



## ОТЧЕТ №171/06

**об оценке справедливой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1**

*Заказчик:*

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

*Исполнитель:*

*ООО «АГ Оценка»*

*Дата оценки:*

*«14» июня 2024 года*

*Дата составления отчета:*

*«14» июня 2024 года*

---

**Сопроводительное письмо.**

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

Уважаемый Алексей Юрьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «11» июня 2024 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» 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», 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1 (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 14.06.2024 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 14.06.2024 составляет:

<b>Объект оценки</b>	<b>Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.</b>	<b>В том числе НДС, руб.</b>	<b>Справедливая стоимость без учета НДС, руб.</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1	<b>41 491 184</b>	6 915 197	<b>34 575 987</b>

---

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1, без учета НДС составляет **34 575 987** (тридцать четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят семь) руб.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

14.06.2024 г.

---

## Содержание

<b>1. Задание на оценку.</b>	<b>7</b>
<b>2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.</b>	<b>9</b>
<b>3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.</b>	<b>11</b>
<b>4. Сведения о Заказчике и об Оценщике.</b>	<b>14</b>
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
<b>5. Основные факты и выводы.</b>	<b>17</b>
<b>6. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке.</b>	<b>18</b>
<b>7. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.</b>	<b>21</b>
<b>8. Описание Объекта оценки.</b>	<b>22</b>
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
<b>9. Анализ наиболее эффективного использования.</b>	<b>32</b>
<b>10. Анализ рынка объекта оценки.</b>	<b>35</b>
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.	43
10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы.	45
10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	52
10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.	52
<b>11. Основные методологические положения оценки.</b>	<b>67</b>
11.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	67

---

11.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	68
11.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.	68
11.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	69
<b>12. Оценка справедливой стоимости.</b>	<b>76</b>
12.1. Рыночный (сравнительный) подход.	76
12.2. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	94
<b>13. Итоговое заключение о справедливой стоимости.</b>	<b>95</b>
<b>14. Заявление о соответствии.</b>	<b>96</b>
<b>15. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</b>	<b>98</b>
<b>16. Источники информации.</b>	<b>100</b>
<b>17. Документы Заказчика.</b>	<b>107</b>
<b>18. Документы Исполнителя.</b>	<b>107</b>

## 1. Задание на оценку.

Табл. №1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Нежилые помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды»
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нежилое помещение с кадастровым номером: 77:01:0002008:2806</li> <li>✓ Адрес расположения помещений: Г. Москва, пер. Бродников, д. 7</li> <li>✓ Этаж расположения помещений: 1-й этаж</li> <li>✓ Состояние отделки: типовая отделка</li> </ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	<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"> <li>- результаты оценки не могут быть использованы в иных целях;</li> <li>- от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</li> </ul>
<b>Вид стоимости</b>	<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"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки</li> <li>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li> <li>3) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li> </ol>
<b>Дата оценки</b>	«14» июня 2024 года
<b>Срок проведения оценки</b>	«14» июня 2024 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.</li> <li>• Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющихся обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).</li> <li>• При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка</li> <li>• Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами</li> </ul>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b></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 № 3 от «11» июня 2024 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 «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 № 3 от «11» июня 2024 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

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

Источник: данные Заказчика

##### 4.2. Сведения об Оценщике.

Табл. №3. Сведения об Оценщике

<b>Оценщик</b>	Коваль Василий Андреевич
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Московского финансово-юридического университета (МФЮА), программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия и номер диплома 772403014698, дата выдачи 30.12.2015
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 240005-035-000017 от 02.02.2024 г., страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) руб., период страхования: 14 февраля 2024 г. по 13 февраля 2025 г.
<b>Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037578-1 от «30» мая 2024 г. Действует до «30» мая 2027 г.
<b>Местонахождение оценщика</b>	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17
<b>Почтовый адрес</b>	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	8 лет
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, 253-41-21

<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	ag-ocenka@mail.ru
<b>Сведения о независимости Оценщика</b>	<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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АГ Оценка»
<b>Юридический адрес</b>	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, д. 17
<b>Фактический адрес</b>	123056, г. Москва, Электрический пер., д. 6/28
<b>ОГРН</b>	1037710031237
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	15.04.2003 г.
<b>ИНН / КПП</b>	7710461640 / 772001001
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. №40702810438120061970 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. №3010181040000000225, БИК 044525225
<b>Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица</b>	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 240005-035-000018 от 02.02.2024 выдан Публичным акционерным обществом «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», период страхования с 01.06.2024 г. по 31.05.2025 г. Ответственность страховщика на сумму 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей
<b>Телефон</b>	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, 253-41-21
<b>Е-mail</b>	ag-ocenka@mail.ru, info@agg.ru
<b>Генеральный директор</b>	Шелухин Роман Александрович

<b>Сведения о независимости Исполнителя</b>	<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"> <li><input type="checkbox"/> Исполнитель не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.</li> <li><input type="checkbox"/> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки</li> </ul>
---	--

*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

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	Затратный подход	Обоснованно не применялся
	Сравнительный подход	34 575 987 руб.
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>34 575 987 (тридцать четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят семь) руб.</b>	
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Дополнительное соглашение № 3 от «11» июня 2024 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» 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», 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.	
<b>Дата составления Отчета</b>	«14» июня 2024 года	
<b>Порядковый номер Отчета</b>	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №171/06	
<b>Дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей Отчета</b>	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 месяцев<sup>1</sup>. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

---

<sup>1</sup> 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», 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»

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды»
<b>ОГРН</b>	1177746284715
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	22.03.2017 г.
<b>Юридический адрес</b>	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. 1а, ком. 37
<b>ИНН / КПП</b>	9729066711 / 772901001
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. № 407018102400000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
<b>Генеральный директор</b>	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», 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»<sup>2</sup>.

### 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

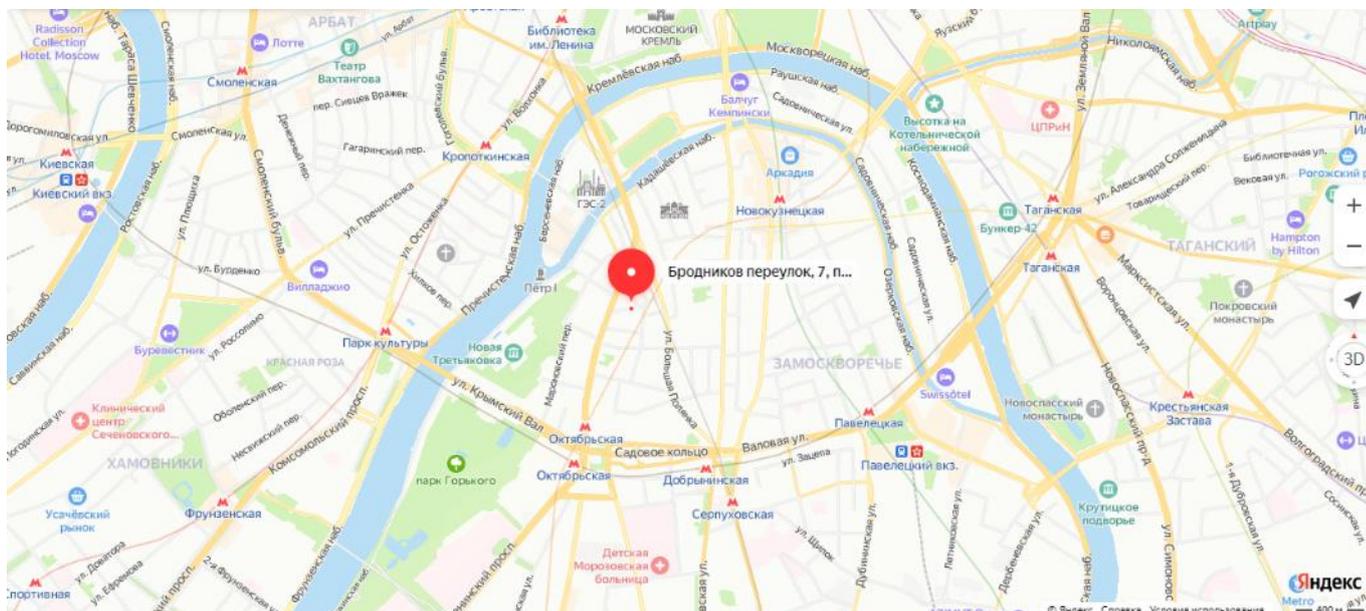
Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	г. Москва, пер. Бродников, д. 7
Административный округ	Центральный
Район	Якиманка
Ближайшие станции метро	Ст. м. «Полянка» расположена в ≈ 3 мин. ходьбы
Территориальная зона	ЦАО, между БК и СК

<sup>2</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request](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 ( $\approx 100$ м), Садовое кольцо ( $\approx 720$ 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

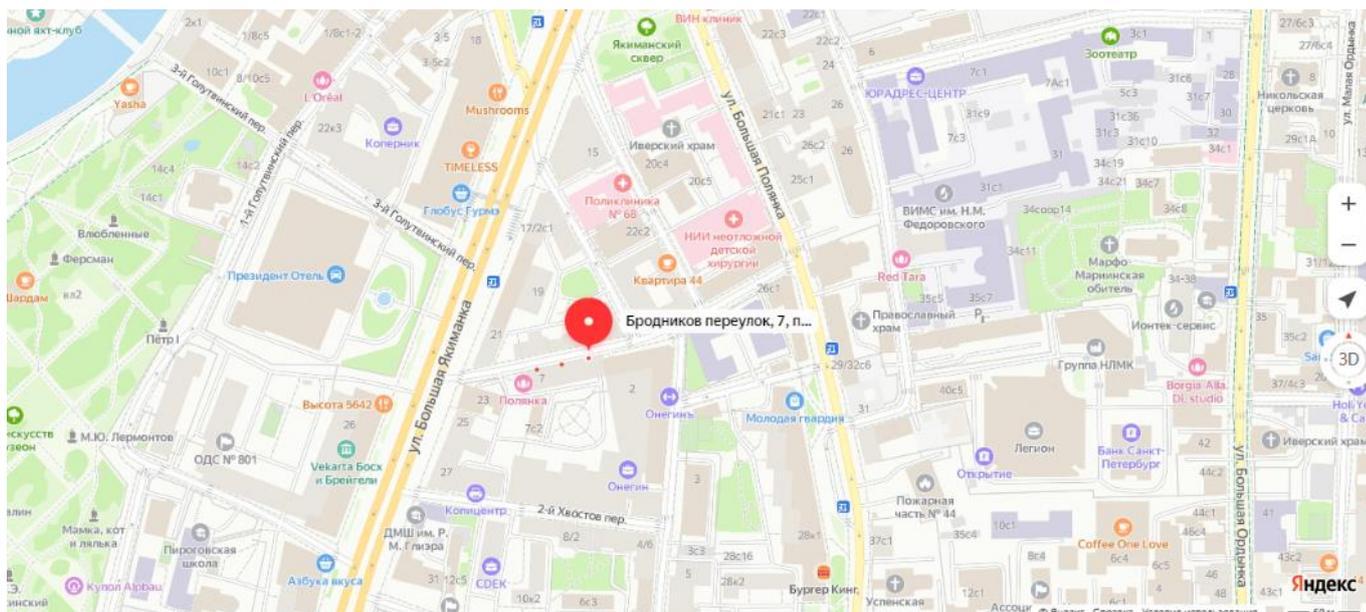
Источник: анализ, проведенный Исполнителем

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.<sup>3</sup>

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)<sup>4</sup>, самый населенный город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения, Центр Московской агломерации.

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

<sup>4</sup>Источник 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 Черному<sup>5</sup>.

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.<sup>6</sup> 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.

<sup>5</sup>Источник информации: [http://moscow.ru/ru/government/capital\\_russia/visiting\\_card/](http://moscow.ru/ru/government/capital_russia/visiting_card/).

<sup>6</sup>Источник 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.**

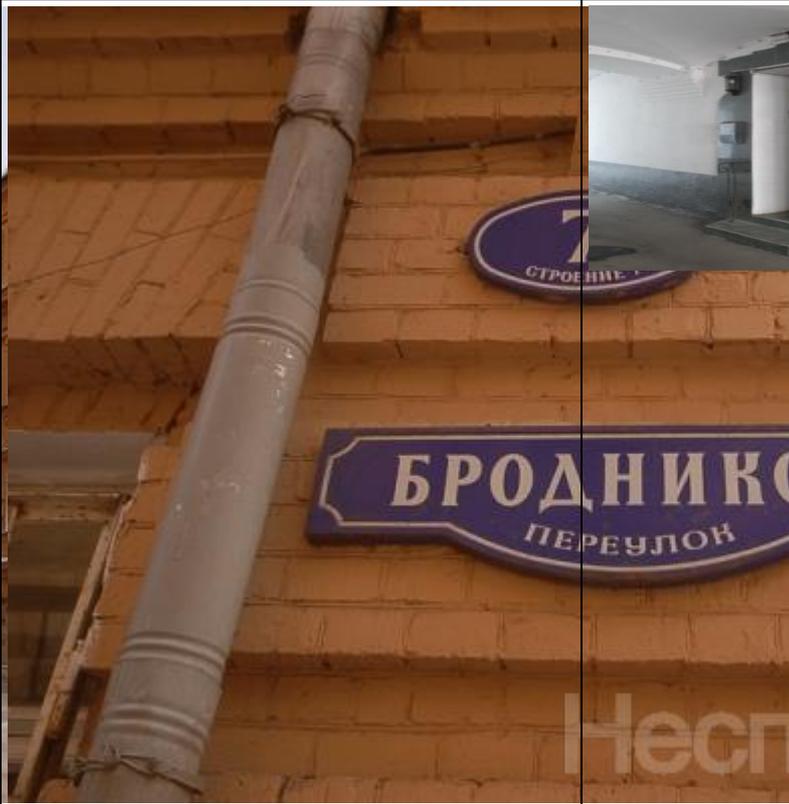
В Таблицах ниже представлены технико-экономические показатели оцениваемого недвижимого имущества.

#### ***Характеристики зданий, в которых расположен Объект оценки.***

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

*Табл. №8. Описание здания*

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

Показатель	Описание и характеристика показателя
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 <sup>2</sup>	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)

Показатель	Описание и характеристика показателя
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, слаботочные устройства
Состояние отделки	типовая отделка в рабочем состоянии

Источник: предоставленная документация, консультации с Заказчиком, анализ Оценщика

**Рис. 3.** Внешний вид объекта оценки

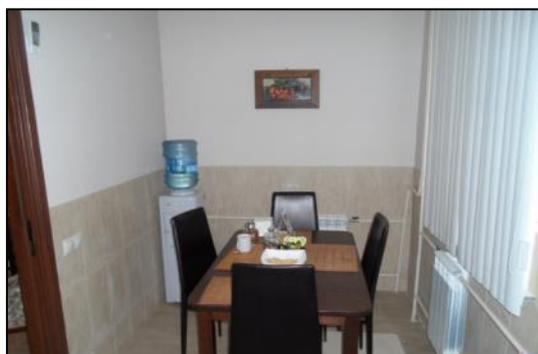
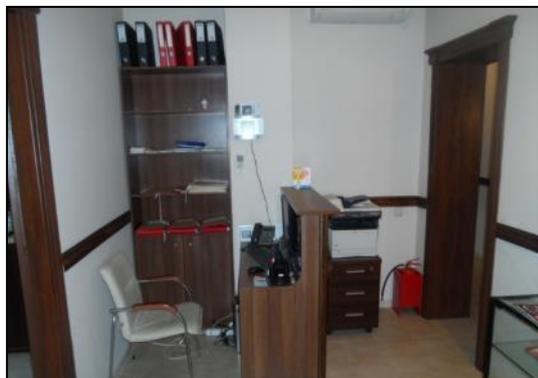
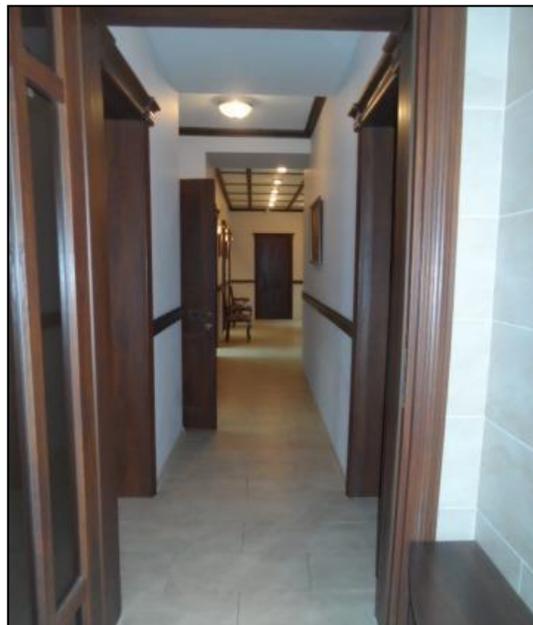




Рис. 4. Данные Росреестра об объектах оценки

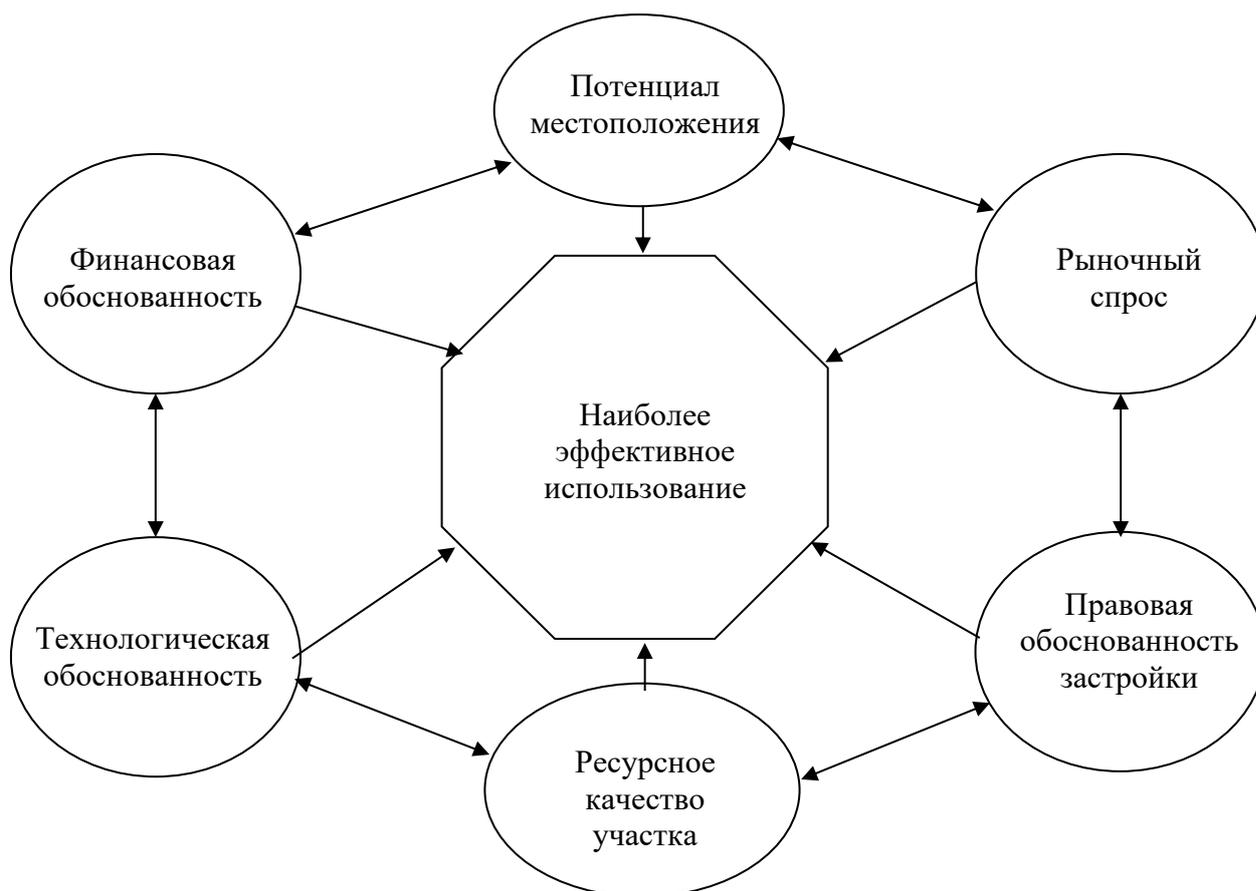
Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0002008:2806
Дата присвоения кадастрового номера	17.02.2014
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1
Площадь, кв.м	162.3
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
<b>Суммарный балл</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>11</b>

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 торгового помещения.

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 недвижимости<sup>7</sup>**

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - 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 запасам природного газа, 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.

<sup>7</sup> Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2023 года <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf>

---

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 науку. 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.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО 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). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, 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 международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс 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, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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 (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал ( <b>11,7% от ВВП</b> )	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-февр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около <b>83%</b> )	+7,5	+1,7
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		янв-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения.

Восстановился потребительский спрос. Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях

ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

#### Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправок, в пригородах - для

---

качественных современных складов. Эти направления бизнеса 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 развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

#### Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, 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.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2024 года.

## **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 помещение;*
- *в зависимости от доходности объекта: коммерческая недвижимость;*
- *в зависимости от функционального назначения: помещение свободного назначения (офисно-торговое помещение с вспомогательными помещениями);*
- *в зависимости от типа операций: рынок продаж;*
- *первичный или вторичный рынок: вторичный рынок.*

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком.*

---

### 10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

### ***Сегментация рынка***<sup>8</sup>

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».

### ***Основные выводы***<sup>9</sup>

Объем ввода офисов в 2023 г. составил 104,7 тыс. м<sup>2</sup>. Доля вакантных площадей на конец 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 2023 г. составили 25 850 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 17 405 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.

В 2023 г. 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».

---

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

<sup>9</sup> [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/660/Office\\_Msc\\_rus\\_Q2\\_2023.pdf](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](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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup> /год**			
	Класс А***	26 044	25 850
	Класс В	17 581	17 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /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./м<sup>2</sup>/год

Источник: NF Group Research, 2023

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

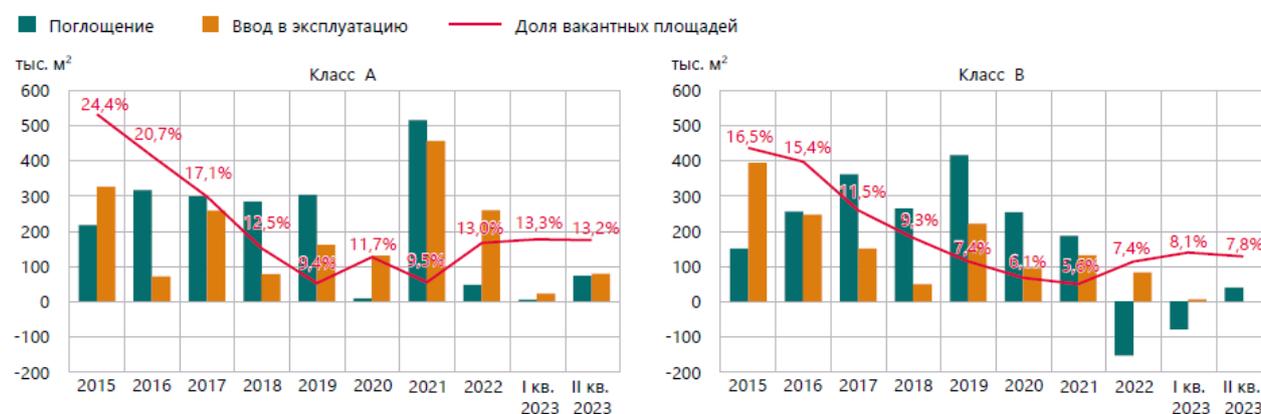
### Предложение

По итогам 2023 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы превысил 18 млн м<sup>2</sup>, из которых 5,4 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,6 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

В 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 104,7 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими объектами из введенных оказались БЦ «Парк Легенд» (41,9 тыс. м<sup>2</sup>), комплекс DM Tower (27,1 тыс. м<sup>2</sup>) и кластер «Ломоносов» (18,4 тыс. м<sup>2</sup>). Все проекты, которые в 2023 году к вводу планируется ввести более 410 тыс. м<sup>2</sup> 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.5.** Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и уровня вакантных площадей

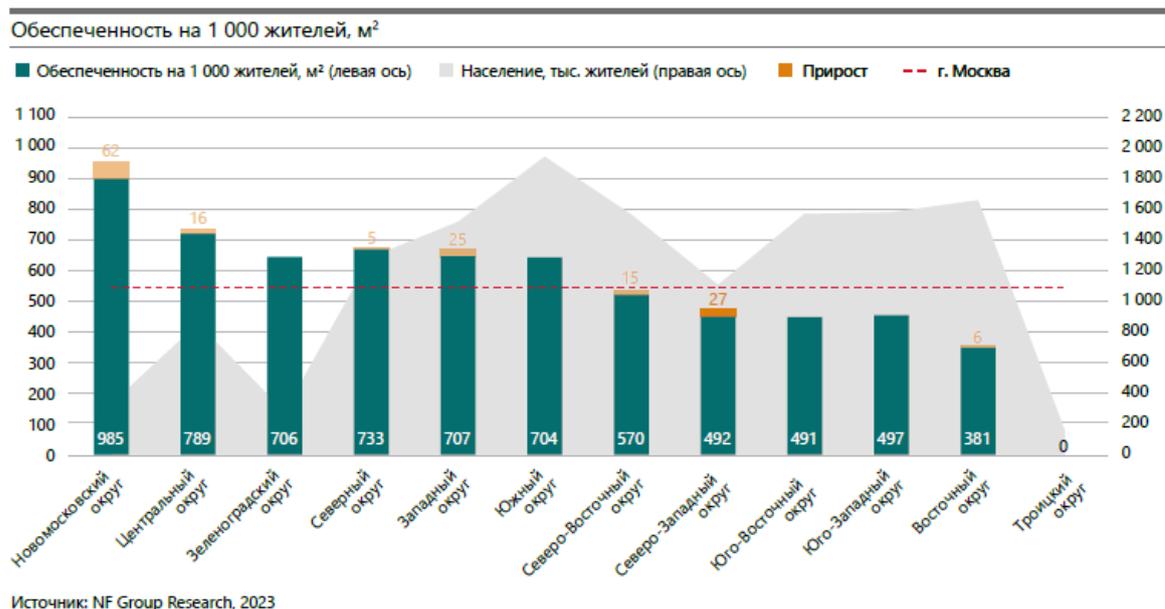
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

По итогам 2023 г. единственным открытым торговым центром остается «Митино парк» арендопригодной площадью 27,0 тыс. м<sup>2</sup>. 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. м<sup>2</sup>), ТЦ «Нагорный» (12,0 тыс. м<sup>2</sup>) и ТЦ «Байконур» (8,6 тыс. м<sup>2</sup>). По данным на начало июля 2023 г. завершено строительство трех торговых центров микрорайонного формата – ТЦ «Планета» (4,7 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ «Кувшинка» (5,3 тыс. м<sup>2</sup>), а также ТЦ «Звездный» (5,3 тыс. м<sup>2</sup>). 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. м<sup>2</sup>. 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. м<sup>2</sup>, примерно 28% от анонсированного строительства на начало года.

**Рис.6.** Обеспеченность торговыми помещениями Москвы

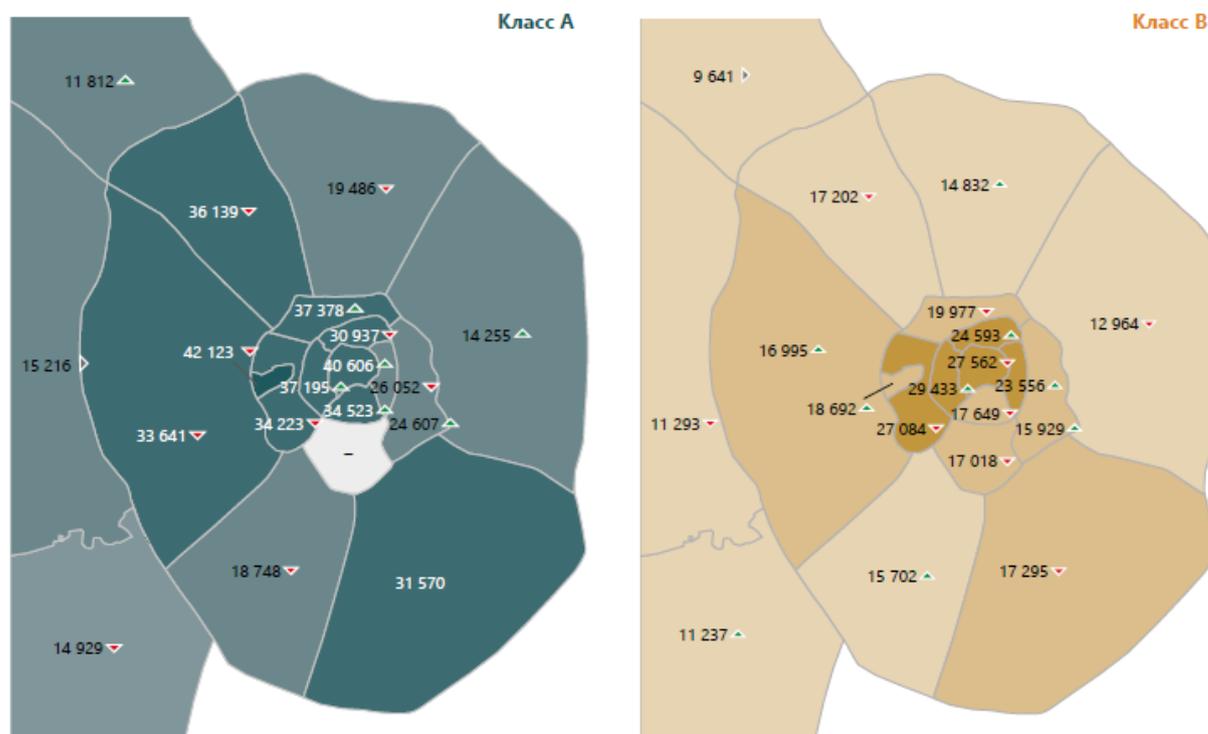
### Коммерческие условия

За 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А снизилась на 0,7% и составила 25 850 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 1% и составила 17 405 руб./м<sup>2</sup>/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./м<sup>2</sup>/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.7.** Средневзвешенная ставка аренды на офисы классов А и В по округамДеловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год

Источник: NF Group Research, 2023

### 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. м<sup>2</sup> на май 2023 года. Общий объем офисов на продажу составляет 315,5 тыс. м<sup>2</sup>; количество лотов, представленных этажами или блоками составляет 658 штук, средняя площадь лота – 480 м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м<sup>2</sup> (с учетом НДС, если применимо).

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

**Рис.8.** 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./м<sup>2</sup>, а для ПСН – 310 879 руб./м<sup>2</sup>. Таким образом, разница в классе при продаже объектов класса «В» и ПСН составляет **17,8%**.

**Табл. 13.** 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 недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

При мониторинге рынка коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки были выявлены несколько предложений, аналогичных оцениваемому объекту. Данные предложения о продаже приведены в соответствующем разделе Отчета («Сравнительный подход», 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1).*

Из анализа рынка выявлены предложения по продаже объектов торгового или сходного назначения площадью в ЦАО, районы Замоскворечье, Якиманка, цена которых находится в диапазоне от 207 до 270 тыс. руб./кв. м, что в среднем составляет 238 тыс. руб./кв. м.

#### **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 издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7 издание»<sup>10</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт», по данным «Справочника оценщика недвижимости» по ред. Лейфер Л.А., а также по данным портала Statrael.ru 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»:

---

<sup>10</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Табл. №14.

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  $\alpha$ .

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 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;
- статус населенного пункта / расположение в пределах населённого пункта;
- тип недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь объекта недвижимости (масштабный эффект);
- этаж расположения помещений в составе здания (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи);
- наличие (отсутствие) парковки;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

### **Уторгование.**

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), 7 издание»<sup>11</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

**Табл.15.** 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	12,35	9,42	15,11

### **Корректировка на дату предложения / дату оценки**

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) рассчитывается на основании данных издания: «Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области – 2024», АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time\\_adjustment\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time_adjustment_2024)).

<sup>11</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

**Табл.16. Корректировка на дату предложения / дату оценки**

2023	Январь	2.98
	Февраль	2.99
	Март	3.00
	Апрель	3.01
	Май	3.03
	Июнь	3.02
	Июль	3.01
	Август	3.00
	Сентябрь	3.00
	Октябрь	3.05
	Ноябрь	3.07
	Декабрь	3.09
	Январь	
	Февраль	
	Март	
	Апрель	

[https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time\\_adjustment\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time_adjustment_2024)

### **Расположение относительно кольцевой структуры Москвы в разрезе административных округов.**

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

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

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

Учет данного фактора производится на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7 издание»<sup>12</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены в таблице ниже:

<sup>12</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Табл. 17. Возможные значения корректировки на местоположение

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА			МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ				
Офисные	аренда	1			0,94				
	продажа	1			0,95				
Торговые	аренда	1			0,96				
	продажа	1			0,95				
Производственно-складские	аренда	1							
	продажа	1							
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,82	0,73	0,78	0,72	0,71	0,87	0,86	0,88
	продажа	0,84	0,70	0,75	0,72	0,73	0,86	0,85	0,88
Торговые	аренда	0,88	0,80	0,72	0,73	0,74	0,93	0,92	0,93
	продажа	0,82	0,74	0,73	0,69	0,74	0,91	0,89	0,88
Производственно-складские	аренда	0,89	0,92	0,80	0,85	0,82	0,84	0,90	0,92
	продажа	0,87	0,86	0,83	0,84	0,85	0,91	-	-

#### 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 : «Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области – 2024», АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time\\_adjustment\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time_adjustment_2024)).

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

Табл. 18. Диапазон корректировки на удаленность от станции метрополитена

<b>Корректировка на удаленность от станции метрополитена</b>	
<b>Удаление</b>	<b>Коэффициент</b>
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Т <sub>дм</sub> )

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

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

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

$T_{\text{дм}}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 свыше 15 минут.<sup>13</sup>

#### ***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), 7 издание»<sup>14</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

<sup>13</sup> \*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

<sup>14</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Табл. 19. Значения корректировки на местоположение по отношению к «красной линии»

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	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

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 первой линии главной улицы, не являющейся магистралью – коэффициент **1,15**;
- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,25**.

### Тип объекта недвижимости (здание или встроенное помещение)

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 20. Корректировка на состояние отделки

←   <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3446..>

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

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	0,96	1,00	0,98
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3446-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

## Корректировка на функциональное назначение

Корректировка на функциональное назначение рассчитывается на основании данных издания: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области - 2024. АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time\\_adjustment\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time_adjustment_2024)).

**Табл.21. Корректировка на функциональное назначение**

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024>

90%



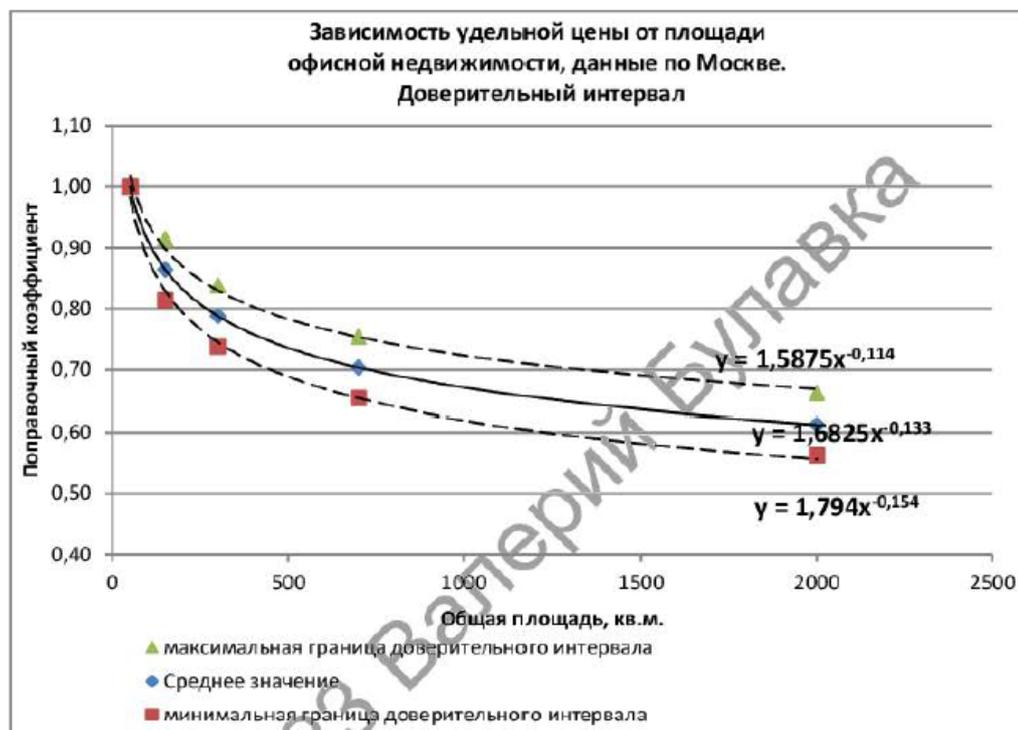
Тип недвижимости	Скрыть меню	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.700	0.850	0.775
Складские (не отапливаемые)	0.500	0.700	0.600
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.500	1.200
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.300	1.100
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.500	0.700	0.600
Паркинг	0.433	0.600	0.517

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024>

## Общая площадь

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Возможные интервалы и средние значения корректировки на общую площадь представлены ниже согласно «Справочнику Оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

**Рис. 9.** Зависимость корректировки на площадь офисного объекта недвижимости



Расчет корректировки на масштаб для торговых объектов осуществлялся по формуле:

$$y = \left( \frac{1,6825 \times S_{\text{по}}^{-0,133}}{1,6825 \times S_{\text{ан}}^{-0,133}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

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

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

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

Цена продажи и ставка аренды помещений зависят от этажа, на котором находится помещение. Самые дорогие помещения находятся на первом этаже. Показатели зависимости цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, могут быть определены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7 издание»<sup>15</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт»:

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

<sup>15</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

## 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	1,17
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 ниже согласно «Справочнику Оценщика недвижимости - 2023. Офисная 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 168. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,07
	отдельного входа нет	0,94	1,00

### *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. 24. *Корректировка на состояние отделки*

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

расчет Портала *Statrielt* на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Общественные здания и помещения ( в том числе торговые и офисные) Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
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)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамический плит, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3455-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2024-goda>

### Наличие парковки

Выгодное с коммерческой точки зрения расположение офисных и торговых объектов, в центре города или в рядом от остановок общественного транспорта и метро, связано с проблемой наличия свободных парковочных мест для сотрудников и клиентов. Наличие или отсутствие парковки может увеличивать или уменьшать рыночная стоимость офисных и торговых объектов на 11-12%.

Значения корректировки на наличие парковки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. 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. 25. *Корректировка на наличие и тип парковки для продажи*

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 113. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по Москве.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,12	1,15
	стихийная	0,89	1,00	1,03
	без парковки	0,87	0,97	1,00

## 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
<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti</a>				
<b>Корректировка на наличие мебели и техники - наличие / отсутствие - поправки на 01.04.2024</b>				
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,01	1,10	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,04	1,55	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,20	3,64	2,31
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,17	3,56	2,26
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,07	1,20	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,14	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,05	1,12	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,10	1,06
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,15	1,74	1,41
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,08	1,61	1,32
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,07	1,30	1,18

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3361-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2024-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.

В соответствии с ФСО II при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- равновесная стоимость;
- иные стоимости (кадастровая стоимость, справедливая стоимость, ликвидационная стоимость и другое).

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><b>Рыночная стоимость</b> – 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><b>Справедливая стоимость</b> – 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><b>Основными подходами</b>, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сравнительный подход;</li> <li>• доходный подход;</li> <li>• затратный подход;</li> </ul> <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 <b>методами оценки</b> являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рыночной подход;</li> <li>• доходный подход;</li> <li>• затратный подход;</li> </ul> <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 строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

---

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-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](http://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 корректировки<sup>16</sup>:

- 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.

---

<sup>16</sup> "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;
- статус населенного пункта / расположение в пределах населённого пункта;
- 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/](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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое помещение
2	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
2	Текст объявления		<p>В свободной продаже помещение свободного назначения в самом центре Москвы. Помещение находится на цокольном этаже жилого дома. Вход через жилой подъезд. Выполнен дизайнерский ремонт. Заменены все коммуникации. Сделана разводка Ethernet-кабеля. Есть всё, что нужно для комфортного и функционального использования помещения, вне зависимости от назначения. Для Вашего удобства мы сделали визуализацию готового пространства под офис (см. последнее изображение). По запросу вышлю 3D-тур. Высокая транспортная доступность - 550 метров от входа в помещение до м. Новокузнецкая или м. Третьяковская. До обеих станций 7 минут пешком. Развитая инфраструктура - большое количество достопримечательностей и объектов коммерческого сектора.</p>	<p>Продается двухуровневое нежилое помещение общей площадью 692,4 кв. м., расположенное на первом этаже (+ антресоль) 16-этажного жилого дома, находящееся в районе "Замоскворечье" по адресу ул. Валовая, д.20. Кадастровый номер: 77:01:002006:4266. Площадь 1 этажа 307 кв. м. Площадь антресоли 385,4 кв. м. Высота потолков 2,45 м. Назначение помещения: нежилое. Арендопригодная площадь 692,4 кв. м. Оборудованы 3 мокрые точки. Первая линия домов. Развитая, устоявшаяся инфраструктура. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Помещение находится в хорошем состоянии. Отдельный вход с улицы. Помещение соответствует всем необходимым нормам и требованиям эксплуатации помещения. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии: теплоснабжение, электроснабжение (80,2 Квт), водоснабжение и</p>	<p>Продается 2-этажное здание, 1-этаж-161 кв.м., 2-этаж-172 кв.м. Прилегающая территория под благоустройство, договор аренды земли на 49 лет, назначение-торгово-бытовое, после ремонта и реконструкции, центральные системы вентиляции, пожаротушения и кондиционирования, 5 минут пешком до метро Новокузнецкая и Третьяковская и 15 минут пешком до Кремля. Развитая инфраструктура, во дворе ресторан, рядом множество кафе, Храм Черниговское подворье, удобный выезд на ул.Пятницкая и Б.Ордынка. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС! Собственник ООО, в настоящее время полностью сдаётся в аренду</p>	<p>Отличное местоположение в пешей доступности от метро Новокузнецкая/ Третьяковская/ Павелецкая, с удобной транспортной доступностью. Помещение расположено в историческом центре Замоскворечье.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий подвал жилого дома</li> <li>- 1 отдельный вход с улицы</li> <li>- высота потолков 2.5-2.8 м</li> <li>- 16 окон по всему периметру</li> <li>- смешанная планировка</li> <li>- место для вывески над входом</li> <li>- эл. мощность: 25 кВт</li> <li>- все центральные коммуникации, мокрая точка</li> <li>- городская парковка перед зданием</li> </ul> <p>Сделан чистовой ремонт! Помещение в зоне деловой активности и жилого массива с высокой покупательской способностью. Подойдет под любой вид деятельности: Озон, Валдберис, салон красоты, магазин, пункт выдачи, тату, офис, шоурум, представительство, производство, игровой клуб, пункт выдачи, СДЭК,</p>

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			Павелецкий вокзал, ТЦ Павелецкая плаза - в 15 минутах ходьбы, Красная площадь, Парк Зарядье и ГУМ - в 20. Один собственник, физическое лицо. Чистые документы. Оперативный показ и моментальный выход на сделку.	канализация (центральные). Хорошая транспортная доступность. Помещение расположено на внутренней стороне Садового кольца. Расстояние до ближайшей станции метро "Павелецкая" (кольцевая линия) - 5 минут. Расстояние до станций метро "Добрынинская" и "Серпуховская" - 7 минут. Также трамвайные и автобусные остановки в пешей доступности. Открытая городская парковка. Развитая инфраструктура района. Рядом расположены ж/д вокзал "Павелецкий", бизнес-центры, рестораны и кафе, продуктовые магазины, банки. Возможные виды использования помещения: медицинский центр, офис, представительство, супермаркет, салон красоты и многое другое. Отлично подойдет под арендный бизнес!		рабочий кабинет и многое другое.
3	Состав передаваемых прав на помещение (ОКС)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	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
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	14.06.2024	10.06.2024	07.06.2024	01.06.2024	16.05.2024
7	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	Москва, пер. Старый Толмачевский, 7	Москва, Валовая ул., 20	Москва, Пятницкая ул., 6/1С9	Москва, ул. Бахрушина, 1с1

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1				
8	Округ и район	ЦАО, район Якиманка	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-н Замоскворечье
9	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
10	Удаленность от метро	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Новокузнецкая, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 5 мин. пешк.	м. Новокузнецкая, 4 мин. пешк.	м. Павелецкая, 8 мин. пешк.
11	Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	внутриквартально	на СК	внутриквартально	на первой линии второстепенной улицы
12	Предлагаемая площадь ОКС для реализации, кв. м	162,30	67,5	692,4	333,1	173,9
13	Этаж расположения	1 этаж	цоколь	1 этаж (307 кв. м), антресоль (385,4 кв. м)	1 этаж (161 кв.м), чердак (мансарда) (172 кв.м)	подвал
16	Состояние помещений	типовая отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	типовая отделка	типовая отделка
17	Наличие отдельного входа (есть/нет)	Отдельный вход	Общий вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
18	Наличие (отсутствие) парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
19	Цена предложения (с НДС), руб.	-	16 200 000	162 884 280	89 900 000	36 000 000
20	Цена предложения (без НДС), руб.	-	13 500 000	-	-	-
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	<b>240 000</b>	<b>235 246</b>	<b>269 889</b>	<b>207 016</b>
22	Источник справедливой информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299932737/">https://www.cian.ru/sale/commercial/299932737/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257770314/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257770314/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207847300/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207847300/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.9_m_3823813522">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.9_m_3823813522</a>

### 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. Поскольку итоговая величина сделки является результатом переговоров между продавцом и покупателем, а цена предложения отражает только точку зрения одной стороны (продавца), необходимо проведение корректировки на снижение цены предложения в процессе торга. 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), 7 издание»<sup>17</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

**Табл.29.** Скидки на торг для недвижимости для продажи

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35

**4. Дата предложения (продажи).** 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. Местоположение.**

<sup>17</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Аналоги и объекты оценки расположены на территории Центрального административного округа, на территории между Бульварным кольцом и Садовым кольцом, на территории районов Якиманка и Замоскворечье, на равных по значимости (ценности) территориях, следовательно, корректировка не требуется.

**6. 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), 7 издание»<sup>18</sup> (по состоянию на 01.01.2024), 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 первой линии главной улицы, не являющейся магистралью – коэффициент **1,15**;
- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,25**.

*Табл.30. Расчет корректировки на расположение относительно «красной линии»*

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	внутриквартально	на СК	внутриквартально	на первой линии второстепенной улицы
Относительный показатель корректировки	1,15	1,00	1,25	1,00	1,08
<b>Корректировка на линию объекта недвижимости, %</b>		<b>15,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>6,5%</b>

## **7. Удаленность от станции метрополитена**

Корректировка на удаленность от станций метрополитена определялась на основании : «Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области – 2024», АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time\\_adjustment\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/time_adjustment_2024)). В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

<sup>18</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

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

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

$T_{\text{дм}}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 свыше 15 минут.<sup>19</sup>

Табл.31. 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. Новокузнецкая, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 5 мин. пешк.	м. Новокузнецкая, 4 мин. пешк.	м. Павелецкая, 8 мин. пешк.
Относительный показатель корректировки	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
<b>Корректировка удаленность от метро, %</b>		<b>5,3%</b>	0,0%	0,0%	<b>5,3%</b>

8. **Тип объекта.** Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 32. Корректировка на состояние отделки

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	0,96	1,00	0,98
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3446-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Табл. 33. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое помещение
Относительный показатель корректировки	0,93	0,93	0,93	1,00	0,93
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	<b>-7,0%</b>	0,0%

9. **Функциональное назначение.** Корректировка на функциональное назначение не требуется, так как все аналоги и объект оценки – это ПСН.

10. **Площадь объекта недвижимости.** Возможные интервалы и средние значения корректировки на общую площадь представлены ниже согласно «Справочнику Оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

<sup>19</sup> \*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Расчет корректировки на масштаб для торговых объектов осуществлялся по формуле:

$$y = \left( \frac{1,6825 \times S_{\text{по}}^{-0,133}}{1,6825 \times S_{\text{ан}}^{-0,133}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

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

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

**Табл.34.** Расчет корректировки на общую площадь

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,30	67,50	692,40	333,10	173,90
Относительный показатель стоимости (функция: $1,6825 \times S^{-0,133}$ )	0,8550	0,9609	0,7050	0,7771	0,8472
Корректировка на размер общей площади, %		<b>-11,0%</b>	<b>21,3%</b>	<b>10,0%</b>	<b>0,9%</b>

**11. Этаж/этажность здания.** Расположение помещения на различных этажах имеют различную стоимость. Показатели зависимости цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, могут быть определены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7 издание»<sup>20</sup> (по состоянию на 01.01.2024), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт».

**Табл. 35.** Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт

**7. Этаж расположения**

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

<sup>20</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Табл.36. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этажи расположения	1 этаж	цоколь	1 этаж (307 кв. м), антресоль (385,4 кв. м)	1 этаж (161 кв.м), чердак (мансарда) (172 кв.м)	подвал
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162	68	692	333	174
подвал	0	0	0	0	174
цоколь	0	68	0	0	0
1-й	162	0	307	161	0
2-й и выше	0	0	385	0	0
мансарда	0	0	0	172	0
Удельный показатель коэффициента	1,000	0,893	0,959	0,953	0,826
Корректировка на этаж расположения (%)		<b>12,00%</b>	<b>4,30%</b>	<b>4,93%</b>	<b>21,00%</b>

**12. Корректировка на тип входа в помещение.** На стоимость встроенных нежилых помещений влияет наличие/отсутствие отдельного входа. Возможные интервалы и средние значения корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа представлены ниже согласно «Справочнику Оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Табл. 37. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа

Отдельный вход		Ана.
		отдельный вход есть
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00
	отдельного входа нет	0,94

Табл.38. Расчет корректировки на наличие и тип парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Общий вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Относительный показатель корректировки	1,00	0,940	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа, %		<b>6,4%</b>	0,0%	0,0%	0,0%

**13. Наличие (отсутствие) парковки.** Корректировка на наличие парковки не требуется, так как все аналоги и объект оценки имеют стихийную парковку.

**14. Внутренняя отделка.** Возможные значения корректировок на качество отделки для

офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 39. *Корректировка на состояние отделки*

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3455-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2024-goda>

Табл.40. *Расчет корректировки на состояние отделки*

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние отделки	типовая отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	типовая отделка	типовая отделка
Относительный показатель корректировки	1,00	1,06	1,06	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		-5,7%	-5,7%	0,0%	0,0%

### 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,

---

$\sigma$  - 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 **10,7%**. Расчет справедливой стоимости объект оценки в рамках сравнительного подхода представлен ниже.

Табл. 41. Расчет удельного показателя справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		<b>240 000</b>	<b>235 246</b>	<b>269 889</b>	<b>207 016</b>
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%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>240 000</b>	<b>235 246</b>	<b>269 889</b>	<b>207 016</b>
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>240 000</b>	<b>235 246</b>	<b>269 889</b>	<b>207 016</b>
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		<b>-12,35%</b>	<b>-12,35%</b>	<b>-12,35%</b>	<b>-12,35%</b>
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>210 360</b>	<b>206 193</b>	<b>236 558</b>	<b>181 450</b>
5	Дата сделок (предложений) и оценки	14.06.24	10.06.24	07.06.24	01.06.24	16.05.24
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>210 360</b>	<b>206 193</b>	<b>236 558</b>	<b>181 450</b>
6	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1	Москва, пер. Старый Толмачевский, 7	Москва, Валовая ул., 20	Москва, Пятницкая ул., 6/1С9	Москва, ул. Бахрушина, 1с1
	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
	Относительный показатель корректировки	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>210 360</b>	<b>206 193</b>	<b>236 558</b>	<b>181 450</b>
7	Удаленность от метрополитена, мин. пешк.	м. Полянка, 3 мин. пешк.	м. Новокузнецкая, 7 мин. пешк.	м. Павелецкая, 5 мин. пешк.	м. Новокузнецкая, 4 мин. пешк.	м. Павелецкая, 8 мин. пешк.

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Относительный показатель корректировки	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
	<b>Корректировка удаленность от метро, %</b>		<b>5,3%</b>	0,0%	0,0%	<b>5,3%</b>
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>221 432</b>	<b>206 193</b>	<b>236 558</b>	<b>190 999</b>
8	Расположение относительно красной линии	на первой линии главной улицы	внутриквартально	на СК	внутриквартально	на первой линии второстепенной улицы
	Относительный показатель корректировки	1,15	1,000	1,25	1,00	1,08
	<b>Корректировка на линию объекта недвижимости, %</b>		<b>15,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>6,5%</b>
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>254 646</b>	<b>189 698</b>	<b>272 041</b>	<b>203 379</b>
9	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое помещение
	Относительный показатель корректировки	0,93	0,93	0,93	1,00	0,93
	Корректировка на тип объекта недвижимости, %		0,0%	0,0%	<b>-7,0%</b>	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>254 646</b>	<b>189 698</b>	<b>252 998</b>	<b>203 379</b>
10	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Относительный показатель корректировки	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125
	Корректировка на назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>254 646</b>	<b>189 698</b>	<b>252 998</b>	<b>203 379</b>
11	Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	162,30	67,50	692,40	333,10	173,90
	Относительный показатель стоимости (функция: $1,6825 \times S^{(-0,133)}$ )	0,8550	0,9609	0,7050	0,7771	0,8472
	Корректировка на размер общей площади, %		<b>-11,0%</b>	<b>21,3%</b>	<b>10,0%</b>	<b>0,9%</b>
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>226 601</b>	<b>230 068</b>	<b>278 386</b>	<b>205 255</b>
12	Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж	цоколь	1 этаж (307 кв. м), антресоль (385,4 кв. м)	1 этаж (161 кв.м), чердак (мансарда) (172 кв.м)	подвал
	Относительный показатель корректировки	1,000	0,893	0,959	0,953	0,826
	Корректировка на этаж расположения в здании, %		<b>12,00%</b>	<b>4,30%</b>	<b>4,93%</b>	<b>21,00%</b>
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>253 793</b>	<b>239 961</b>	<b>292 111</b>	<b>248 359</b>
13	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Общий вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
	Относительный показатель корректировки	1,00	0,940	1,00	1,00	1,00

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие отдельного входа, %		<b>6,4%</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>269 993</b>	<b>239 961</b>	<b>292 111</b>	<b>248 359</b>
14	Наличие (отсутствие) парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
	Относительный показатель корректировки	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
	<b>Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>269 993</b>	<b>239 961</b>	<b>292 111</b>	<b>248 359</b>
15	Состояние отделки	типовая отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	типовая отделка	типовая отделка
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,06	1,06	1,00	1,00
	Корректировка на состояние отделки, %		<b>-5,7%</b>	<b>-5,7%</b>	0,0%	0,0%
16	<b>Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>254 710</b>	<b>226 379</b>	<b>292 111</b>	<b>248 359</b>
17	Коэффициент вариации, %	<b>10,7%</b>				
18	Сумма абсолютных величин корректировок		67,67%	51,59%	49,31%	46,02%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,48	1,94	2,03	2,17
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100,0%	19,4%	25,4%	26,6%	28,5%
21	<b>Средневзвешенная величина справедливой стоимости (с НДС), руб./кв. м</b>	<b>255 645</b>				
22	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	162,30				
23	<b>Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.</b>	<b>41 491 184</b>				
24	в том числе НДС, руб.	6 915 197				
25	<b>Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>	<b>34 575 987</b>				

## **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 14.06.2024 составляет:

*Табл. №42. 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1	<b>41 491 184</b>	6 915 197	<b>34 575 987</b>

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002008:2806, общей площадью 162,3 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Бродников, дом 7, помещение 1/1, без учета НДС составляет **34 575 987 (тридцать четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят семь) руб.**

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

14.06.2024 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](http://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.
- «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7 издание»<sup>21</sup> (по состоянию на 01.01.2024);
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2023.
- Данные портала [Statrael.ru](http://Statrael.ru)-2024.
- Источники общей информации сети Интернет и 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.

<sup>21</sup> <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

## 16. Источники информации.

### Объект-аналог №1

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 67,5м² пер. Старый Толмачевский, 7, Москва, ЦАО, р-н Замоск...

Обновлено: 10 июн, 08:29 1 212 просмотров, 15 за сегодня

## Продается Свободное назначение, 67,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, пер. Старый Толмачевский, 7 [На карте](#)  
 Новокузнецкая 7 мин. Третьяковская 9 мин. Павелецкая 12 мин.

Показать телефон Написать

13 500 000 ₽ Следить за изменением цены Предложите свою цену  
 Например, 13 095 000 >  
 Цена за метр ..... 200 000 ₽  
 Налог ..... НДС не включен

Показать телефон Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
 Кирилл Рагоза  
 Суперагент

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Продается здание 2400 кв. м  
 Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 67,5м² пер. Старый Толмачевский, 7, Москва, ЦАО, р-н Замоск...

Фотографии (16) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 67,5 м²

В свободной продаже помещение свободного назначения в самом центре Москвы.

Помещение находится на цокольном этаже жилого дома. Вход через жилой подъезд. Выполнен дизайнерский ремонт. Заменены все коммуникации. Сделана разводка Ethernet-кабеля. Есть всё, что нужно для комфортного и функционального использования помещения, вне зависимости от назначения.

Для Вашего удобства мы сделали визуализацию готового пространства под офис (см. последнее изображение). По запросу вышлю 3D-тур.

Высокая транспортная доступность - 550 метров от входа в помещение до м. Новокузнецкая или м. Третьяковская. До обеих станций 7 минут пешком.

Развитая инфраструктура - большое количество достопримечательностей и объектов коммерческого сектора. Павелецкий вокзал, ТЦ Павелецкая плаза - в 15 минутах ходьбы, Красная площадь, Парк Зарядье и ГУМ - в 20.

Один собственник, физическое лицо. Чистые документы. Оперативный показ и моментальный выход на сделку.

Не принимайте решение о покупке, пока не посмотрите этот вариант. Добавьте этот объект в избранное, чтобы не потерять.

Звоните и пишите по любым вопросам!

С агентами и агентствами не сотрудничаю.

Свернуть

13 500 000 ₽ Следить за изменением цены Предложите свою цену  
 Например, 13 095 000 >  
 Цена за метр ..... 200 000 ₽  
 Налог ..... НДС не включен

Показать телефон Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
 Кирилл Рагоза  
 Суперагент

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

<https://www.cian.ru/sale/commercial/299932737/>

## Объект-аналог №2

[www.cian.ru](https://www.cian.ru) Купить помещение свободного назначения 692.4м² Валовая ул., 20, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м....

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Павелецкая > Валовая улица

Обновлено: 7 июн, 10:00 1 681 просмотр, 3 за сегодня

Залоговая недвижимость

## Продается Свободное назначение, 692,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 20 [На карте](#)

**▲ Павелецкая** 5 мин. **▲ Добрынинская** 7 мин. **▲ Серпуховская** 8 мин.

[Пожаловаться](#)



[26 фото](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257770314/>

Фотографии (26) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#)

Свободное назначение, 692,4 м²

Продается двухуровневое нежилое помещение общей площадью 692,4 кв. м., расположенное на первом этаже (+ антресоль) 16-этажного жилого дома, находящееся в районе "Замоскворечье" по адресу ул. Валовая, д.20.

Кадастровый номер: 77-01-002006:4266.

Площадь 1 этажа 307 кв. м.

Площадь антресоли 385,4 кв. м.

Высота потолков 2,45 м.

Назначение помещения: нежилое.

Арендопригодная площадь 692,4 кв. м.

Оборудованы 3 мокрые точки.

Первая линия домов. Развитая, устоявшаяся инфраструктура. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Помещение находится в хорошем состоянии.

Отдельный вход с улицы.

Помещение соответствует всем необходимым нормам и требованиям эксплуатации помещения.

Все коммуникации находятся в рабочем состоянии: теплоснабжение, электроснабжение (80,2 Квт), водоснабжение и канализация (центральные).

Хорошая транспортная доступность. Помещение расположено на внутренней стороне Садового кольца. Расстояние до ближайшей станции метро "Павелецкая" (кольцевая линия) - 5 минут. Расстояние до станций метро "Добрынинская" и "Серпуховская" - 7 минут. Также трамвайные и автобусные остановки в пешей доступности.

Открытая городская парковка.

Развитая инфраструктура района. Рядом расположены ж/д вокзал "Павелецкий", бизнес-центры, рестораны и кафе, продуктовые магазины, банки.

162 884 280 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр ..... 235 246 ₽

Налог ..... НДС включен: 27 147 380 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Открытие**

[Документы проверены](#)

На Циан 7 лет      Объектов в работе 23

РИЕЛТОР  
**Артак Гегамович**

162 884 280 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр ..... 235 246 ₽

Налог ..... НДС включен: 27 147 380 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Открытие**

[Документы проверены](#)

На Циан 7 лет      Объектов в работе 21

РИЕЛТОР  
**Артак Гегамович**

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

**РЕКЛАМА**

**Level Work Воронцовская**

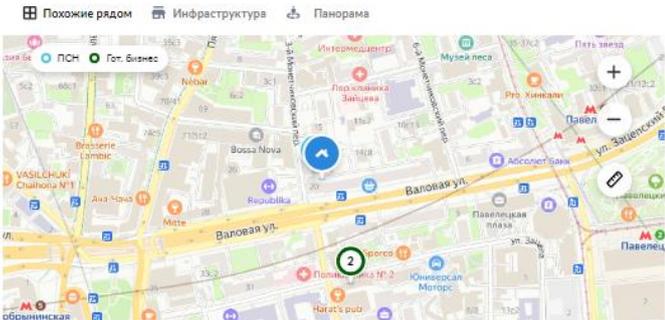
Старт продаж офисов в бизнес-центре от 15,4 млн руб! 11 минута до метро. Скидка 10%

https://www.cian.ru/sale/commercial/257770314/

Фотографии (26) **Описание** Расположение Контактное лицо Свободное назначение, 692,4 м<sup>2</sup>

### Об объекте

Площадь	692,4 м <sup>2</sup>
Этаж	1 из 14
Количество мокрых точек	3
Высота потолков	2,45 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы



**162 884 280 ₹**  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 157 997 700 

Цена за метр ..... 235 246 ₹  
 Налог ..... НДС включен: 27 147 380 ₹

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 **открытие**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Открытие**

На Циил **7 лет**      Объектов в работе **21**

РИЕЛТОР  
**Артак Гегамович**

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

**РЕКЛАМА**  **Level Work Воронцовская**  
 Старт продаж офисов в Бизнес-центре от 15,4 млн руб! 1 минута до метро. Скидка 10%

https://www.cian.ru/sale/commercial/257770314/

# Объект-аналог №3

www.cian.ru Продажа здания 333.1м² Пятницкая ул., 6/1С9, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Новокузнецкая - баз...

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Пятницкая улица

Обновлено: 1 июн, 10:52 6 937 просмотров, 16 за сегодня

## Продается Здание, 333,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 6/1С9 [На карте](#)

Новокузнецкая 3 мин. Третьяковская 7 мин. Полянка 17 мин.

Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



6 фото



89 900 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 87 203 000

Цена за метр 269 889 ₽

Налог НДС включен: 14 983 333 ₽

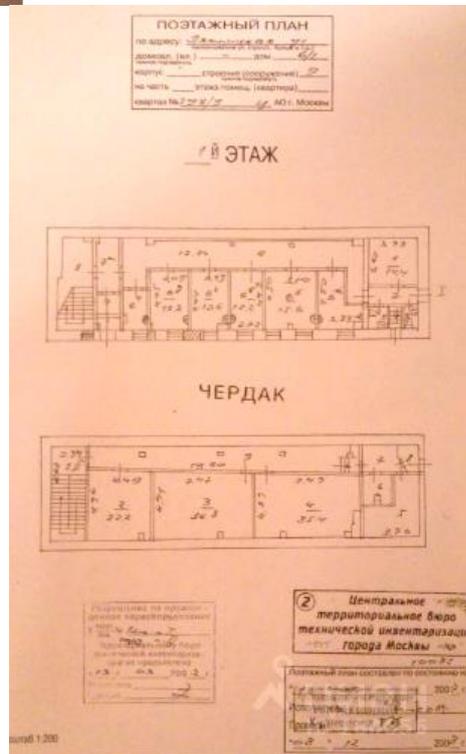
[Показать телефон](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР  
**Евгений Хохлов**  
4,1 · 17 [Документы проверены](#)

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

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг



https://www.cian.ru/sale/commercial/207847300/

Продается 2-этажное здание, 1-этаж-161 кв.м., 2-этаж-172 кв.м. Прилегающая территория под благоустройство, договор аренды земли на 49 лет, назначение-торгово-бытовое, после ремонта и реконструкции, центральные системы вентиляции, пожаротушения и кондиционирования, 5 минут пешком до метро Новокузнецкая и Третьяковская и 15 минут пешком до Кремля. Развитая инфраструктура, во дворе ресторан, рядом множество кафе, Храм Черниговское подворье, удобный выезд на ул.Пятницкая и Б.Ордынка. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС! Собственник ООО, в настоящее время полностью сдаётся в аренду. ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ ДЛЯ ПЕРЕБОРУДОВАНИЯ ПОД ХОСТЕЛ. ПОМОЖЕМ СО СТОРОИТЕЛЬНЫМИ РАБОТАМИ!

Свернуть ^

89 900 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 87 203 000



Цена за метр ..... 269 889 ₽

Налог ..... НДС включен: 14 983 333 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

https://www.cian.ru/sale/commercial/207847300/

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 333,1 м²

Площадь	333,1 м²
Высота потолков	3,5 м
Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Линия домов	Вторая
Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный со двора
Парковка	Наземная, бесплатно

89 900 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 87 203 000



Цена за метр ..... 269 889 ₽

Налог ..... НДС включен: 14 983 333 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Евгений Хохлов  
Суперагент  
4,1•17

https://www.cian.ru/sale/commercial/207847300/

## Объект-аналог №4

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_173.9\\_m\\_3823813522](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.9_m_3823813522)
[Главная](#) > [Продам](#) > [Помещение свободного назначения](#)
Свободного назначения, 173.9 м<sup>2</sup>

36 000 000 ₽ ▾

207 016 ₽ за м<sup>2</sup>
[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

## Спросите у продавца





Agent Smith недвижимость

Компания

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_173.9\\_m\\_3823813522](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.9_m_3823813522)

## О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 173.9 м<sup>2</sup>

Этаж: подвальный

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

36 000 000 ₽ ▾

207 016 ₽ за м<sup>2</sup>
[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

## Спросите у продавца





Agent Smith недвижимость

Компания

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

 Проходимость объекта

 Возможные конкуренты

 Пешая доступность

 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)
[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

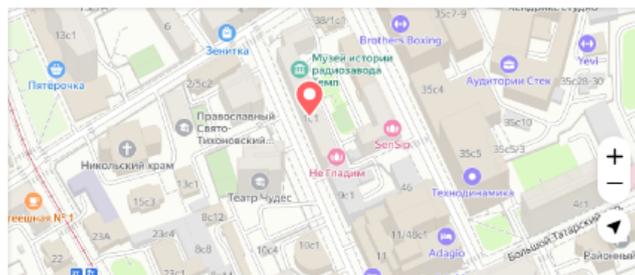
   

Москва, ул. Бахрушина, 1с1

 Новокузнецкая 6–10 мин.

 Павелецкая 6–10 мин.

 Третьяковская 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)




## Описание

Собственник.

Отличное местоположение в пешей доступности от метро Новокузнецкая/Третьяковская/Павелецкая, с удобной транспортной доступностью. Помещение расположено в историческом центре Замоскворечье.

- высокий подвал жилого дома
- 1 отдельный вход с улицы
- высота потолков 2.5-2.8 м
- 16 окон по всему периметру
- смешанная планировка
- место для вывески над входом
- эл. мощность: 25 кВт
- все центральные коммуникации, мокрая точка
- городская парковка перед зданием

Сделан чистовой ремонт!

Помещение в зоне деловой активности и жилого массива с высокой покупательской способностью.

Подойдет под любой вид деятельности: Озон, Валдберис, салон красоты, магазин, пункт выдачи, тату, офис, шоурум, представительство, производство, игровой клуб, пункт выдачи, СДЭК, рабочий кабинет и многое другое.

Елизавета Н  
ТА

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 10

Удалённость от дороги: первая линия

## 36 000 000 ₽

207 016 ₽ за м²

Показать телефон  
8 932 xxx-xx-xx

Написать сообщение

## Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Agent Smith недвижимость  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 3823813522 · 16 мая в 15:36 · 67 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_173.9\\_m\\_3823813522](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173.9_m_3823813522)

---

**17. Документы Заказчика.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
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
<b>Итого:</b>		<b>9</b>

В-ЛОБ-1411/19-18  
ВХ.№ 174 НОЯ 2019

ЭКЗЕМПЛЯР УК

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

В-ЛОБ-1807/19-5  
ВХ.№ 178 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) м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806 (далее – «Нежилое помещение»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

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

## 21. Реквизиты и подписи сторон:

### Продавец: ООО «Сфера»

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

Генеральный директор

  
Гребенюков В.Н.  


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

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

Генеральный директор

  
Харина М.А.  






*[Handwritten signature]*

Удостоверено,  
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) м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806** (далее по тексту «**Нежилое помещение**» в соответствующих падежах).

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

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

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

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

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

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

8. Дату, вписанную от руки, считать действительной.

**9. Реквизиты и подписи сторон:**

**Продавец: ООО «Сфера»**

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

**Генеральный директор**



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

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

**Генеральный директор**



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

полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

Раздел 1 Лист 1

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

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

Лист 2

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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 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

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

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

Лист 4

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

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

**18. Документы Исполнителя.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
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» (до 30.05.2027)	2
5	Выписка из единого государственного реестра саморегулируемой организации оценщика	1
6	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	1
7	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
<b>Итого:</b>		<b>12</b>



Форма №

P 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

Общество с ограниченной ответственностью "АГ Оценка"

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

ООО "АГ Оценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "АГ Оценка"

(фирменное наименование)

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

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

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

Зам. руководителя инспекции  
Советник налоговой службы  
РФ II ранга



Галдина Г.В.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 003186429



Форма №12-1-7  
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

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

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц

(наименование)

реквизиты документа 77 № 3186429 15.04.2003

(серия, номер, дата выдачи /утверждения /)

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

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17 апреля 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

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

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

и присвоение ему

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

Идентификационного  
Номера

Лица

Налогоплательщика

с кодом причины

7 7 1 0 0 1 0 0 1

постановки на учет

Дата выдачи Свидетельства 17 апреля 2003 года

(число, месяц, год)

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

Зам. руководителя инспекции  
Советник налоговой службы  
Российской Федерации II ранга

МП

Галдина Г.В.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 003186247

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ЛИЦЕНЗИЯ**  
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

**"АГ ОЦЕНКА"**

ИНН 7710461640

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

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

лицензия продлена до \_\_\_\_\_

**003604**  
без приложения недействительна

Приложение на 1 листах  
к лицензии на осуществление оценочной деятельности

от 10.11.2003 № 007776

Фамилия, имя, отчество индивидуального  
предпринимателя / штатного работника.

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

Шелухин Роман Александрович

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

Руководитель Департамента экономики  
и регулирования оценочной деятельности



( Г.А. Коряшкин )

003466

Лист № 1

1



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037578-1« 30 » мая 2024 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 « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.



023187 - KA1



**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

Ковалья 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)

№ 020003-1 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. Скатов



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



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Коваль Василий Андреевич**

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

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» сентября 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0080

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

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

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772403014698**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
0826

Город  
Москва

Дата выдачи  
30.12.2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Коваль**  
**Василий Андреевич**  
в период с 14.09.2015 по 30.12.2015  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования  
"Московский финансово-юридический университет МФЮА"  
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"  
в объеме 824 часов  
Решением от  
26.12.2015 (протокол №3)

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

Председатель комиссии *Свет* И.Т. Сивяцкий  
М.П. Руководитель Я.Т. Забелин  
Секретарь *М.Д. Демидов* С.В. Антохина

Приложение к диплому № 772403014698

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

имеет документ об образовании \_\_\_\_\_ Диплом о высшем профессиональном образовании № ВСВ 0821432 от 30.06.2006г. (выпуск, средний профессиональный)

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 (подразделение))  
"Московский финансово-юридический университет МФЮА"  
дипломного профессионального образования

по программе \_\_\_\_\_ Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_ (наименование предприятия, организации, учреждения)  
не предусмотрено

защитил(а) аттестационную работу на тему \_\_\_\_\_ (наименование темы)  
не предусмотрено

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

№ 240005-035-000017 от 02.02.2024 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](http://www.energo Garant.ru).

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

<b>1. Страховщик</b>	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 r/c 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва k/c 30101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>Коваль Василий Андреевич</b> 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
<b>3. Объект страхования:</b>	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.
<b>4. Страховой случай:</b>	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"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>10 000 000,00 (десять миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>8 550,00 (восемь тысяч пятьсот пятьдесят) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 14 февраля 2024 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.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>14 февраля 2024 г. по 13 февраля 2025 г.</b> 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.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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, которые 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. 7.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисом, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. В случае расхождения 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 подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисом, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая. 8.5. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.6. Договор оформлен О.И. Блиновой
<b>Приложения:</b>	«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

На основании Доверенности № 02 от 21.05.2023 г. от 26.11.2023 г.

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 240005-035-000018 от 02.02.2024 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.energogarant.ru](http://www.energogarant.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.

<b>1. Страховщик</b>	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
<b>2. Страхователь</b>	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
<b>3. Объект страхования:</b>	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.
<b>4. Страховой случай:</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>6 000 000,00 (шесть миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>5 400,00 (пять тысяч четыреста) рублей</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 июня 2024 г. 5.3. При неуплате (неоной 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.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 июня 2024 г. по 31 мая 2025 г.</b> 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.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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.
<b>8. Заключительные положения</b>	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений 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
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

