



ОТЧЕТ №427/12

**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:

14 декабря 2023 года

Дата составления отчета:

14 декабря 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 № 2 от «05» декабря 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 Обществом 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 16.12.2023 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 16.12.2023 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	37 481 400	6 246 900	31 234 500

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 **31 234 500 (тридцать один миллион двести тридцать четыре тысячи пятьсот) руб.**

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

14.12.2023 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.	47
10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.	49
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	63
10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.	63
11. Основные методологические положения оценки.	77
11.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	77

11.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	78
11.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.	78
11.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	79
12. Оценка справедливой стоимости.	87
12.1. Рыночный (сравнительный) подход.	87
12.2. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	105
13. Итоговое заключение о справедливой стоимости.	106
14. Заявление о соответствии.	107
15. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	109
16. Источники информации.	111
17. Документы Заказчика.	118
18. Документы Исполнителя.	128

1. Задание на оценку.

Табл. №1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7
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 ✓ 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; для принятия управленческих решений</p> <ul style="list-style-type: none"> - результаты оценки не могут быть использованы в иных целях; - от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость, указанная в действующих нормативных правовых актах федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а именно «Виды стоимости (ФСО II)» и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	14 декабря 2023 года
Срок проведения оценки	14 декабря 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

	<p>оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • 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 имеющихся 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;

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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.
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Результаты оценки стоимости основываются на информации, существующей 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 месяцев.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости (определение границ интервала не требуется)</p>

Источник: Дополнительное соглашение №2 от «05» декабря 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 от «29» октября 2018 г.

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 №2 от «05» декабря 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 неправомерных 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. №2. 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. №3. 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	8 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. №4. 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. №3010181040000000225, 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
Е-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. №5. 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	31 234 500
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	31 234 500 (тридцать один миллион двести тридцать четыре тысячи пятьсот) руб.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение №2 от «05» декабря 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	14 декабря 2023 года	
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №427/12	
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. №6. 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. №7. Характеристика местоположения Объектов оценки

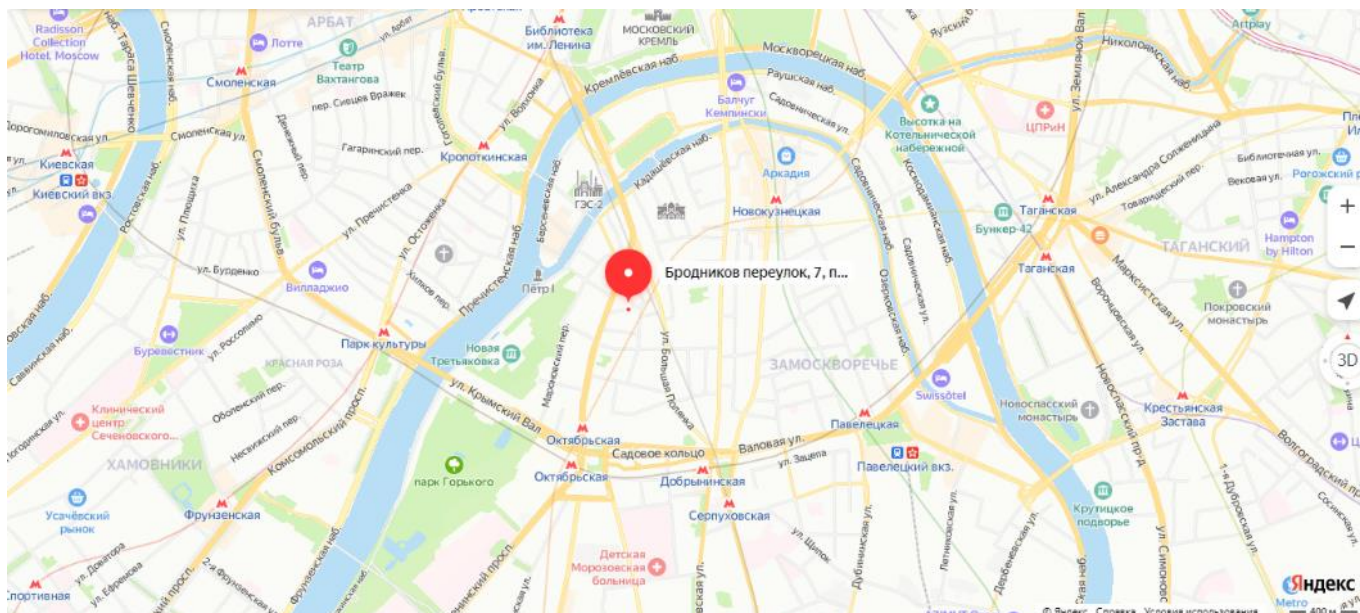
Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	г. Москва, пер. Бродников, д. 7
Административный округ	Центральный
Район	Якиманка
Ближайшие станции метро	Ст. м. «Полянка» расположена в ≈ 3 мин. ходьбы
Территориальная зона	ЦАО, между БК и СК

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

Показатель	Описание и характеристика показателя
Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы
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

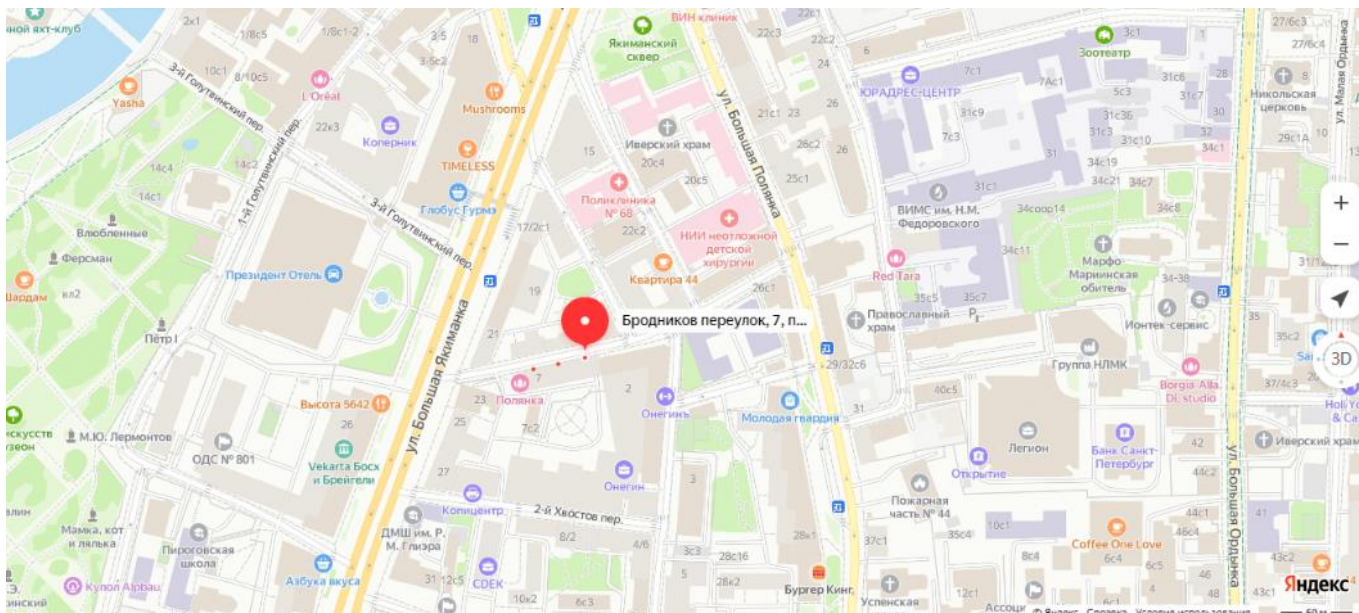
Источник: анализ, проведенный Исполнителем

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.

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

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

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

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»

По состоянию на 01.01.2021 территориальными единицами города Москвы являются 125 районов и 21 поселение в составе 12 административных округов, имеющие наименования и 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. №8. 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

Показатель	Описание и характеристика показателя
Памятник архитектуры	Нет
Внешний вид здания, вход в оцениваемое помещение (в арке здания)	
	
	

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. №9. 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

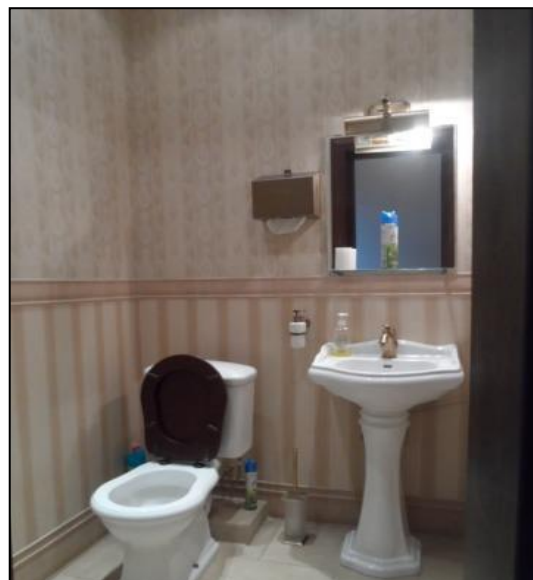
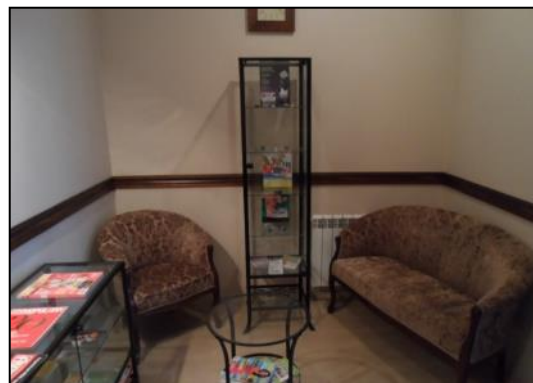
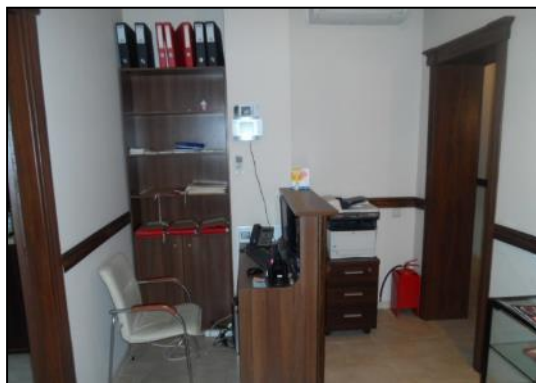




Рис. 4. Данные Росреестра об объектах оценки

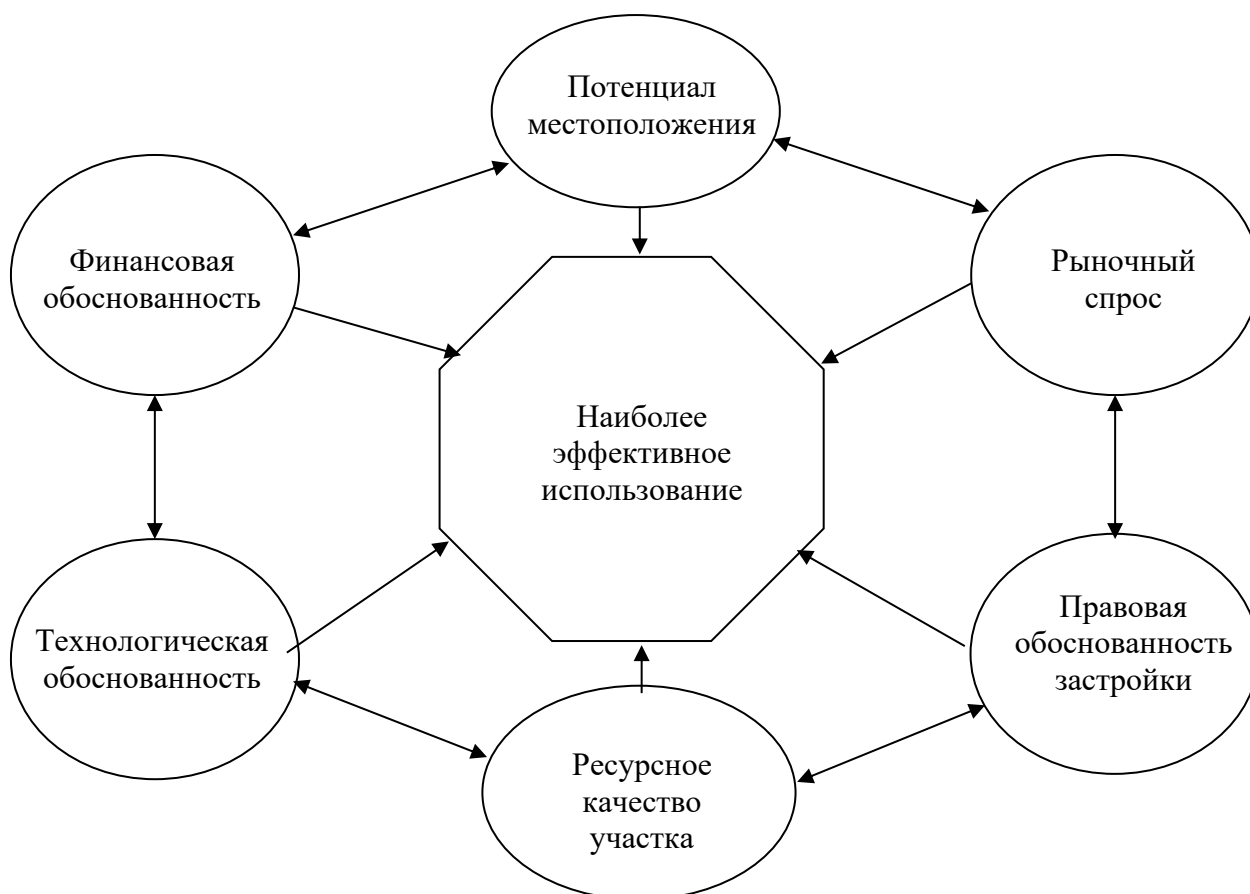
Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77-01-0002008:2806
Дата присвоения кадастрового номера	17.02.2014
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, адм.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, 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. 10. 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.

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁷

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.

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

⁷ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года (<https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>)

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетике, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что

обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Табл. 11. Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

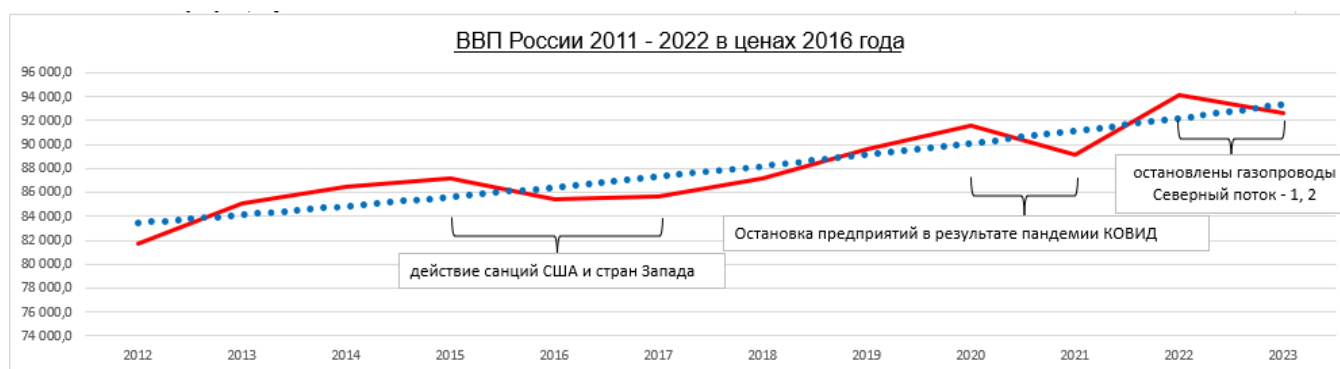
зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

Рис. 5.



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного

производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия- Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

-
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
 - Административных помещений и зданий – на 2%,
 - Складских помещений и зданий – на 6%,
 - Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости. Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу.

Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ. Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации. 3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов⁸

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 «Брент» 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 «Брент» 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

⁸ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

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.

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 рынка⁹

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».

⁹Источник 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».

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:¹⁰

- 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.

¹⁰<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

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.

Основные выводы¹¹

Объем ввода офисов в I пол. 2023 г. составил 104,7 тыс. м². Доля вакантных площадей на конец I пол. 2023 г. достигла уровня 13,2% в офисах класса А и 7,8% в офисах класса В, за квартал зафиксировано снижение.

Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2023 г. составили 25 850 руб./м²/год в классе А и 17 405 руб./м²/год в классе В.

В I полугодии 2023 года отмечалась высокая деловая активность и в сегменте торговых центров в том числе. Уже в первые месяцы года прошли сделки по продаже крупных торговых центров в столице, были сданы в аренду новым операторам флагманские площадки международных брендов на ключевых торговых улицах Москвы. На рынок вышли новые иностранные бренды, которые заняли помещения в знаковых торговых центрах города. Высокая активность ретейлеров привела к тому, что с весны мы отмечаем снижение вакантности, хотя еще в конце прошлого года рынок столкнулся с рекордным уровнем свободных площадей на фоне сниженного спроса из-за ухода ряда международных брендов. Все эти события сформировали на рынке определенный оптимизм, с которым мы вошли во второе полугодие».

¹¹ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/660/Office_Msc_rus_Q2_2023.pdf
https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/668/Retail_Msc_rus_Q2_2023_итог.pdf

Табл. 12. Основные показатели офисной и торговой недвижимости

Основные показатели. Динамика*			
		2022	I пол. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 926	18 031
в том числе:	Класс А	5 310	5 409
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		340,8	104,7
в том числе:	Класс А	259,2	99,7
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,2
	Класс В	7,4	7,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м ² /год**	Класс А***	26 044	25 850
	Класс В	17 581	17 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2022

** 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 41 704 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2023

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,5/7,4
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	33,0/27,0
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈ 194,4/≈ 103
Доля вакантных площадей, %	12,2% (-3,4 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	595

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV кв. 2022 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

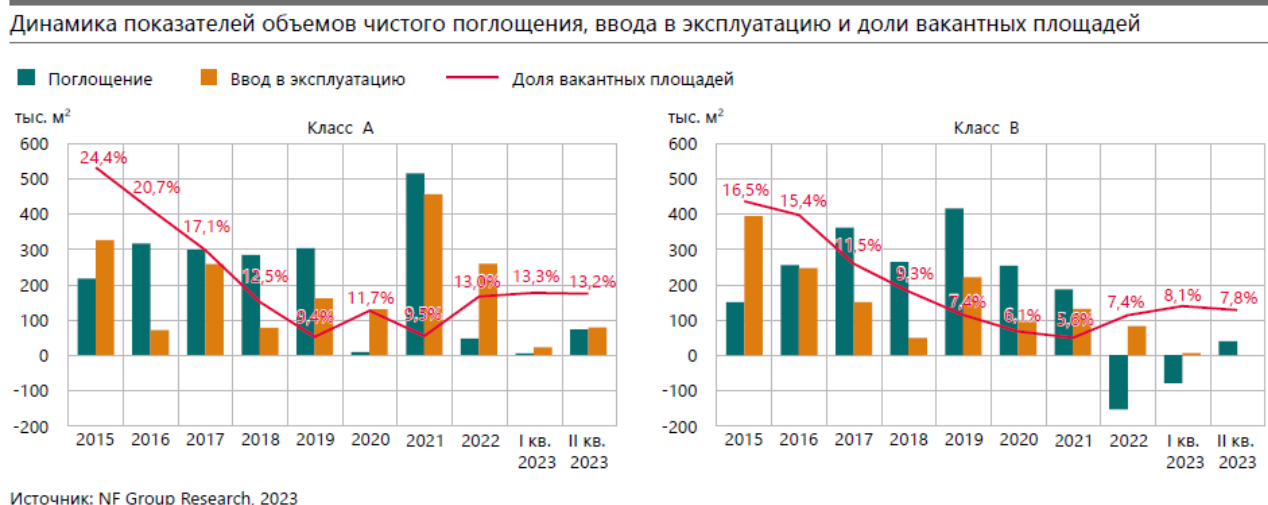
Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

По итогам I пол. 2023 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы превысил 18 млн м², из которых 5,4 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В.

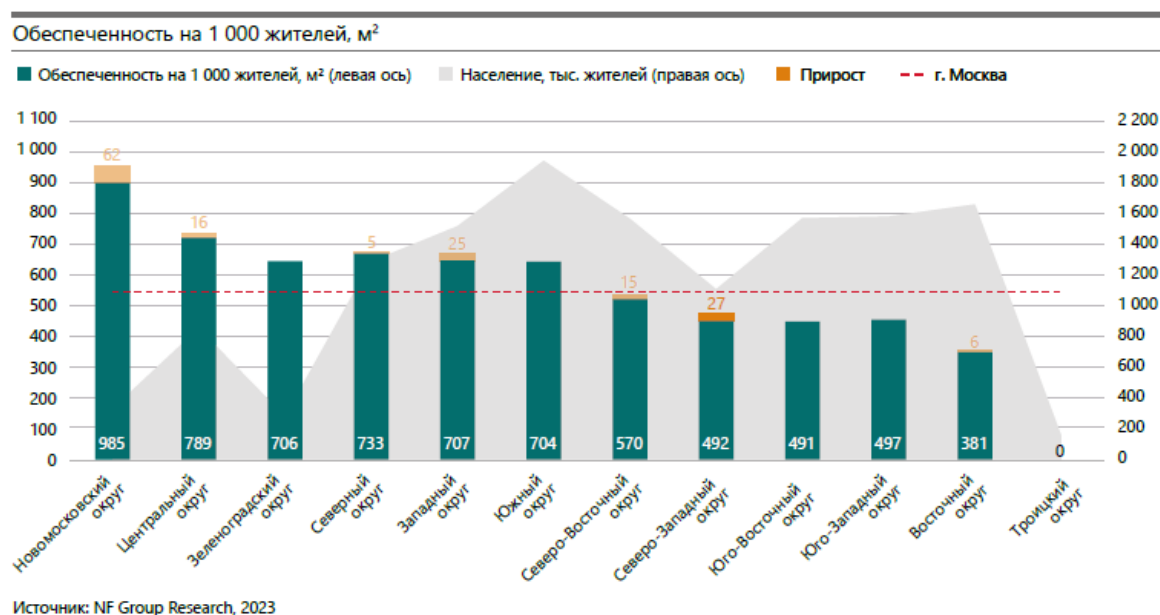
В I пол. 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 104,7 тыс. м². Крупнейшими объектами из введенных оказались БЦ «Парк Легенд» (41,9 тыс. м²), комплекс DM Tower (27,1 тыс. м²) и кластер «Ломоносов» (18,4 тыс. м²). Все проекты, которые в 2023 году к вводу планируется ввести более 410 тыс. м² офисной недвижимости, из которых 85% площадей относятся к классу А. Большая часть нового строительства будет расположена в зоне ТТК – МКАД (71%) и за пределами МКАД (19%). Более половины ожидаемого нового ввода (52%) будет реализовываться в формате продажи.

Рис.6. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и уровня вакантных площадей



По итогам I полугодия 2023 г. единственным открытым торговым центром остается «Митино парк» арендопригодной площадью 27,0 тыс. м². Объем нового предложения на середину 2023 года на 29% ниже этого показателя за аналогичный период 2022 года, в течение которого произошел ввод в эксплуатацию трех объектов – ТЦ Discovery (17,5 тыс. м²), ТЦ «Нагорный» (12,0 тыс. м²) и ТЦ «Байконур» (8,6 тыс. м²). По данным на начало июля 2023 г. завершено строительство трех торговых центров микрорайонного формата – ТЦ «Планета» (4,7 тыс. м²), ТЦ «Кувшинка» (5,3 тыс. м²), а также ТЦ «Звездный» (5,3 тыс. м²). Их ввод ожидается до конца 2023 г.

В целом по итогам 2023 года ожидается ввод в эксплуатацию 12 качественных торговых центров. Их суммарная арендопригодная площадь составляет 130 тыс. м². При успешном соблюдении планов объем нового предложения будет превышать показатель прошлого года на 5%. Однако планы девелоперов могут продолжить меняться. На конец I полугодия 2023 года перенесенный ввод составил 49 тыс. м², примерно 28% от анонсированного строительства на начало года.

Рис.7. Обеспеченность торговыми помещениями Москвы

Вакантность

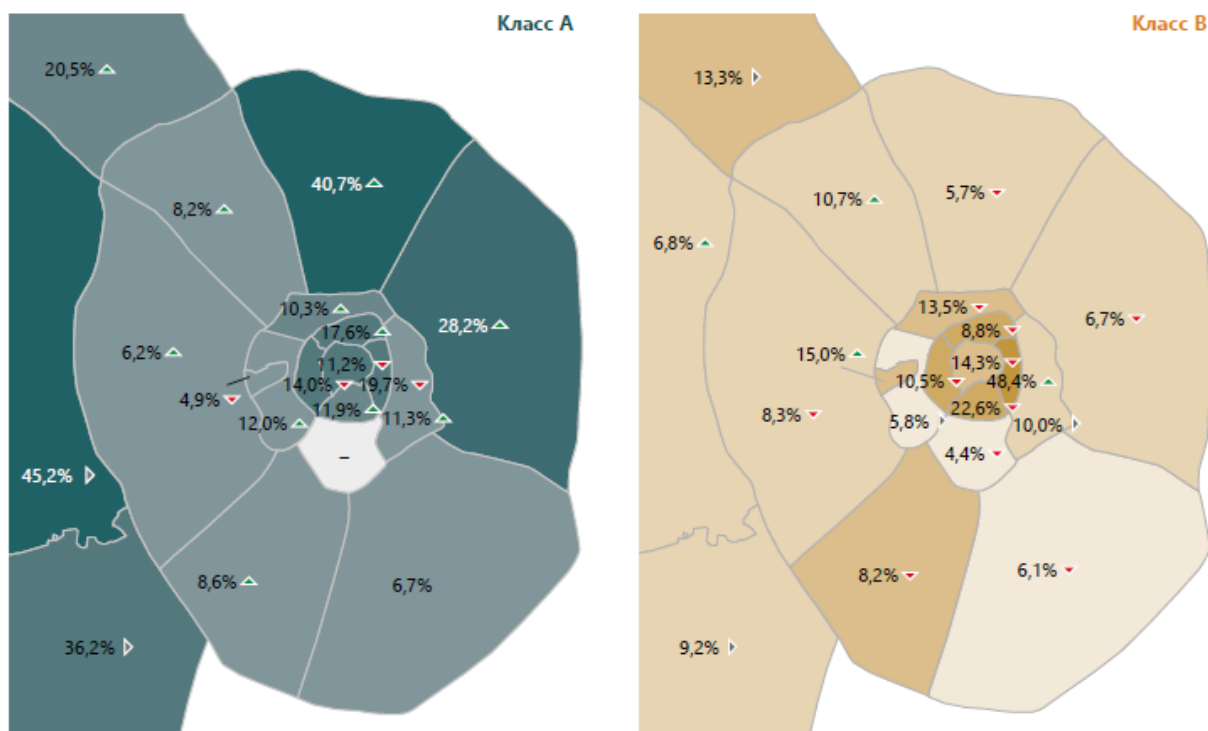
За период апрель – июнь показатель доли свободных площадей снизился во всех классах: на 0,1 п. п. и 0,3 п. п. в классах А и В – до 13,2% и 7,8% соответственно.

Свободными на рынке оказались около 715 тыс. м² офисных площадей класса А, а также 986 тыс. м² офисов класса В. В премиальных объектах столицы вакантность также снизилась за квартал на 0,3 п. п. – до 15,1%. При этом пока во всех сегментах показатели вакантности выше уровня начала года: несмотря на достаточно высокий спрос во II кв. 2023 г., в начале года площади еще продолжали высвобождаться, хоть и более низкими темпами, чем в 2022 г.

Объекты, которые появились на рынке в апреле – июне, не добавили спекулятивного предложения на рынке: в каждом проекте, который был введен во II кв. 2023 г., площади к моменту ввода были частично или полностью реализованы.

Рис.8. Вакантность офисной недвижимости

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы снизилась до 12,2% (-3,4 п. п. по сравнению с итогами 2022 г.). Такой результат связан с рядом факторов: активной экспансией российских ретейлеров на площадях, ранее занятых международными брендами (Gloria Jeans, Melon Fashion, lady & gentleman City, Lime), проведением перепланировок ряда крупных площадок – деление на более мелкие лоты, и началом работы новых зарубежных ретейлеров.

Следует отметить, что в Москве также существует доля скрытой вакантности; это помещения, занимаемые Adidas и Decathlon, работа которых временно приостановлена. Аналогичная ситуация складывается и в регионах. По России Adidas насчитывает 120 прямых точек дистрибуции, а Decathlon – 8 гипермаркетов.

За существующим все еще высоким уровнем вакантности стоит совокупность факторов. Во-первых, собственники площадок в некоторых ключевых торговых центрах удерживают лоты в ожидании наиболее привлекательного арендатора, который будет иметь уникальную концепцию, охватывать широкую целевую аудиторию и гарантировать высокий товарооборот. Во-вторых, 2,6% вакантности приходится на помещения, ранее занимаемые ИКЕА в суперрегиональных торговых центрах Москвы, в абсолютных значениях это 138 тыс. м². Тем не менее на конец I полугодия 2023 г. подписан весомый объем договоров, который позволит расширяться многим российским

ритейлерам уже в III квартале. Так, в начале июля произошло открытие Gloria Jeans в ТРЦ «Афимолл», «Щелковский» и «Хорошо!».

К концу 2023 г. прогнозируется снижение доли свободных площадей до уровня, характерного для периода до пандемии (2019 год).

Рис.9. Динамика ввода новых торговых центров и доли вакантных площадей



Уровень вакантных площадей (недозагрузка) площадей объектов свободного назначения составляет **17,86%**.

Табл. 13. Уровень вакантных площадей (недозагрузка) ПСН

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Коммерческие условия

За I пол. 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А снизилась на 0,7% и составила 25 850 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 1% и составила 17 405 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС).

Динамика ставок обусловлена тем, что часть предложения, которая экспонировалась на рынке по высоким ставкам после начала 2022 г., постепенно реализовывается; значительного снижения запрашиваемых ставок не зафиксировано. Средневзвешенная запрашиваемая ставка

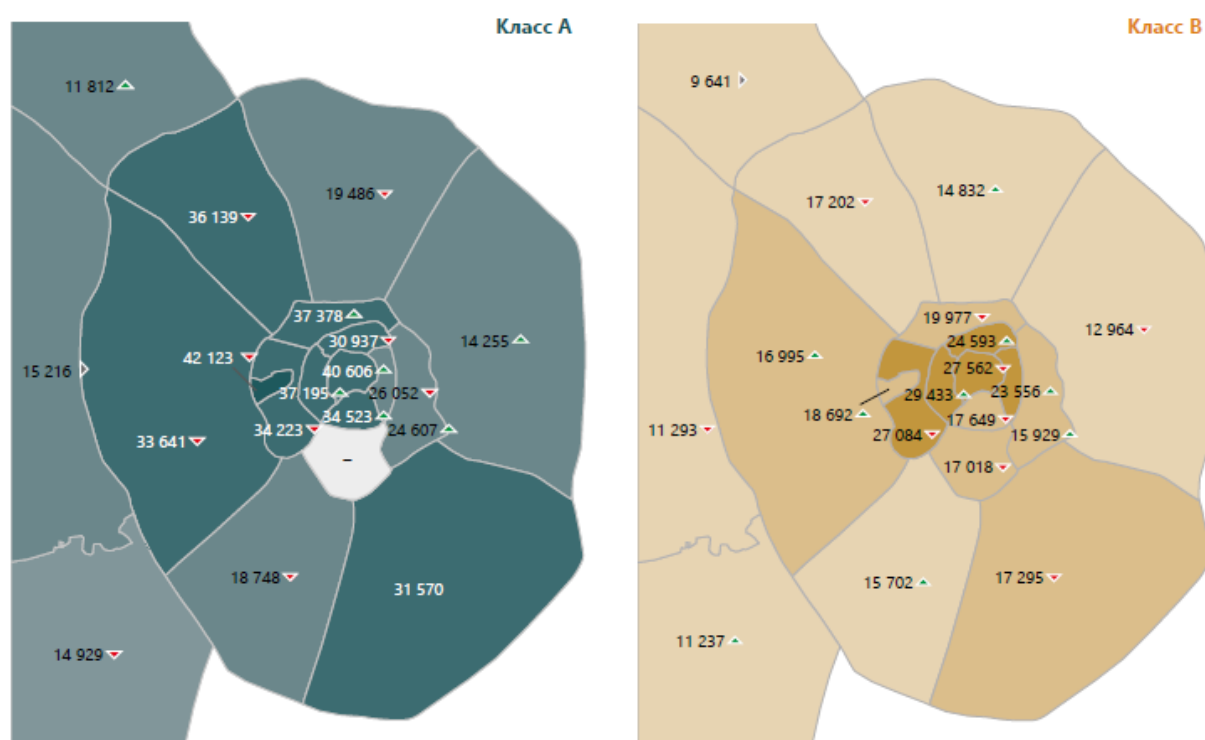
аренды в премиальных офисах также снизилась и на конец июня составила 41 704 руб./м²/год, что оказалось на 3,6% ниже ставки конца 2022 года.

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.

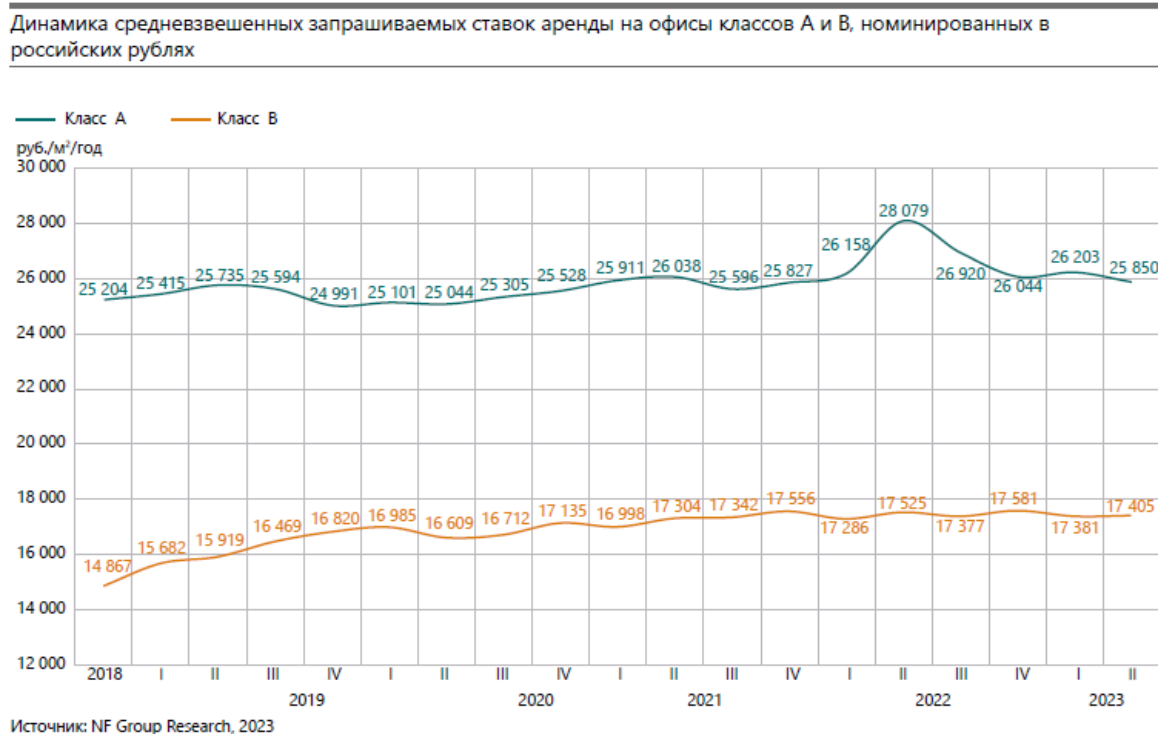
Рис.10. Средневзвешенная ставка аренды на офисы классов А и В по округам

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2023

Рис.11. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

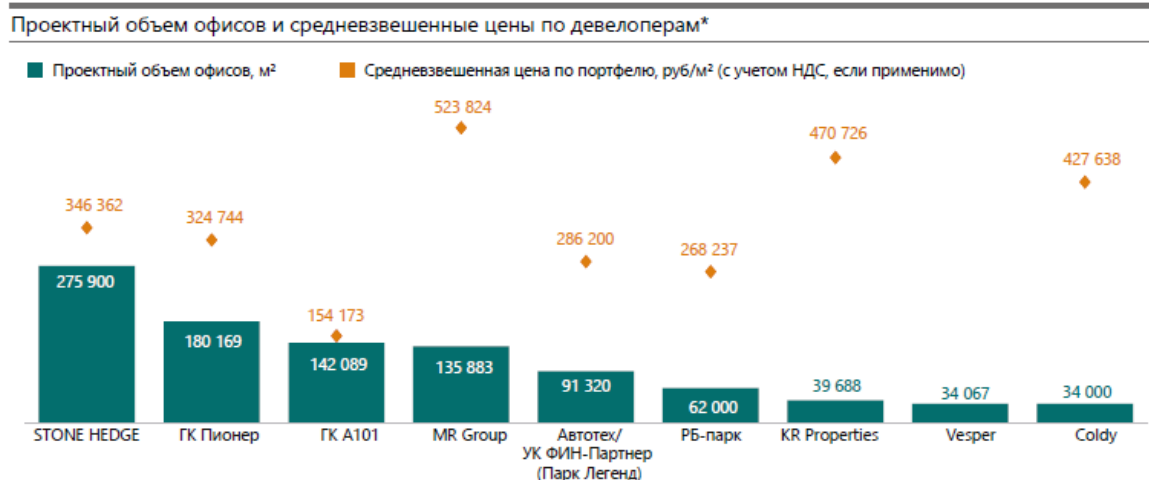


Цена предложения

В 2019-2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных, в том числе, крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся/недавно введенных объектах на продажу составляет 1,13 млн. м² на май 2023 года. Общий объем офисов на продажу составляет 315,5 тыс. м²; количество лотов, представленных этажами или блоками составляет 658 штук, средняя площадь лота – 480 м². Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE HEDGE, в рамках портфеля которого 275 тыс. м² офисов (5 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 346,3 тыс. руб./м²*. Вторым по объему является ГК Пионер – совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 324,7 тыс. руб./м²*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК А101 – 142 тыс. м² (1 проект), средневзвешенная запрашиваемая цена по портфелю – 154 тыс. руб./м²*.

Рис.12. Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам

*Данные в графике представлены на май 2023 г.
Источник: NF Group Research, 2023

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. 14. 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-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2023), по данным портала Statrliet.ru (по состоянию на 01.07.2023), а также «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹² (по состоянию на 01.01.2023) 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. №15.

¹² <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

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

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.

Условия финансирования сделки. Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения объекта недвижимости;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Условия продажи.

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки объекта недвижимости;
- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью (арендной ставкой) объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи (ставке аренды) рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. В ходе расчетов преимущество отдается предложениям с типичными условиями продажи.

Уторгование.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Скидка на торг для офисно-торговых помещений и помещений свободного назначения может быть определена данным изданием «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹³ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл.16. 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	12,45	9,57	15,36

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

Табл.17. Корректировка на дату предложения

Квартал	Изменение торговые помещения, %	Изменение офисные помещения, %	Изменение офисно-торговые помещения, %
4 квартал	0,00%	0,00%	0,00%
3 квартал	-8,69%	-6,29%	-7,49%
2 квартал	0,39%	8,31%	4,35%
1 квартал	-1,02%	11,65%	5,32%

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;

¹³ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

- 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), 6 издание»¹⁴ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены в таблице ниже:

Табл. 18. Возможные значения корректировки на местоположение

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА		МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ					
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	1		0,94					
	продажа	1		0,94					
Торговые	аренда	1		0,96					
	продажа	1		0,95					
Производственно-складские	аренда	1		1					
	продажа	1		1					
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
Офисные	аренда	0,83	0,72	0,78	0,72	0,71	0,88	0,88	0,89
	продажа	0,84	0,70	0,76	0,71	0,73	0,86	0,84	0,88
Торговые	аренда	0,89	0,80	0,71	0,73	0,75	0,95	0,93	0,93
	продажа	0,82	0,73	0,71	0,67	0,74	0,90	0,89	0,87
Производственно-складские	аренда	0,90	0,94	0,80	0,86	0,82	0,83	0,90	0,93
	продажа	0,88	0,86	0,86	0,86	0,86	0,91	-	-

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%.

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), 6 издание»¹⁵ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

¹⁴ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

¹⁵ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл. №19. Значения корректировки на местоположение по отношению к «красной линии»

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

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 **1,0**;
- объект расположен на первой линии второстепенной улицы, а также вторая линия магистрали – коэффициент **1,08**;
- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,25**.

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, 2023 г. Корректировка на местоположение для г.Москвы.

Корректировка $K_{\text{метро}}$, на удаление от метро, рассчитывается с использованием данных, приведенных в Таблице ниже:

Табл.20. Диапазон корректировки на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023

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 минут.

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

Тип объекта недвижимости (здание или встроенное помещение)

Зависимость цены продажи от типа объекта недвижимости (здание или встроенное помещение) может быть определена по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 21. Значения корректировок на тип объекта недвижимости

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,94	0,96	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	0,91
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,96	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,86	0,94	0,90

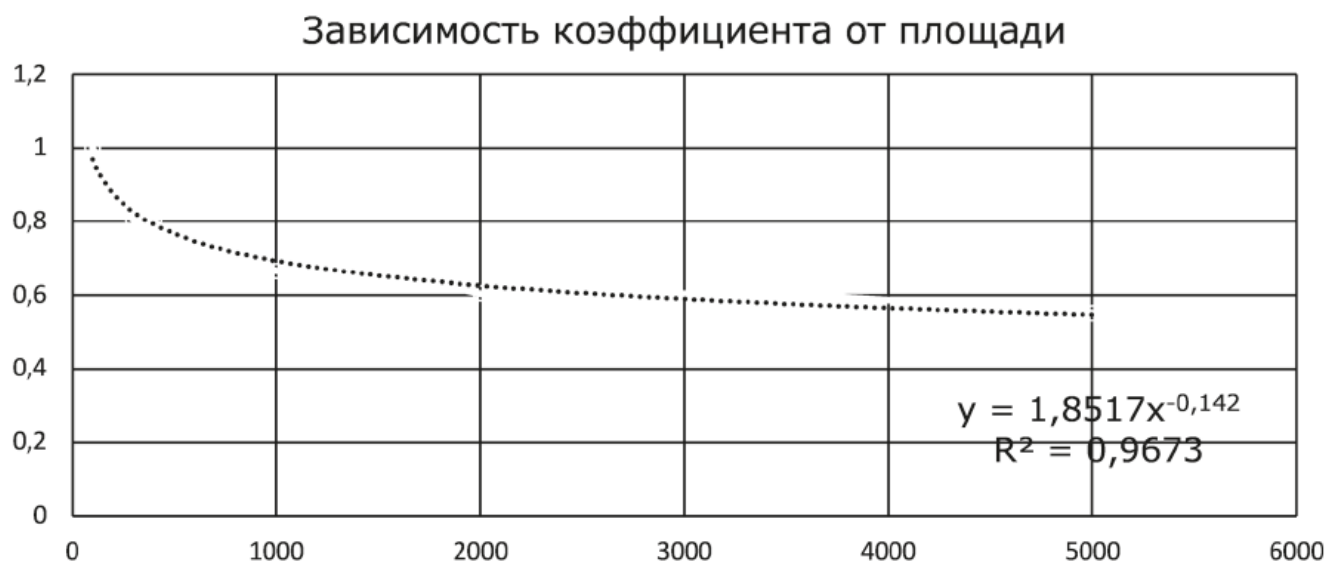
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3187-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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.

Учет данного фактора площади вводится на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁶ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Рис. 13. Зависимость корректировки на площадь офисного объекта недвижимости



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

Цена продажи и ставка аренды помещений зависят от этажа, на котором находится помещение. Самые дорогие помещения находятся на первом этаже. Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁷ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт»:

¹⁶ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

¹⁷ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл. 22. Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт

7. Этаж расположения

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	1,21	1,14	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	1,12	1,07	1,18
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	1,11
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

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 в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Табл. 23. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа для торговой недвижимости

Таблица 169. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, Московская область

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,93	1,00

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), 6 издание»¹⁸

¹⁸<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

(по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт» Данные представлены на рисунке ниже:

Табл. 24. Корректировка на наличие и тип парковки

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. 25. Корректировка на состояние отделки

← statrielt.ru на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректир

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

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)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
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)	1,08	1,20	1,13
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	1,07	1,13	1,09

Примечание:

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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. 26. Корректировка на наличие мебели и оборудования

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,15	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свиарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,16	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,89	4,37	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,85	4,18	2,37
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,09	1,15	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,11	1,07

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

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. №27. 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 корректировки¹⁹:

- 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.

¹⁹ "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. №28. 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	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
2	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Офисное
3	Текст объявления		<p>Продается нежилое помещение свободного назначения на цокольном этаже в красивом Сталинском доме на набережной Москвы реки. Сделан косметический ремонт. Переменная высота потолков от 3,16 до 3,3 метров. Отдельный вход. Установлена охранная система. Въезд на придомовую территорию осуществляется через шлагбаум. Есть возможность парковать несколько авто. Планировкой предусмотрена мини-кухня, небольшой актовый зал, два санузла и кабинеты. Неоспоримым плюсом покупки данного помещения являются небольшие эксплуатационные расходы за ЖКУ (около 15 тыс. руб.)</p>	<p>ПСН В ЖИЛОМ ДОМЕ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ. Предлагаемая площадь: 476 м2, смешанная планировка. Цоколь - 215 м2, 1 этаж - 174 м2, 2 этаж - 82 м2. Ранее помещение эксплуатировалось банком. В исправном состоянии банковское хранилище, имеются кассовые узлы, разведены слаботочные сети под видеонаблюдение и сигнализацию. Возможна любая перепланировка по согласованию с собственником. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, тепловые завесы. Отделка за выездом арендатора, имеется мебель. Высота потолков типового этажа - 3,2 м, цоколь - 2,6 м. Выделенная электрическая мощность - 50 кВт с возможностью увеличения, 3 мокрые точки. Отдельный вход с первой линии, отдельный вход со двора. Витринные окна, возможность установки рекламы на фасаде. 2 бесплатных парковочных места, возможность оборудовать 2 дополнительных парковочных места. Потенциальный ГАП: 9 500 000 руб. Стоимость помещения: 95 000 000 руб. Форма сделки ДКП.</p>	<p>Превосходное местоположение: всего в 500 м от метро Павелецкая и в непосредственной близости от Садового кольца. Вы будете на виду у всех! Общая площадь помещения 163,4 кв.м, а фактически полезная площадь - 70 кв.м. Вам по-настоящему хватит места для реализации всех ваших задумок! Каждый этаж оборудован санузлом, что обеспечивает удобство и комфорт для вашего персонала и клиентов. Высота потолков составляет 3,20 м, создавая пространство для творчества и возможностей для воплощения ваших самых смелых идей. Не стоит беспокоиться о парковке - у вас будет своя закрытая парковка на 8-10 автомашин на земельном участке 0,0469 га. Договор аренды с городом заключен на 49 лет. Ваш автопарк всегда будет в безопасности!</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>

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	
4	Состав передаваемых прав на помещение (ОКС)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
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	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	14.12.2023	05.12.2023	02.05.2023	20.10.2023	11.12.2023
8	Адрес	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1	Москва, Космодамианская наб., 32-34	Москва, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, 5-й Монетчиковский пер., 20С3	Москва, 5-й Монетчиковский пер., 18
9	Округ и район	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н 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	ЦАО, между БК и СК
11	Удаленность от метро	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Павелецкая, 15 мин. пешк.	м. Полянка, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.
12	Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы	на первой линии главной улицы	внутриквартально	на первой линии второстепенной улицы
13	Предлагаемая площадь ОКС для реализации, кв. м	162,30	231,0	476,0	163,4	400,0
14	Этаж расположения	1 этаж	подвал	Цоколь - 215 м2, 1 этаж - 174 м2, 2 этаж - 82 м2	1-2 этажи	2 этажа, мансарда, подвал
17	Состояние помещений	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка с мебелью	частичная отделка	типовая отделка
18	Наличие отдельного входа (есть/нет)	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход
19	Наличие (отсутствие) парковки	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
20	Цена предложения (с НДС), руб.	-	28 560 000	114 000 000	30 000 000	90 600 000
21	Цена предложения (без НДС), руб.	-	23 800 000	95 000 000	25 000 000	75 500 000
22	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	123 636	239 496	183 599	226 500
23	Источник справедливой информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/294294379/	https://www.cian.ru/sale/commercial/279409770/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294043330/	https://www.cian.ru/sale/commercial/291142073/

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. В связи с тем, что фактические цены сделок являются, как правило, коммерческой тайной, в качестве исходной информации использовались цены предложений. Скидка на торг для офисно-торговых помещений и помещений свободного назначения может быть определена данным изданием «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»²⁰ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл.29. Скидки на торг для недвижимости для продажи и аренды

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45

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 на дату предложения не требуется, так как аналоги актуальны на дату оценки. Данная корректировка вводится на основании данных портала restate.ru.

²⁰ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл.30. Корректировка на дату предложения

Квартал	Изменение торговые помещения, %	Изменение офисные помещения, %	Изменение офисно-торговые помещения, %
4 квартал	0,00%	0,00%	0,00%
3 квартал	-8,69%	-6,29%	-7,49%
2 квартал	0,39%	8,31%	4,35%
1 квартал	-1,02%	11,65%	5,32%

Табл. №31. Расчет корректировки на дату предложения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата сделок (предложений) и оценки	14.12.23	05.12.23	02.05.23	20.10.23	11.12.23
Квартал	4 квартал 2023	4 квартал 2023	2 квартал 2023	4 квартал 2023	4 квартал 2023
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %		0,00%	4,35%	0,0%	0,0%

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.

7. Местоположение по отношению к «красной линии». 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), 6 издание»²¹ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

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 **1,0**;
- объект расположен на первой линии второстепенной улицы, а также вторая линия магистрали – коэффициент **1,08**;
- объект расположен на красной линии главной улицы города – **1,15**.
- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,25**.

Табл.32. Расчет корректировки на расположение относительно «красной линии»

²¹ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы	на первой линии главной улицы	внутриквартально	на первой линии второстепенной улицы
Относительный показатель корректировки	1,15	1,080	1,15	1,00	1,080
Корректировка на линию объекта недвижимости, %		6,5%	0,0%	15,0%	6,5%

8. Удаленность от станции метрополитена

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, 2023 г. Корректировка на местоположение для г.Москвы.

Корректировка $K_{\text{метро}}$, на удаление от метро, рассчитывается с использованием данных, приведенных в Таблице ниже:

Табл.33. Диапазон корректировки на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Кэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_moscow_2023

Табл.34. Расчет корректировки на удаленность от станции метрополитена

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метрополитена, мин. пешк.	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Павелецкая, 15 мин. пешк.	м. Полянка, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.
Относительный показатель корректировки	1,00	0,85	0,95	0,95	0,95
Корректировка удаленность от метро, %		17,6%	5,3%	5,3%	5,3%

9. **Тип объекта.** Зависимость цены продажи от типа объекта недвижимости (здание или встроенное помещение) может быть определена по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 35. Значения корректировок на тип объекта недвижимости

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	1,00	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Табл.36. Расчет корректировки на тип помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
Относительный показатель корректировки	0,91	0,91	0,91	0,91	1,00
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	-9,0%

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

11. Площадь объекта недвижимости. Корректировка на масштаб для объектов офисно-торговой недвижимости, предлагаемых на продажу и в аренду, представлена в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Зависимость удельной цены предложения от площади объекта офисного назначения выражается формулой: $y = 1,4021x^{-0,105}$.

Табл.37. Расчет корректировки на площадь (масштаб)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,30	231,00	476,00	163,40	400,00
Относительный показатель стоимости (функция: $(y = 1,4021x^{-0,105})$)	0,8989	0,8549	0,7715	0,8980	0,7908
Корректировка на размер общей площади, %		5,1%	16,5%	0,1%	13,7%

12. Этаж/этажность здания. Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости,

расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»²²
(по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт»:

Табл. 38. Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
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	1,21
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	1,12
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 2 этаже и выше	1,08
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

Табл.39. Расчет корректировки на этаж расположения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этажи расположения	1 этаж	подвал	Цоколь - 215 м2, 1 этаж - 174 м2, 2 этаж - 82 м2	1-2 этажи	2 этажа, мансарда, подвал
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,3	231	476	163	400
подвал	0,0	231	0	0	35
цоколь	0,0	0	215	0	0
мансарда	162,3	0	174	48	123
1-й	0,0	0	82	115	123
2-й и выше	0,0	0	0	0	120
Удельный показатель коэффициента	1,000	0,826	0,938	0,948	0,935
Корректировка на этаж расположения (%)		21,00%	6,59%	5,52%	6,97%

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 в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

²²<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл. 40. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа для торговой недвижимости

Таблица 169. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, Московская область

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,93	1,00

Табл.41. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

15. Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход
Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа, %		0,0%	0,0%	7,5%	0,0%

16. Внутренняя отделка и наличие оборудования мебели. Внутренняя отделка и наличие оборудования мебели. Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 42. 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)	0,86	0,92	0,89
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)	1,05	1,10	1,07

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Табл. 43. Корректировка на наличие мебели и оборудования

10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,11	1,07
----	---	------	------	------

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

Табл.44. Расчет корректировки на внутреннюю отделку и наличие мебели

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Состояние отделки	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка с мебелью	частичная отделка	типовая отделка
Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,07	0,92	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	-6,5%	8,7%	0,0%

17. 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 **17,8%**.

Расчеты справедливой стоимости представлены ниже.

Табл. 45. 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 4	Аналог 5
1	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		123 636	239 496	183 599	226 500
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	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		123 636	239 496	183 599	226 500
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		123 636	239 496	183 599	226 500
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-12,45%	-12,45%	-12,45%	-12,45%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		108 243	209 679	160 741	198 301
5	Дата сделок (предложений) и оценки	14.12.23	05.12.23	02.05.23	20.10.23	11.12.23
	Квартал	4 квартал 2023	4 квартал 2023	2 квартал 2023	4 квартал 2023	4 квартал 2023
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %		0,00%	4,35%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		108 243	218 806	160 741	198 301
6	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1	Москва, Космодамианская наб., 32-34	Москва, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, 5-й Монетчиковский пер., 20С3	Москва, 5-й Монетчиковский пер., 18
	Ближайшая станция метрополитена	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Якиманка	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье
	Относительный показатель корректировки	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
	Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		108 243	218 806	160 741	198 301

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5
7	Удаленность от метрополитена, мин. пешк.	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Павелецкая, 15 мин. пешк.	м. Полянка, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.	м. Павелецкая, 6 мин. пешк.
	Относительный показатель корректировки	1,00	0,85	0,95	0,95	0,95
	Корректировка удаленность от метро, %		17,6%	5,3%	5,3%	5,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		127 345	230 322	169 201	208 738
8	Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы	на первой линии главной улицы	внутриквартально	на первой линии второстепенной улицы
	Относительный показатель корректировки	1,15	1,080	1,15	1,00	1,080
	Корректировка на линию объекта недвижимости, %		6,5%	0,0%	15,0%	6,5%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		135 599	230 322	184 852	222 267
9	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
	Относительный показатель корректировки	0,91	0,91	0,91	0,91	1,00
	Корректировка на тип объекта недвижимости, %		0,0%	0,0%	0,0%	-9,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		135 599	230 322	184 852	202 263
10	Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,30	231,00	476,00	163,40	400,00
	Относительный показатель стоимости (функция: $y = 1,8517x - 0,142$)	0,8989	0,8549	0,7715	0,8980	0,7908
	Корректировка на размер общей площади, %		5,1%	16,5%	0,1%	13,7%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		142 569	268 343	185 029	229 902
11	Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж	подвал	Цоколь - 215 м2, 1 этаж - 174 м2, 2 этаж - 82 м2	1-2 этажи	2 этажа, мансарда, подвал
	Относительный показатель корректировки	1,000	0,826	0,938	0,948	0,935
	Корректировка на этаж расположения в здании, %		21,00%	6,59%	5,52%	6,97%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		172 508	286 027	195 243	245 927
12	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,00	0,930	1,00
	Корректировка на наличие отдельного входа, %		0,0%	0,0%	7,5%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		172 508	286 027	209 939	245 927
13	Наличие (отсутствие) парковки	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		172 508	286 027	209 939	245 927
14	Состояние отделки	типовая отделка	типовая отделка	типовая отделка с мебелью	частичная отделка	типовая отделка
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,07	0,92	1,00
	Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	-6,5%	8,7%	0,0%
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		172 508	267 315	228 194	245 927
16	Коэффициент вариации, %	17,8%				
17	Сумма абсолютных величин корректировок		62,72%	51,71%	54,55%	53,83%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,59	1,93	1,83	1,86
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100,0%	22,1%	26,8%	25,4%	25,7%
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости (с НДС), руб./кв. м	230 939				
21	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	162,30				
22	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	37 481 400				
23	в том числе НДС, руб.	6 246 900				
24	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.	31 234 500				

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 14.12.2023 составляет:

Табл. №46. 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	37 481 400	6 246 900	31 234 500

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 **31 234 500 (тридцать один миллион двести тридцать четыре тысячи пятьсот) руб.**

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

14.12.2023 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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/294294379/>

Обновлено: 5 дек, 23:58 • 430 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 231 м²

Москва, ЦАО, р-н Земоскворечья, Космодамианская наб., 32-34 [На карте](#)

Новокузнецкая 12 мин. Павелецкая 15 мин. Таганская 17 мин.

В избранное Пожаловаться



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

23 800 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 23 086 000

Цена за метр 103 031 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Мария Кремер



5,0•2



Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок!

Агророс Банк

Максимальная сумма кредита 150 млн руб., сроком до 120 месяцев. Проценты



TALLER — умный офис в ЦАО

Продажа помещений по ДДУ. Бизнес-кластер на Павелецкой. Система «умный офис». Собственная серверная

+7 (495) 845-01-05

<https://www.cian.ru/sale/commercial/294294379/>

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается нежилое помещение свободного назначения на цокольном этаже в красивом Сталинском доме на набережной Москвы реки.

Сделан косметический ремонт. Переменная высота потолков от 3,16 до 3,3 метров.

Отдельный вход. Установлена охранная система. Въезд на придомовую территорию осуществляется

[Узнать больше](#)

Возможное назначение

Офис

Склад

Торговая площадь

Ещё: пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, цех, кальянная, фотостудия, мастерская, шоурум, авиа кассы, алкомаркет, букмекерская контора, галерея, гипермаркет, зоомагазин, зоотовары, интeонет магазин. Йога. квест. массажный салон. маникюр.

[Показать все](#)

23 800 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 23 086 000

Цена за метр 103 031 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Мария Кремер



5,0•2



Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок!

Агророс Банк

ительного залога. Возвращаются единовременные комиссии за резервирование д/с

<https://www.cian.ru/sale/commercial/294294379/>

Объект-аналог №2

Свободное назначение, 476 м²
 Москва ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9 На карте
 📍 Полянка - 7 мин. пешком 📍 Третьяковская - 9 мин. пешком
 📍 Новокузнецкая - 13 мин. пешком

95 000 000 ₽
 199 580 ₽ за м²
 📌 Следить за изменением цены
 УСН

Статистика просмотров за последние 10 дней
 461 просмотр с даты создания объявления 24.10.2022
 40 просмотров за последние 10 дней

Лизинг коммерческой недвижимости
 СПОМ ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Moscow Estate
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Забейворот
 ⭐ 5.0 - 8

Отчет о привлекательности и локации

476 м²
Площадь

1 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

cian.ru/sale/commercial/279409770/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК** [+ Разместить](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Полная > улица Большая Полная


вчера, 17:27 460 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 476 м²

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полная, 3/9 На карте

▲ Полная - 7 мин. пешком ▲ Третьяковская - 9 мин. пешком
▲ Новокузнецкая - 13 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



95 000 000 ₽
199 500 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Moscow Estate
Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Забейворота
★ 5.0 · 8

[Отчет о привлекательности помещ. и локации](#)

476 м²
Площадь

1 из 7
Этажи

Свободно
Помещение

cian.ru/sale/commercial/279409770/

[Посмотреть пример отчёта](#)

95 000 000 ₽
199 500 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Moscow Estate
Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Забейворота
★ 5.0 · 8

[Отчет о привлекательности помещ. и локации](#)

СЕЗОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО СТОИМОСТИ!!!
ФОТО И ВИДЕО СООТВЕТСТВУЮТ.
Александр. ПСН В ЖИЛОМ ДОМЕ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ.
Предлагаемая площадь: 476 м², смешанная планировка.
Цоколь - 215 м², 1 этаж - 174 м², 2 этаж - 82 м².
Ранее помещение эксплуатировалось банком.
В исправном состоянии банковское хранилище, имеются кассовые узлы, разведены слаботочные сети под видеонаблюдение и сигнализацию.
Возможна любая перепланировка по согласованию с собственником.
Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, тепловые завесы.
Отделка за выездом арендатора, имеется мебель.
Высота потолков типового этажа - 3,2 м, цоколь - 2,6 м.
Выделенная электрическая мощность - 50 кВт с возможностью увеличения, 3 мокрые точки.
Отдельный вход с первой линии, отдельный вход со двора.
Витринные окна, возможность установки рекламы на фасаде.
2 бесплатных парковочных места, возможность оборудовать 2 дополнительных парковочных места.
Потенциальный ГАП: 9 500 000 руб.
Стоимость помещения: 95 000 000 руб.
Форма сделки ДКП.
06 ИФНС.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

Возможное назначение

☒ Офис
☒ Торговая площадь

Еще: банк, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, медицинский центр, другое, аптека, ломбард, общепит, магазин, шоурум, стоматология, spa салон, арендный бизнес, букмекерская контора, детский центр, детский клуб, детский магазин, зубная поликлиника, йога, квест, клиентский офис, косметика, косметология, интернет магазин, массажный салон, маникюр...

[Показать все](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/279409770/>

Объект-аналог №3


www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 163.4м² 5-й Монетчиковский пер., 20С3, Москва, ЦАО, р-н...

Обновлено: 20 окт, 16:07 89 просмотров, 9 за сегодня

Свободное назначение, 163,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 5-й Монетчиковский пер., 20С3 На карте
 Павелецкая 5 мин. Добрынинская 11 мин.

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



12 фото

Просторная автостоянка на Садовом

Площадь: 163,4 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

25 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 24 250 000

Цена за метр: 152 999 ₽
 Налог: УСН

Показать телефон
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 i-deal
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Венера Хабибуллина

Отчет о привлекательности помещения и локации
 Купить

Бизнес-ипотека от 17,5%
 Без страховок и оценок! Агророс Банк

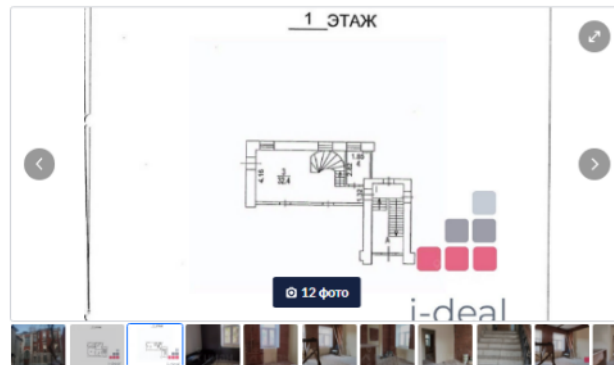
Продажа ритейла в Price
 Комфортное пространство для успешного Бизнеса. При 100% оплате скидки до 5%.
 Перейти на сайт

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 163.4м² 5-й Монетчиковский пер., 20С3, Москва, ЦАО, р-н...

Свободное назначение, 163,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 5-й Монетчиковский пер., 20С3 На карте
 Павелецкая 5 мин. Добрынинская 11 мин.

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Просторная автостоянка на Садовом

Площадь: 163,4 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

25 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 24 250 000

Цена за метр: 152 999 ₽
 Налог: УСН

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 i-deal
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Венера Хабибуллина

Отчет о привлекательности
 помещения и локации

Купить

Бизнес-ипотека от 17,5%
 Без страховок и оценок! Агророс Банк

Продажа ритейла в Price
 Комфортное пространство для успешного
 Бизнеса. При 100% оплате скидки до 5%.
 Перейти на сайт

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 163.4м² 5-й Монетчиковский пер., 20С3, Москва, ЦАО, р-н...

Фотографии (12) Описание На карте Похожие объявления Свободное назначение, 163,4 м²

Id 2743. Уникальное предложение! Ваш бизнес получит идеальное помещение для развития!
 Превосходное местоположение: всего в 500 м от метро Павелецкая и в непосредственной близости от Садового кольца. Вы будете на виду у всех!
 Общая площадь помещения 163,4 кв.м, а фактически полезная площадь - 70 кв.м. Вам по-настоящему хватит места для реализации всех ваших задумок!
 Каждый этаж оборудован санузелом, что обеспечивает удобство и комфорт для вашего персонала и клиентов.
 Высота потолков составляет 3,20 м, создавая пространство для творчества и возможностей для воплощения ваших самых смелых идей.
 Не стоит беспокоиться о парковке - у вас будет своя закрытая парковка на 8-10 автомашин на земельном участке 0,0469 га. Договор аренды с городом заключен на 49 лет. Ваш автопарк всегда будет в безопасности!
 Не упустите шанс обзавестись идеальным помещением для вашего бизнеса. Свяжитесь с нами прямо сейчас и получите дополнительную информацию!
 Ваш успех начинается здесь!

Свернуть ^

25 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 24 250 000 >
 Цена за метр 152 999 ₽
 Налог УСН

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 163.4м² 5-й Монетчиковский пер., 20С3, Москва, ЦАО, р-н...

Фотографии (12) Описание На карте Похожие объявления Свободное назначение, 163,4 м²

Площадь	163,4 м ²
Этаж	2 из 3
Номер налоговой	5
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	2
Высота потолков	3,2 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Вход	Общий со двора

25 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 24 250 000 >
 Цена за метр 152 999 ₽
 Налог УСН

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 i-deal
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Венера Хабибуллина

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Бизнес-ипотека от 17,5%
 Без страховок и оценок! Агророс Банк
 9% при предоставлении дополнительного залога. Возможны единовременные ком.

РЕКЛАМА
 Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%.
 Перейти на сайт

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

<https://www.cian.ru/sale/commercial/294043330/>

Объект-аналог №4


<https://www.cian.ru/sale/commercial/291142073/>

Обновлено: сегодня, 13:45 1 203 просмотра, 20 за сегодня

Здание, 400 м²

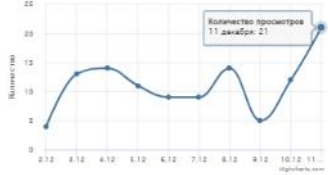
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечья, 5-й Монастырский пер., 18 [На карте](#)
 Павловская 5 мин. Добрынинская 11 мин. Серпуховская 12 мин.

В избранное Пожаловаться



Статистика просмотров за последние 10 дней

1204 просмотра с даты создания объявления 10.08.2023
112 просмотров за последние 10 дней



Дата	Количество просмотров
2.12	1
3.12	12
4.12	13
5.12	11
6.12	10
7.12	10
8.12	12
9.12	10
10.12	12
11.12	21

<https://www.cian.ru/sale/commercial/291142073/>

Обновлено: сегодня, 13:45 1 203 просмотра, 20 за сегодня

Здание, 400 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечья, 5-й Монастырский пер., 18 [На карте](#)
 Павловская 5 мин. Добрынинская 11 мин. Серпуховская 12 мин.

В избранное Пожаловаться



Площадь: 400 м² Этажность: 2

75 500 000 ₹

[Следи за изменением цены](#)

Цена за метр 188 750 ₹
Налог УСН

[Показать телефон](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 418431

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 17,5%
Без страховок и оценок! [Аграрис Банк](#)

Останкино Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бутынская. Разрочка 0%
+7 (495) 186-28-30

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик: ООО «СБ-БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО»», ИНН 7703802339. ГД, не лизинг рф. Разрочка 0% предоставляется застройщиком и действует до получения уведомления на ввод в эксплуатацию при первоначальном взносе от 30%.

[Перейти на сайт](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/291142073/



Площадь
400 м²

Этажность
2



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- ✚ Охват населения
- 📊 Арендные ставки рядом
- ✚ Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения
- 🚗 Автомобильный трафик
- 🏢 Конкуренция в радиусе 1 км
- 👤 Средний бюджет семьи по району
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

Посмотреть пример отчёта

Особняк 19 века. Не памятник. Первая линия домов. Два этажа 243 м2, мансарда 120, подвал 35. ЖБ перекрытия. Кондиционер в каждой комнате, офисный ремонт. Кабинетная планировка. Парковка бесплатно. В краткосрочной аренде (расторжение месяц). Под мед центр, офис, салон красоты, отель, hostel. **СОБСТВЕННИК.**

75 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 188 750 ₽

Налог УСН

Показать телефон



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 418431



Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить

Бизнес-ипотека от 17,5%

Без страховок и оценок!

Агророс Банк

от 150 млн руб., сроком до 120 месяцев. Проценты ставка устанавливаются



Ostankino Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м.
Бульварная. Ресорочка 0%

+7 (495) 186-28-30

Ostankino Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик: ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ИНН 7703002339. ГД на недвиж. оф. Ресорочка 0% предоставляется застройщиком и действует до получения разрешения на ввод в эксплуатацию при первоначальном взносе от 30%.

Перейти на сайт



TALLER — умный офис в ЦАО
Продажа помещений по ДДУ. Бизнес-кластер на Павелецкой. Система умный офис. Собственная серверная

+7 (495) 845-01-05

Первоочередная продажа. Рекламодатель и застройщик: ООО

https://www.cian.ru/sale/commercial/291142073/

фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 400 м²

Тип сделки	Свободная продажа
Бонус агенту	2.0%

Об объекте

Площадь	400 м²
Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Линия домов	Первая
Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная, бесплатно

75 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 188 750 ₽

Налог УСН

Показать телефон



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 418431



Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить

Бизнес-ипотека от 17,5%

Без страховок и оценок!

Агророс Банк

Возможна от 0% при предоставлении дополнительного залога. Возникается долг



Ostankino Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м.
Бульварная. Ресорочка 0%

+7 (495) 186-28-30

Ostankino Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик: ООО «СЗ «БИЗНЕС

https://www.cian.ru/sale/commercial/291142073/

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 внесудебном 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 3010181040000000225
БИК 044525225

Генеральный директор


Харина М.А.


Удостоверение в государственной службе государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве
Городского округа государственная регистрация
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ 42
Дата регистрации 06.01.2019
Номер регистрации 79:01/002/2008/2806/99/11/2019-8
Государственный регистрационный номер 015/011/2019-8
Государственный кадастровый номер 50/011/2019-8
Инициалы и фамилия **В.В.В.**
(И.И.О.)



В.В.В.



Handwritten signature

Трошито, пронумеровано
и скреплено печатью
(лист 2)



Handwritten signature

Handwritten signature

6-10Б-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


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. Iа, ком. 37
ИНН 9729066711, КПП 772901001
ОГРН 1177746284715
р/с № 40701810240000000318
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225

Генеральный директор


Харина М.А.


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. № КУВН-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 <small>Сертификат: 645751274004338310920032813981906360</small> Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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: 6457512740043383109200328139839306360 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 17.05.2012 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 **7 7 1 0 4 6 1 6 4 0**

Идентификационного

Лица

Номера

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 _____)

1

003466

Лист № _____



**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-0034008-1, Москва 2021 г. - 23 № 486





**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 18.02.2022 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.



0080

М.А. Скатов

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



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. (выпуск, филиал, профессионализм)

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(образовательного
учреждения))
«Московский финансово-юридический университет МФЮА»
(наименование профессионального образования)

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

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

не предусмотрено (наименование учреждения, учреждения)

защитил(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, указанных 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 № 02-14/50023-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 имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда 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. 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 действующем 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.