанк АО «Бизнес-Агрорус» Пен. лицензия №25840 от 11.02.2014, Кредит

Афи Парк Воронцовский

Помещение для бизнеса от 21,2 млн р! От 43 м²! Престижная локация. 5 минут от м. Воронцовская

☎ +7 (495) 156-42-82

Афи Парк Воронцовский. Реконструктор: Общество с ограниченной ответственностью «Резиденция Сервис», ОГРН 5177744361535, 121059, Москва, с. Березниковая наб., д. 15А, офис Павла Зарюка, пом.23. Застройщик: ООО СТ АККОБАЛЕР УИЧ. Проектная декларация на

[Перейти на сайт](#)

Об объекте

Площадь	231 м²
Этаж	-1 из 11
Номер налоговой	5
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/285730471//>

17. Документы Заказчика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Договор купли-продажи №КП-ЛОБ-1807/19-1 (453) от 18.07.2019 г.	4
2	Акт приема-передачи от 18.07.2019 г.	1
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-220098767 от 12.12.2022 г.	4
Итого:		9

В-ЛОБ-1411/19-18
ВХ.№ 17 НОЯ 2019

ЭКЗЕМПЛЯР УК

Договор купли-продажи № КП-ЛОБ-1807/19-1 (453)

В-ЛОБ-1807/19-5
ВХ.№ 18 ИЮЛ 2019

г. Москва

«18» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сфера» в лице Генерального директора Гребенюкова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 20.09.2017 г. № 21-000-1-01010, выданная Банком России), именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном упоминании - «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и обязуется оплатить следующее недвижимое имущество:

- Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 (Сто шестьдесят две целых три десятых) м², расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806 (далее – «Нежилое помещение»).

Нежилое помещение Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи № КП-ТРА-1106/19-31 (2983) от 13.06.2019 г., о чем в ЕГРН 05.07.2019 г. сделана запись регистрации № 77:01:0002008:2806-77/001/2019-5.

2. Договорная стоимость Нежилого помещения составляет: 33 960 000 (Тридцать три миллиона девятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке 20 %.

3. Сумма, указанная в п. 2. Договора, оплачивается Покупателем в полном объеме в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 21 настоящего Договора.

Оплата стоимости Нежилого помещения осуществляется Покупателем до государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение.

4. В случае нарушения Покупателем срока оплаты стоимости Нежилого помещения, установленного в п.3 настоящего Договора, а также в случае нарушения Покупателем срока возмещения расходов Продавца, указанных в п.9 и п. 10 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от ООО «УК «Финансовая основа» неустойку в размере 0,1% от договорной стоимости Нежилого помещения за каждый день нарушения исполнения обязательства до даты фактического исполнения.

4.1. В случае, если за ненадлежащее исполнение Покупателем своих обязательств по настоящему договору к нему будут применены материальные санкции (предъявлено требование об уплате (взыскании) неустойки, процентов, предъявлено требование о возмещении (взыскании) убытков и т.п.), оплата таких санкций (возмещение убытков) производится Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» за счет собственных средств.

4.2. Условия настоящего договора применяются с учетом требований Федерального закона от 29 ноября 2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

5. В случае нарушения Покупателем срока оплаты стоимости Нежилого помещения, установленного в п.3 настоящего Договора, более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление в адрес Покупателя. В указанном случае Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления Продавцом уведомления о расторжении.

6. Покупатель произвел осмотр Нежилого помещения перед подписанием Договора купли-продажи, не обнаружил каких-либо дефектов и недостатков Нежилого помещения и не имеет к Продавцу претензий по качеству Нежилого помещения.

7. Продавец гарантирует, что вышеуказанное Нежилое помещение, не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от обязательств и требований третьих лиц.

8. Передача Нежилого помещения, ключей от Нежилого помещения, а также всех необходимых документов Покупателю производится по Акту приема-передачи Нежилого помещения в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

9. Стороны определяют, что все расходы, связанные с эксплуатацией Нежилого помещения и коммунальными услугами, затраты на управление, техническое обслуживание и содержание в общем имуществе, а также исполнение обязанности по оплате налогов на недвижимость с даты подписания Акта приема-передачи на Нежилое помещение, осуществляет Покупатель.

10. До переоформления на себя договора энергоснабжения на Нежилое помещение, Покупатель обязуется возмещать расходы Продавца на энергоснабжение Нежилого помещения с даты подписания Акта приема-передачи на Нежилое помещение на Покупателя. Кроме того, Покупатель обязан также возмещать Продавцу иные расходы на содержание Нежилого помещения в случае несвоевременного заключения им Договора управления с управляющей

компанией. Данные расходы возмещаются Покупателем в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения последним счета Продавца на возмещение соответствующих расходов.

11. Право собственности на Нежилое помещение переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Нежилое помещение в соответствии с действующим законодательством.

12. Покупатель осуществляет самостоятельно и за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности Покупателя на Нежилое помещение, в т.ч. сбор всех необходимых документов и оплату соответствующих расходов. При этом Продавец обязуется обеспечить явку уполномоченного лица и предоставление всех необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности после выполнения Покупателем обязательств, согласно п. 3 настоящего договора.

13. С содержанием ст. 167, 209, 223, 549 и 556 ГК РФ Стороны ознакомлены.

14. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» (далее – Фонд), а также обязуется не приобретать паи Фонда до полного исполнения обязательств по Договору. В случае нарушения Продавцом условий настоящего пункта, Договор считается расторгнутым в день наступления данного события.

15. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора и до полного исполнения обязательств по нему не является и не будет являться участником, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Финансовая основа». В случае нарушения Продавцом условий настоящего пункта, Договор считается расторгнутым в день наступления данного события.

16. Споры и разногласия по Договору Стороны решают путем переговоров. В случае, если возникающие разногласия и споры не будут разрешены Сторонами в процессе переговоров и согласований, любой спор подлежит передаче на рассмотрение в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

17. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

18. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

19. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

20. Договор составлен в трех экземплярах, один для Продавца, второй для Покупателя, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

21. Реквизиты и подписи сторон:

Продавец: ООО «Сфера»

109202, г. Москва, ул. Басовская, д. 16, стр. 1,
пом. VII, ком. 15, этаж 4
ИНН 7714342154, КПП 772101001,
ОГРН 1157746498458
р/с 40702810040000029585
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225

Генеральный директор


Гребенюков В.Н.


Покупатель: ООО «УК «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

119571 г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д.
11, этаж 1, пом. 1а, ком. 37
ИНН 9729066711, КПП 772901001
ОГРН 1177746284715
р/с № 40701810240000000318
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор


Харина М.А.


Уполномоченная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Городской округ «Солнцево»
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
Дата регистрации: 06.01.2019
Номер регистрации: 50:05/003/2008/2019/001-8
Государственный регистрационный номер: 50:05/003/2008/2019/001-8
Государственный кадастровый номер: 50:05/003/2008/2019/001-8
Инициалы: В.В. (И.И.О.)



В.В.



Handwritten signature

Удостоверено,
и скреплено печатью
(подпись) мест



Handwritten signature

Handwritten signature

6-105-1807/19-9
ВХ.№ _____ 18 ИЮЛ 2019

**Акт
приема-передачи**

Город Москва

«18» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сфера» в лице Генерального директора Гребенюкова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 20.09.2017 г. № 21-000-1-01010, выданная Банком России), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, при совместном упоминании - «**Стороны**», подписали настоящий Акт приема-передачи к Договору купли-продажи № **КП-ЛОБ-1807/19-1 (453)** от «18» июля 2019 года (далее - «**Акт**» и «**Договор**» соответственно) о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с Договором передал Покупателю, а Покупатель принял:

- **Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 (Сто шестьдесят две целых три десятых) м², расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806** (далее по тексту «**Нежилое помещение**» в соответствующих падежах).

2. В соответствии с настоящим Актом Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял вышеуказанное Нежилое помещение в качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Акта.

3. Претензий к Продавцу по поводу качества передаваемого Нежилого помещения Покупатель не имеет.

4. Все взаиморасчеты между Покупателем и Продавцом по Договору, заключенному между Сторонами, произведены полностью.

5. Стороны подтверждают, что не имеют друг к другу финансовых и иных претензий.

6. При подписании настоящего Акта Продавец передал, а покупатель принял ключи от Нежилого помещения.

7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один для Продавца, один для Покупателя, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу.

8. Дату, вписанную от руки, считать действительной.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Продавец: ООО «Сфера»

109202, г. Москва, ул. Басовская, д. 16, стр. 1,
пом. VII, ком. 15, этаж 4
ИНН 7714342154, КПП 772101001,
ОГРН 1157746498458
р/с 40702810040000029585
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225

Генеральный директор



Покупатель: ООО «УК «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

119571 г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д.
11, этаж 1, пом. Iа, ком. 37
ИНН 9729066711, КПП 772901001
ОГРН 1177746284715
р/с № 40701810240000000318
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225

Генеральный директор



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2022, поступившего на рассмотрение 09.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220098767	
Кадастровый номер:	77:01:0002008:2806
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002008
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 422/1; Условный номер 45950
Местоположение:	г.Москва, пер.Бродников, д.7
Площадь:	162,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21404961,47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002008:1014
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 645751274004338310920032813981906360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220098767			
Кадастровый номер:		77:01:0002008:2806	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Карещкая Татьяна Сергеевна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433831109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220098767			
Кадастровый номер:		77:01:0002008:2806	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Торговые ряды Лобня", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0002008:2806-77/011/2019-8 06.11.2019 10:12:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.11.2019 10:22:00	
	номер государственной регистрации:	77:01:0002008:2806-77/011/2019-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.11.2019 до 10.01.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финансовая Основа", ИНН: 9729066711	
	основание государственной регистрации:	Изменения и Дополнения, № 4, выдан 20.11.2012 Изменения и Дополнения, № 3, выдан 14.11.2017 Изменения и Дополнения, № 2, выдан 17.08.2017 Изменения и Дополнения, № 1, выдан 20.03.2017 Правила Доверительного Управления, № 3279, выдан 14.02.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433831109200328139819306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
12.12.2022г. № КУВН-001/2022-220098767		
Кадастровый номер:	77:01:0002008:2806	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433831109200328139819306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2002 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

18. Документы Исполнителя.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	1
2	Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения	1
3	Лицензия на оценочную деятельность <i>(отменена с 01.01.2008 г.)</i>	2
4	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	2
5	Выписка из единого государственного реестра саморегулируемой организации оценщика	1
6	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	1
4	Диплом о профессиональной переподготовке	1
8	Полис обязательного страхования ответственности оценщика	1
9	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки	1
Итого:		12



Форма №

P 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "АГ Оценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АГ Оценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "АГ Оценка"

(фирменное наименование)

15 апреля 2003 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 1 0 0 3 1 2 3 7

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. руководителя инспекции
Советник налоговой службы
РФ II ранга



Галдина Г.В.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 003186429



Форма №12-1-7
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от
31 июля 1998 года №146-ФЗ,

юридическому лицу ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГ
ОЦЕНКА", ОГРН:1037710031237

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 643.123056.РОССИЯ,Г.МОСКВА,ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ ПЕР. Д.6/28

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц

(наименование)

реквизиты документа 77 № 3186429 15.04.2003

(серия, номер, дата выдачи /утверждения /)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ ИМНС России №10 по ЦАО
г.Москвы

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17 апреля 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 10 по ЦАО г.Москвы 7710

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

и присвоение ему

ИНН юридического Лица 7 7 1 0 4 6 1 6 4 0

Идентификационного
Номера

Лица

Налогоплательщика

с кодом причины

7 7 1 0 0 1 0 0 1

постановки на учет

Дата выдачи Свидетельства 17 апреля 2003 года

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях
и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае
порчи, утери.

Зам. руководителя инспекции
Советник налоговой службы
Российской Федерации II ранга

МП

Галдина Г.В.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 003186247

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЛИЦЕНЗИЯ
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

« 10 » ноября 20 03 г. № 007776
Дата выдачи лицензии *Номер лицензии*

Приказом Минимущества России от 5 ноября 2003 г. № 489
принято решение о предоставлении лицензии на осуществление оценочной
деятельности на территории Российской Федерации

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

"АГ ОЦЕНКА"

ИНН 7710461640

123056, г. Москва, Электрический переулок, д.6/28
место нахождения (данные документа, удостоверяющего личность)

Срок действия лицензии с 10 ноября 2003 г. до 10 ноября 2008 г.
Руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности (Г.А. Коряшкин)

лицензия продлена до _____

003604
без приложения недействительна

Приложение на 1 листах
к лицензии на осуществление оценочной деятельности

от 10.11.2003 № 007776

Фамилия, имя, отчество индивидуального
предпринимателя / штатного работника.

Образовательное учреждение, серия, номер и
дата выдачи документа о профессиональном
образовании.

Шелухин Роман Александрович

Международная академия оценки и консалтинга,
диплом о профессиональной переподготовке,
ПП № 411597, выдан 19.09.2003.

Руководитель Департамента экономики
и регулирования оценочной деятельности



(Г.А. Коряшкин)

003466

Лист № 1

1



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020003-1

« 31 » мая 2021 г.

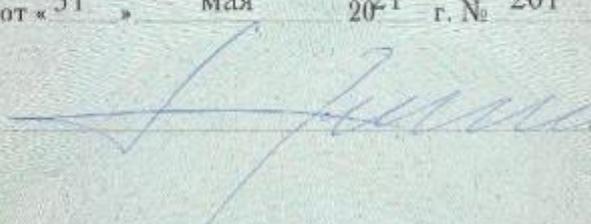
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ковалю Василию Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

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

МО-0034008, Москва 2021 г. 02-23-44-484





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Коваль Василия Андреевича

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Коваль Василий Андреевич

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 28.12.2016 г. за регистрационным № 343

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 020005-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 032875-2 от 18.02.2023 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности с 01.11.2020

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» сентября 2022г.
Дата составления выписки «01» сентября 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Сягтов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Коваль Василий Андреевич

Паспорт: серия 4506 № 445254, выдан 18.12.2003 г.
ОВД "СОКОЛ" ГОР. МОСКВЫ
Код подразделения: 772-048

включен в реестр СРО «СФСО»;
28.12.2016, регистрационный № 343

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» сентября 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0080

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772403014698

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0826

Город
Москва

Дата выдачи
30.12.2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Коваль
Василий Андреевич
в период с 14.09.2015 по 30.12.2015

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования
«Московский финансово-юридический университет МФЮА»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 824 часов

Результат от
26.12.2015 (протокол №3)

диплом предоставляет право
на занятие профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Проректор филиала  М.Г. Обозненко
Ректор филиала  А.Ф. Забелин
Секретарь  С.В. Астасова



Приложение к диплому № 772403014698

Фамилия, имя, отчество **Коваль**
Василий
Андреевич

имеет документ об образовании _____ Диплом о высшем профессиональном образовании № БСВ 083432 от 20.06.2006.

С 14 сентября 2015 г. по 30 декабря 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____

Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования
(наименование образовательного учреждения (бизнеса))
«Московский финансово-юридический университет МФЮА»

по программе **Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**
(наименование программы)

диплом выдается профессиональному образованию

прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование организации)

не предусмотрено
(при наличии учреждения)

эксперт(а) аттестационную работу на тему _____ (наименование темы)
не предусмотрено

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000019 от 02.02.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИПН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Коваль Василий Андреевич Адрес: г. Московский, ул. Георгиевская, д.7, кв.178 Паспорт РФ 45 06 445254 Выдан: 18.12.2003 г., ОВД «Сокол» гор. Москвы, код подразделения 772-048
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 8 550,00 (восемь тысяч пятьсот пятьдесят) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 14 февраля 2023 г. 5.3. При неплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 14 февраля 2023 г. по 13 февраля 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя – в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь, Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
Начальник отдела
страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
О.А. Пуманова
М.П.

На основании Доверенности № 02-13/50023-с от 14.11.2022 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000076 от 17.05.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Страхователь: ООО «АГ Оценка» 111621, Россия, г. Москва, ул. Красносолнечная, дом 17 ИНН 7710461640 р/с 40702810438120061970 в «Московский Банк» СБЕРБАНКА России ПАО, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Генеральный директор Р.А. Шелухин
3. Объект страхования:	3.1 Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущество третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 6 000 000,00 (шесть миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 5 400,00 (пять тысяч четыреста) рублей уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 июня 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
Начальник отдела
страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
М.П. О.А. Пуманова

На основании Доверенности № 02/15/500/22-с от 14.11.2022 г.