

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Научно-практический центр «ПроАльянс»**

ОГРН 1153668074340 от 25.12.2015 г.  
394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205

Генеральный директор ООО «НПЦ «ПРОАЛЬЯНС»,



# **ОТЧЕТ № 1067/2022**

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «БАГИРА ЛТД.»**

**ОЦЕНЩИК: Баженова Ю.В.**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 23.11.2022 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 23.11.2022 г.**

**2022**



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором на проведение оценки № 1067/2022 от 19.10.2022 г ООО «НПЦ «ПроАльянс» проведена независимая оценка объектов недвижимости (нежилые встроенные помещения – 2 ед., земельный участок), принадлежащих "БАГИРА Лтд." и расположенных по адресу: Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2, с целью определения их стоимости для продажи в рамках конкурсного производства.

Цель оценки – определение стоимости объектов оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Дата оценки – 23.11.2022 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 и Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016 с изм. и доп. утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022).

Отчёт содержит описание объектов недвижимости, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Оценщик не производил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной им информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина стоимости объектов недвижимости на дату оценки составляет<sup>1</sup>:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Земельный участок	77:05:0002003:2	38 288 000
2	Нежилое помещение	77:07:0005007:11058	255 029 000
3	Нежилое помещение	77:07:0006004:17222	54 760 000
	<b>Итого</b>		<b>348 077 000</b>

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,  
генеральный директор



Ю.В. Баженова

<sup>1</sup> Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (и долей в них).



## Содержание

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>7</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>8</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>8</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>9</b>
6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	9
6.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....	9
Таблица 1 .....	9
6.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
Таблица 2 .....	9
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	9
<b>7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>10</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
8.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	12
8.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ.....	12
8.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	15
Таблица 3 .....	15
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
9.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ .....	16
9.1.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	16
Таблица 4 .....	16
9.1.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В Г. МОСКВЕ .....	17
9.2. ОБОСНОВАНИЕ МАСШТАБА И СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	17
9.3. АНАЛИЗ МОСКОВСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	19
Таблица 5 .....	21
Таблица 6 .....	25
9.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
Таблица 7 .....	26
Таблица 8 .....	26
<b>10. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>26</b>
<b>11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>27</b>
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>28</b>
<b>12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>29</b>
<i>Сведения об объектах-аналогах, принятых для проведения расчетов</i> .....	31
Таблица 9 .....	35
12.1. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК .....	35
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .....	39
Таблица 10 .....	39
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>40</b>
Таблица 11 .....	40
<b>15. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ</b> .....	<b>41</b>
<b>16. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>42</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>43</b>
Приложение № 1. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов.....	43
Приложение № 2. Копии документов Оценщика .....	59

### 1. Задание на оценку

<p><b><u>Объекты оценки</u></b></p>	<p>Объекты недвижимости:  <i>Нежилое помещение</i> площадью 1165,7 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 77:07:0005007:11058;  <i>Нежилое помещение</i> площадью 250,3 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 77:07:0006004:17222;  <i>Земельный участок</i> площадью 600 кв. м, кадастровый номер 77:05:0002003:2 расположенные по адресу: Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2</p>
<p><b><u>Документы на объекты оценки</u></b></p>	<p>Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – 3 шт.</p>
<p><b><u>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</u></b></p>	<p>Документы на объект оценки предоставляются Заказчиком в виде копий на дату подписания Договора на проведение оценки, при этом Заказчик подтверждает их идентичность и достоверность. Дополнительная информация предоставляется Заказчиком по запросу</p>
<p><b><u>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки</u></b></p>	<p>Собственность</p>
<p><b><u>Существующие ограничения (обременения) права</u></b></p>	<p>Запрещение регистрации, арест</p>
<p><b><u>Цель и задачи оценки</u></b></p>	<p>Определение стоимости объекта оценки          Результаты оценки могут быть использованы для обоснования рыночной стоимости объектов оценки при продаже в рамках конкурсного производства и не могут быть использованы для иных целей</p>
<p><b><u>Вид стоимости и предпосылки стоимости</u></b></p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p><b><u>Дата оценки</u></b></p>	<p>23.11.2022</p>
<p><b><u>Особенности проведения осмотра объектов оценки</u></b></p>	<p>Осмотр объектов оценки производится оценщиком лично, либо его представителем на дату оценки</p>
<p><b><u>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</u></b></p>	<p>Оценщик может привлечь отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) при возникновении необходимости</p>
<p><b><u>Допущения, на которых должна основываться оценка</u></b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Информация о правах на объекты оценки предоставляется Заказчиком.</li> <li>2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.</li> <li>3. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объектов оценки (обмеры, строительная экспертиза). Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих и технических документов на объекты оценки.</li> <li>4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится.</li> <li>6. На объекты оценки наложено обременение – залог в пользу банка ПАО «Акибанк». Т.к. объекты оценки планируется предложить в залог тому же банку, влияние данного обременения на стоимость не учитывается.</li> <li>7. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете</li> </ol>
<p><b><u>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</u></b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.</li> <li>2. Рыночная стоимость объектов оценки рассчитывается без учета НДС.</li> <li>3. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится.</li> <li>4. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.</li> <li>5. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>6. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления</li> </ol>

	отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
<b><u>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</u></b>	Распространение информации, содержащейся в отчета об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
<b><u>Форма составления отчета об оценке</u></b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 2. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

□ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;

□ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;

□ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;

□ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;

□ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;

□ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;

□ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков:

□ Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).

## 3. Принятые при проведении оценки допущения

1. Информация о правах на объекты оценки предоставляется Заказчиком.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.
3. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объектов оценки (обмеры, строительная экспертиза). Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих и технических документов на объекты оценки.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
6. На объекты оценки наложено обременение – запрещение регистрации, арест. При проведении оценки влияние данного обременения на стоимость не учитывается.
7. При указании в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводится.

#### 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b><u>Заказчик</u></b>	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд." Сокращенное наименование: ООО «БАГИРА Лтд.»
<b><u>Сведения о Заказчике</u></b>	ОГРН 1037725015547, Дата гос. регистрации 24.03.2003 г. ИНН: 7725229930, КПП: 772501001 Местонахождение: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д.7, к.2
<b><u>Оценщик</u></b>	Баженова Юлия Владимировна
<b><u>Сведения об Оценщике</u></b>	Оценщик I категории Член саморегулируемой организации – Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный № 79 Диплом о профессиональной переподготовке ПП №686639, выдан 15.03.2006 г. (регистрационный № 167) Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №1009/10384 по программе: «Оценочная деятельность». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020321-1 от 31.05.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032563-2 от 14.01.2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №034513-3 от 07.11.2022 г. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000157-008 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков. Сертификат соответствия судебного эксперта Серия СС №031241 от 08.02.2022 Член Ассоциации саморегулируемой организации судебных экспертов «Сумма мнений» Регистрационный №224 (Свидетельство от 05.03.2019 №224) Страховой полис № 2200SB40R6482, выданный организацией: Страховое акционерное общество "ВСК". Период страхования с 28.09.2022 по 27.09.2023. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.). Местонахождение Оценщика: 394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205 Номер контактного телефона: +7 (473) 333-55-30, (473) 333-55-31, +7 908-145-6283 Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@proallianz.ru">ocenka@proallianz.ru</a>
<b><u>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический центр «ПроАльянс» «ПроАльянс» ОГРН 1153668074340 (дата государственной регистрации 25.12.2015 г.) ИНН 3663117104 / КПП 366301001 Место нахождения: 394002, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 4, оф. 176 Почтовый адрес: 394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205 Банковские реквизиты: р/с 40702.810.9.13000037262 ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 042007681 к/с 30101.810.6.00000000681 Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО – - 0011450101 от 07.07.2022 г. период страхования с 08.07.2022 по 07.07.2023). Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб. <b>Юридическое лицо соответствует требованиям ст. 15.1 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено</b>

#### 5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

Научно-практический центр «ПроАльянс»

(473) 333-55-30, 333-55-31



## 6. Основные факты и выводы

### 6.1. Общая информация

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 1167/2022 от 19.10.2022 г.
<b>Объекты оценки</b>	Объекты недвижимости: Нежилое помещение площадью 1165,7 м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 77:07:0005007:11058; Нежилое помещение площадью 250,3 м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 77:07:0006004:17222; Земельный участок площадью 600 кв. м, кадастровый номер 77:05:0002003:2 расположенные по адресу: Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Собственность
<b>Существующие ограничения (обременения)</b>	Запрещение регистрации, арест
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки Результаты оценки могут быть использованы для обоснования рыночной стоимости объектов оценки при продаже в рамках конкурсного производства и не могут быть использованы для иных целей
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимости
<b>Текущее использование</b>	Торгово-офисные помещения
<b>Дата оценки</b>	23.11.2022 г.
<b>Дата инспекции (обследования) объектов оценки</b>	19.10.2022 г.
<b>Дата составления отчета</b>	23.11.2022 г.

\* Полное описание объектов оценки приведено в разделе 8 «Описание объектов оценки» настоящего отчета

### 6.2. Результаты оценки

В рамках настоящего отчета при оценке помещений применялся один подход – сравнительный. Результат, полученные с применением различных подходов представлены ниже в таблице.

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Стоимость по доходному подходу, (руб.)
1	Земельный участок	77:05:0002003:2	не применялся	38 288 456	не применялся
2	Нежилое помещение	77:07:0005007:11058	не применялся	255 028 500	не применялся
3	Нежилое помещение	77:07:0006004:17222	не применялся	54 759 916	не применялся
	<b>Итого</b>			<b>348 076 872</b>	

### 6.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина стоимости объектов недвижимости на дату оценки составляет:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Земельный участок	77:05:0002003:2	38 288 000
2	Нежилое помещение	77:07:0005007:11058	255 029 000
3	Нежилое помещение	77:07:0006004:17222	54 760 000
	<b>Итого</b>		<b>348 077 000</b>

### 6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в

порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

4. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете, признается достоверной исключительно на дату оценки с учетом целей, предполагаемого использования результатов оценки и связанных с этим допущений, приведенных в задании на оценку и соответствующих разделах отчета. Оценщик не несет ответственности за любые изменения стоимости, которые могут произойти после даты оценки в результате существенных изменений количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также под влиянием внешних факторов.

6. При указании в отчете итогового результата оценки стоимости имущества, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводилось.

7. Согласно установленным профессиональным стандартам Оценщик сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

## 7. Термины и определения

*Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.*

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

### Виды стоимости

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

Результатом оценки является **итоговая величина** стоимости объекта оценки.

**Результат оценки** может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки/

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **инвестиционной стоимости** в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении **ликвидационной стоимости** в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

#### **Прочие термины и определения**

**Нежилое помещение** – помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.

**Встроенное нежилое помещение** – помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

**Встроенно-пристроенное нежилое помещение** – помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

**Пристроенное помещение** – помещение, примыкающее к основному зданию. Пристроенное помещение имеет общие стены и фундамент с основным зданием в месте соединения.

**Имущественное право** – это субъективное право участников правоотношений, которые связаны с владением, пользованием и распоряжением имуществом. Ст. 128 Гражданского кодекса РФ при перечислении объектов гражданских прав указывает **на имущественное право**, которое наряду с деньгами и ценными бумагами, относится к имуществу. Имущественное право упоминается и в ряде других статей Гражданского кодекса РФ, например, в ст. 66, 132, 382–390, 454, 572, 826 и др. Таким образом, можно констатировать, что имеется определенная нормативная база, обеспечивающая оборот имущественного права. Тем не менее, следует отметить, что в указанной сфере еще не сложилось какого-либо единого подхода к регулированию этих объектов, начиная с понимания юридической природы имущественного права и заканчивая их оборотом.

**Аренда** (лат. *arrendare* – отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование или владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности. Гражданский кодекс РФ определяет аренду как отношения, возникающие на основании договора, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса РФ).

**Объект аренды** – объект недвижимости (или его часть), арендная плата за который определяется в рамках настоящего отчета.

**Арендная плата** – это плата за пользование либо владение и пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды

(ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**Арендный платеж** – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Платежный период** – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами начисления арендных платежей.

**Арендная ставка (ставка арендной платы)** – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Срок аренды** – период времени, на который заключается договор аренды.

## **8. Описание объектов оценки**

### **8.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

Отчеты об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – 3 шт.

### **8.2. Территориальное расположение**

Оцениваемые объекты расположены в Южном административном округе г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 7, корп. 2.

Южный административный округ (ЮАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 773 425 чел. (2022). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской, Большой кольцевой линии (бывшие станции Каховской линии) метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Автозаводская улица - улица в Южном административном округе города Москвы на территории Даниловского района. Идёт от Велозаводской улицы до Автозаводского моста (часть улицы в составе Третьего транспортного кольца). Нумерация домов ведётся от Велозаводской улицы.

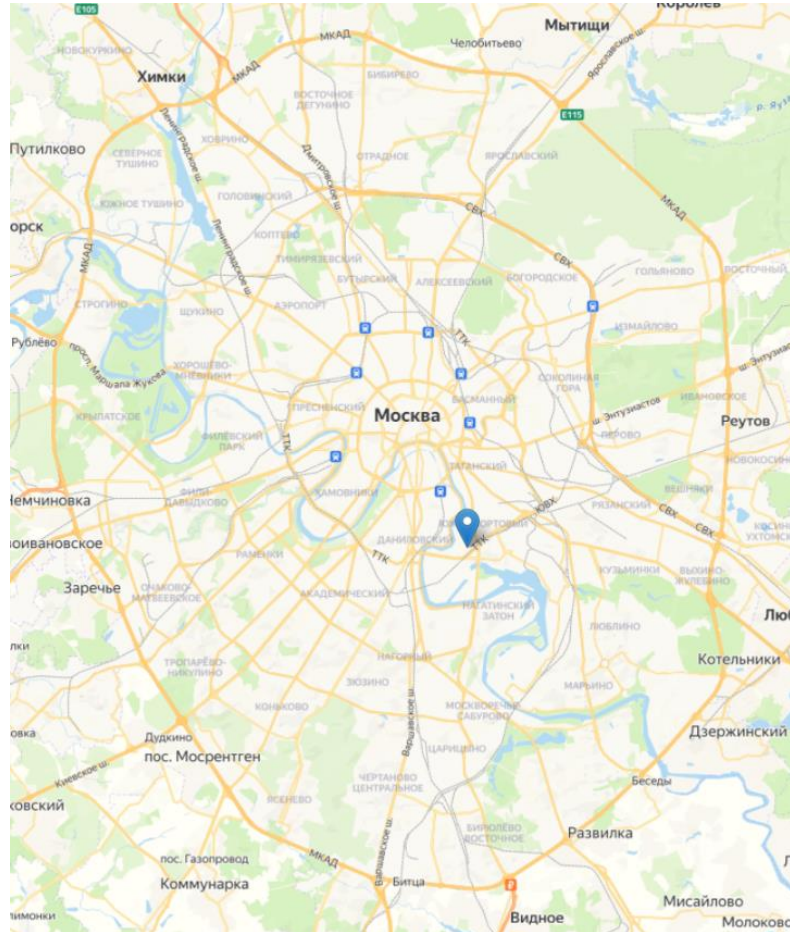


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы

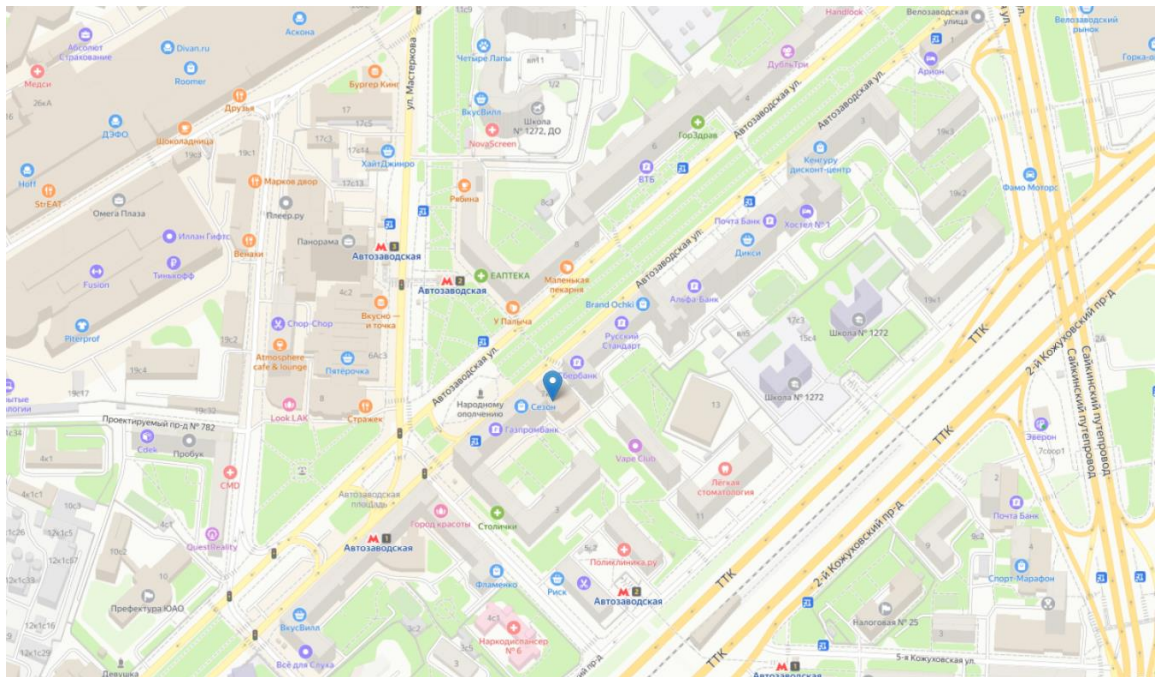


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки на карте микрорайона

### 8.3. Фотографии объектов оценки





**Общие сведения и технические характеристики нежилых помещений**

Таблица 3

Наименование показателя	Показатель	Показатель
Объект оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Кадастровый №	77:07:0005007:11058	77:07:0006004:17222
Площадь, кв м	1165,7	250,3
Адрес	Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2	Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2
Вид права	Собственность	Собственность
Сведения о собственнике	Общество с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд.", ИНН: 7725229930	Общество с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд.", ИНН: 7725229930
Существенные ограничения (обременения права)	Арест	Арест
Текущее использование	Торгово-офисные помещения	Торгово-офисные помещения
Этаж расположения	подвал, 1,2,3, чердачная надстройка	подвал, 1
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии
Удобство расположения	Красная линия	Красная линия
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Тип внутренней отделки	Повышенного качества	Повышенного качества
Дополнительные системы безопасности	Охранная и противопожарная сигнализация, видеонаблюдение	Охранная и противопожарная сигнализация, видеонаблюдение
Техническое состояние здания и	Хорошее	Хорошее

инженерные систем		
Сведения о перепланировке	Не выявлено	Не выявлено

## 9. Анализ рынка объекта оценки

При оценке недвижимости необходимо учитывать весь комплекс факторов, влияющих на его стоимость. К внешним факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки, относятся экономические, политические и социальные условия, сложившиеся в регионе. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества (имущественных прав). Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона становится важным этапом в процессе определения величины рыночной стоимости любого имущества (имущественных прав).

### 9.1. Анализ социально – экономических условий

#### 9.1.1. Анализ социально – экономических условий в Российской Федерации

Экономическое и социальное положение Российской Федерации в январе-сентябре 2022 года характеризовалось следующими показателями<sup>2</sup>:

Таблица 4

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.		Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.			
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 <sup>2)</sup>		104,3			
2) Оценка.							
	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно		
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрь 2021 г. в % к сентябрю 2020 г.		январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	107,0	99,2	104,1	109,2	105,8
Индекс промышленного производства		96,9	100,5	100,4	107,9	103,6	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1595,7	106,7	194,7	105,2	94,3	199,0	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,5	92,0	104,2	126,5	130,0	122,2	129,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	439,7 213,6	92,8 98,2	95,9 96,5	98,5 100,4	105,4 102,5	99,1 98,3	105,8 104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3545,7	90,2	97,4	94,5	106,2	98,6	109,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,1	100,6	99,3	103,7	112,7	102,3	118,4
Индекс потребительских цен		113,7	100,1	114,3	107,4	100,6	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,2	116,0	126,3	99,0	123,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,2	101,1	79,8	68,5	97,5	88,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,9	93,8	44,9	23,8	89,1	70,9
	Август 2022 г.	В % к		Январь- август- 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к августу 2020 г.		январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	59907	112,9	96,1	112,7	108,3	94,7	109,2
реальная		98,8	96,6	98,5	101,5	94,5	103,0

<sup>2</sup> По данным Федеральной службы государственной статистики по России  
Научно-практический центр «ПроАльянс»



## 9.1.2 Анализ социально-экономического положения в г. Москве

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2022 г.	В % к		Январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.	Справочно		
		июню 2021 г.	маю 2022 г.		июнь 2021 г. в % к		январь- июнь 2021 г. в % к январю- июню 2020 г.
					июню 2020 г.	маю 2021 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	101,4	117,0	105,0	116,6 <sup>2)</sup>	115,4 <sup>2)</sup>	118,1 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	1733,0	134,8	117,1	140,3	115,7 <sup>2)</sup>	115,6 <sup>2)</sup>	98,9 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	332505,5	98,9	110,7	112,8	134,2 <sup>2)</sup>	114,3 <sup>2)</sup>	130,3 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22189,8	110,7	97,7	101,7	109,7 <sup>2)</sup>	85,8 <sup>2)</sup>	117,0 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10719,3	86,3	88,7	108,4	182,2 <sup>2)</sup>	109,8 <sup>2)</sup>	150,8 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	57796,5	117,3	103,8	141,3	98,5 <sup>3)</sup>	137,8 <sup>3)</sup>	99,7 <sup>3)</sup>

## 9.2. Обоснование масштаба и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рынок недвижимости как экономическую систему можно рассматривать на различных уровнях в зависимости от масштаба охватываемых им процессов. В этом разрезе могут быть выделены следующие рынки недвижимости:

- \* местный рынок,
- \* районный рынок,

Научно-практический центр «ПроАльянс»

(473) 333-55-30, 333-55-31

- \* городской рынок,
- \* региональный рынок,
- \* страновой рынок,
- \* мировой рынок.

Характеристики объекта недвижимости и инвестиционный потенциал участников рынка на каждом из уровней позволяют обосновать позиционирование объектов оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости.

Анализ характеристик объектов оценки, их потенциальных пользователей и покупателей позволяет сделать вывод о значимости объектов оценки на воронежском рынке недвижимости.

Потенциальными покупателями/арендаторами объекта оценки могут являться юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. 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.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на четыре сегмента:

- \* жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, квартиры и комнаты);
- \* коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- \* незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- \* недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Учитывая характеристики и целевое назначение оцениваемого объекта, дальнейший анализ целесообразно ограничить помещений торгово-офисного назначения.

### **9.3. Анализ московского рынка недвижимости**

Военная операция на Украине и ее экономические последствия спровоцировали резкий рост цен на жилье в Москве на фоне всплеска спроса и сокращения объема предложения. С одной стороны, инвесторы пытаются спасти в недвижимости свои капиталы, а ипотечники, получившие одобрение на выдачу кредита по старым ставкам, - поскорее выйти на сделку. С другой – продавцы снимают квартиры с продажи, не понимая, что будет с рублем. Однако, как и в конце 2014 г, ценовой скачок носит кратковременный характер - «панический» спрос скоро закончится, а новый при ипотечных ставках 20-22% годовых появится еще очень нескоро.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), в марте стоимость квадратного метра в среднем по Москве подскочила сразу на 5,6% до 267 500 руб. При этом в твердой валюте квартиры потеряли почти четверть цены – долларový индекс стоимости жилья снизился на 24,3% до \$2 530 за кв. м из-за девальвации рубля.

Боясь продешевить, часть продавцов выставили заградительные ценники, прибавив к прежней цене до 20%, а иногда и более. Однако IRN.RU при анализе рынка отсекает неадекватно завышенные варианты (как и заниженные). Часть собственников вообще сняли квартиры с

продажи до прояснения экономической ситуации, в результате чего объем предложения сократился примерно на треть.

Все, что осталось, подорожало равномерно – на 5-6%. И в разрезе типов жилья, и по комнатности. Немного меньше остальных типов прибавили сталинки и типовой кирпич, но отставание на 1% в нынешних условиях не принципиально. Продавцы повышают цены на любые квартиры, как эконом-, так и бизнес-класса, вне зависимости от их качества.

Местоположение тоже не играет особой роли. В рейтинге по географии лидирует самый дорогой округ – Центральный, где собственники обычно пытаются ориентироваться на курс доллара. Но сразу вслед за ЦАО расположился демократичный Восточный округ, а второй по уровню цен Юго-Западный округ оказался в конце рейтинга.

### **Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области**

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Эксперты подвели итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы и сделали прогноз по офисному, торговому и складскому сегментам на 2022 год.

2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на рынок, — минимумы, говорится в исследовании компании JLL. Эти тенденции сохранятся и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов), подсчитали в JLL.

Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в Москве. «Низкий объем доступных для аренды складов наблюдается на фоне роста их ввода. В 2021 году в столичном регионе будет введено около 1,2 млн кв. м, тогда как в прошлом году не было и 1 млн, а в 2022-м ожидается свыше 1,7 млн кв. м новых складских площадей», — говорит руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгений Бумагин.

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году. В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель положительный — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжилось: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок

общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Информация о стоимости объектов была получена в результате интервьюирования специалистов ведущих риэлтерских фирм Московской области, а также в ходе анализа открытых данных, опубликованных в сети Интернет ([www.vrx.ru](http://www.vrx.ru), [www.cmlt.ru](http://www.cmlt.ru), [www.irt.ru](http://www.irt.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.nikvtn.ru](http://www.nikvtn.ru) и т. д.) и в специализированных периодических изданиях («Парадный квартал», «Империя недвижимости»).

Основными ценообразующими факторами рынка коммерческой недвижимости являются:

1. местоположение (0,29);
2. общая площадь (фактор масштаба) (0,08);
3. расположение относительно красной линии (0,08);
4. физическое состояние здания (0,06);
5. этаж расположения (0,06);
6. состояние отделки (0,05);
7. близость к остановкам общественного транспорта (0,04);
8. площадь земельного участка, относящегося к объекту (0,04).

В скобках указан вес фактора (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Ч. 2. – Нижний Новгород, 2021).

Основными факторами, определяющими выгодность местоположения объектов коммерческой недвижимости, являются:

1. Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.
2. Близость к областному центру.
3. Близость к центрам розничной и оптовой торговли.
4. Близость к жилым территориям.
5. Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.
6. Возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей.
7. Экологический фактор.

Существует прямая зависимость между коммерческой привлекательностью расположения объекта и значением балла в рамках десятибалльной шкалы, определенной риэлторскими фирмами, работающими на рынке Московской области.

Представить значения либо диапазон значений всех ценообразующих факторов не представляется возможным, все корректировки на отличия объектов сравнения при расчетах определяются индивидуально. Однако, используя обобщенную рыночную практику вышеуказанных профессиональных риэлторов на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости региона, можно определить диапазон отклонений в стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в зависимости от некоторых характеристик (параметров):

Показатель	Степень влияния на стоимость																																																																																		
Торг	<p>Таблица 453. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</p> <table border="1" data-bbox="523 280 1385 510"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0.07</td> <td>0.02</td> <td>0.12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0.03</td> <td>0.01</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0.08</td> <td>0.04</td> <td>0.11</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Города с населением 500..1000 тыс. чел.</td> <td>0.06</td> <td>0.03</td> <td>0.09</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0.07</td> <td>0.04</td> <td>0.10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 454. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</p> <table border="1" data-bbox="523 645 1385 875"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0.10</td> <td>0.04</td> <td>0.16</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0.07</td> <td>0.01</td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0.13</td> <td>0.08</td> <td>0.18</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Города с населением 500..1000 тыс. чел.</td> <td>0.12</td> <td>0.06</td> <td>0.17</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0.12</td> <td>0.08</td> <td>0.16</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0.07	0.02	0.12	2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11	4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0.10	0.04	0.16	2	Санкт-Петербург	0.07	0.01	0.13	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.18	4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.12	0.06	0.17	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.08	0.16																						
	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																															
1	Москва	0.07	0.02	0.12																																																																															
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05																																																																															
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11																																																																															
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09																																																																															
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10																																																																															
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																
1	Москва	0.10	0.04	0.16																																																																															
2	Санкт-Петербург	0.07	0.01	0.13																																																																															
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.18																																																																															
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.12	0.06	0.17																																																																															
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.08	0.16																																																																															
Площадь	<p>Таблица 222. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва</p> <table border="1" data-bbox="531 1010 1353 1272"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Аналог</th> <th colspan="5">Объект оценки</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 100</th> <th>от 100 до 200</th> <th>от 200 до 400</th> <th>от 400 до 1000</th> <th>от 1000 до 3000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 100</td> <td>1.00</td> <td>0.83</td> <td>0.76</td> <td>0.62</td> <td>0.49</td> </tr> <tr> <td>от 100 до 200</td> <td>1.20</td> <td>1.00</td> <td>0.91</td> <td>0.74</td> <td>0.59</td> </tr> <tr> <td>от 200 до 400</td> <td>1.32</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>0.82</td> <td>0.65</td> </tr> <tr> <td>от 400 до 1000</td> <td>1.62</td> <td>1.35</td> <td>1.22</td> <td>1.00</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>от 1000 до 3000</td> <td>2.03</td> <td>1.69</td> <td>1.53</td> <td>1.25</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.</p> <p>Таблица 224. Матрица коэффициентов удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва</p> <table border="1" data-bbox="539 1406 1329 1659"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Аналог</th> <th colspan="5">Объект оценки</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 35</th> <th>от 35 до 80</th> <th>от 80 до 180</th> <th>от 180 до 400</th> <th>от 400 до 3000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 35</td> <td>1.00</td> <td>0.79</td> <td>0.64</td> <td>0.50</td> <td>0.37</td> </tr> <tr> <td>от 35 до 80</td> <td>1.27</td> <td>1.00</td> <td>0.81</td> <td>0.64</td> <td>0.47</td> </tr> <tr> <td>от 80 до 180</td> <td>1.57</td> <td>1.24</td> <td>1.00</td> <td>0.79</td> <td>0.58</td> </tr> <tr> <td>от 180 до 400</td> <td>1.99</td> <td>1.56</td> <td>1.27</td> <td>1.00</td> <td>0.74</td> </tr> <tr> <td>от 400 до 3000</td> <td>2.70</td> <td>2.12</td> <td>1.72</td> <td>1.36</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью от 17 кв.м. и более.</p>	Аналог	Объект оценки					от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000	от 0 до 100	1.00	0.83	0.76	0.62	0.49	от 100 до 200	1.20	1.00	0.91	0.74	0.59	от 200 до 400	1.32	1.10	1.00	0.82	0.65	от 400 до 1000	1.62	1.35	1.22	1.00	0.80	от 1000 до 3000	2.03	1.69	1.53	1.25	1.00	Аналог	Объект оценки					от 0 до 35	от 35 до 80	от 80 до 180	от 180 до 400	от 400 до 3000	от 0 до 35	1.00	0.79	0.64	0.50	0.37	от 35 до 80	1.27	1.00	0.81	0.64	0.47	от 80 до 180	1.57	1.24	1.00	0.79	0.58	от 180 до 400	1.99	1.56	1.27	1.00	0.74	от 400 до 3000	2.70	2.12	1.72	1.36	1.00
Аналог	Объект оценки																																																																																		
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000																																																																														
от 0 до 100	1.00	0.83	0.76	0.62	0.49																																																																														
от 100 до 200	1.20	1.00	0.91	0.74	0.59																																																																														
от 200 до 400	1.32	1.10	1.00	0.82	0.65																																																																														
от 400 до 1000	1.62	1.35	1.22	1.00	0.80																																																																														
от 1000 до 3000	2.03	1.69	1.53	1.25	1.00																																																																														
Аналог	Объект оценки																																																																																		
	от 0 до 35	от 35 до 80	от 80 до 180	от 180 до 400	от 400 до 3000																																																																														
от 0 до 35	1.00	0.79	0.64	0.50	0.37																																																																														
от 35 до 80	1.27	1.00	0.81	0.64	0.47																																																																														
от 80 до 180	1.57	1.24	1.00	0.79	0.58																																																																														
от 180 до 400	1.99	1.56	1.27	1.00	0.74																																																																														
от 400 до 3000	2.70	2.12	1.72	1.36	1.00																																																																														

<p>Тип объекта</p>	<p align="center"><b>Значения корректировок, усредненные по городам России</b></p> <p>Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td align="center">0.90</td> <td align="center">0.89</td> <td align="center">0.91</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td align="center">0.93</td> <td align="center">0.92</td> <td align="center">0.94</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94																																																																																									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																												
<b>Удельная цена</b>																																																																																																														
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91																																																																																																											
<b>Удельная арендная ставка</b>																																																																																																														
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94																																																																																																											
<p>Этаж расположения</p>	<p>Таблица 287. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, усредненные данные по России</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,10</td> <td align="center">1,26</td> <td align="center">1,33</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td align="center">0,90</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,17</td> <td align="center">1,23</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td align="center">0,79</td> <td align="center">0,85</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,05</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td align="center">0,76</td> <td align="center">0,81</td> <td align="center">0,95</td> <td align="center">1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 298. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,02</td> <td align="center">1,25</td> <td align="center">1,34</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,22</td> <td align="center">1,31</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td align="center">0,80</td> <td align="center">0,82</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,07</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td align="center">0,75</td> <td align="center">0,77</td> <td align="center">0,93</td> <td align="center">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,26	1,33	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05	подвал	0,76	0,81	0,95	1,00	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00																																															
Этаж расположения				аналог																																																																																																										
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																																																																																									
объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,26	1,33																																																																																																									
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23																																																																																																									
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05																																																																																																									
	подвал	0,76	0,81	0,95	1,00																																																																																																									
Этаж расположения		аналог																																																																																																												
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																																																																																									
объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34																																																																																																									
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31																																																																																																									
	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07																																																																																																									
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00																																																																																																									
<p>Возраст здания</p>	<p>Таблица 408. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки возрастом, лет</th> <th colspan="9">Аналог возрастом, лет</th> </tr> <tr> <th>до 5</th> <th>от 5 до 10</th> <th>от 10 до 15</th> <th>от 15 до 20</th> <th>от 20 до 25</th> <th>от 25 до 30</th> <th>от 30 до 35</th> <th>от 35 до 40</th> <th>от 40</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 5</td> <td>1.00</td> <td>1.09</td> <td>1.15</td> <td>1.19</td> <td>1.22</td> <td>1.25</td> <td>1.28</td> <td>1.30</td> <td>1.45</td> </tr> <tr> <td>от 5 до 10</td> <td>0.92</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.09</td> <td>1.12</td> <td>1.15</td> <td>1.17</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> </tr> <tr> <td>от 10 до 15</td> <td>0.87</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.04</td> <td>1.07</td> <td>1.09</td> <td>1.11</td> <td>1.13</td> <td>1.27</td> </tr> <tr> <td>от 15 до 20</td> <td>0.84</td> <td>0.92</td> <td>0.96</td> <td>1.00</td> <td>1.03</td> <td>1.05</td> <td>1.07</td> <td>1.09</td> <td>1.22</td> </tr> <tr> <td>от 20 до 25</td> <td>0.82</td> <td>0.89</td> <td>0.94</td> <td>0.97</td> <td>1.00</td> <td>1.02</td> <td>1.04</td> <td>1.06</td> <td>1.19</td> </tr> <tr> <td>от 25 до 30</td> <td>0.80</td> <td>0.87</td> <td>0.92</td> <td>0.95</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>1.02</td> <td>1.04</td> <td>1.16</td> </tr> <tr> <td>от 30 до 35</td> <td>0.78</td> <td>0.86</td> <td>0.90</td> <td>0.93</td> <td>0.96</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>1.02</td> <td>1.14</td> </tr> <tr> <td>от 35 до 40</td> <td>0.77</td> <td>0.84</td> <td>0.88</td> <td>0.92</td> <td>0.94</td> <td>0.96</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> </tr> <tr> <td>от 40</td> <td>0.69</td> <td>0.75</td> <td>0.79</td> <td>0.82</td> <td>0.84</td> <td>0.86</td> <td>0.88</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет									до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40	до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45	от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33	от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27	от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22	от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19	от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16	от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14	от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12	от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00
Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет																																																																																																													
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40																																																																																																					
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45																																																																																																					
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33																																																																																																					
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27																																																																																																					
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22																																																																																																					
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19																																																																																																					
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16																																																																																																					
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14																																																																																																					
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12																																																																																																					
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00																																																																																																					

Наличие отдельного входа	<p>Таблица 301. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>1.00</td> <td>1.07</td> </tr> <tr> <td></td> <th>отдельного входа нет</th> <td>0.93</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 302. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>1.00</td> <td>1.08</td> </tr> <tr> <td></td> <th>отдельного входа нет</th> <td>0.93</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>				Отдельный вход		Аналог		Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет			1.00	1.07		отдельного входа нет	0.93	1.00	Отдельный вход		Аналог		Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет			1.00	1.08		отдельного входа нет	0.93	1.00																												
	Отдельный вход		Аналог																																																													
Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет																																																													
			1.00	1.07																																																												
	отдельного входа нет	0.93	1.00																																																													
Отдельный вход		Аналог																																																														
Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет																																																													
			1.00	1.08																																																												
	отдельного входа нет	0.93	1.00																																																													
Расположение относительно красной линии	<p>Таблица 80. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0.90</td> <td>0.83</td> <td>0.96</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0.88</td> <td>0.82</td> <td>0.94</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0.80</td> <td>0.74</td> <td>0.87</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>0.88</td> <td>0.81</td> <td>0.94</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел</td> <td>0.89</td> <td>0.83</td> <td>0.95</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 81. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0.94</td> <td>0.90</td> <td>0.99</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0.90</td> <td>0.86</td> <td>0.94</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0.91</td> <td>0.87</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>0.88</td> <td>0.84</td> <td>0.92</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел</td> <td>0.88</td> <td>0.84</td> <td>0.93</td> </tr> </tbody> </table>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0.90	0.83	0.96	2	Санкт-Петербург	0.88	0.82	0.94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.80	0.74	0.87	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.81	0.94	5	города с населением до 500 тыс. чел	0.89	0.83	0.95	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0.94	0.90	0.99	2	Санкт-Петербург	0.90	0.86	0.94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.87	0.95	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.84	0.92	5	города с населением до 500 тыс. чел	0.88	0.84	0.93
	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																												
1	Москва	0.90	0.83	0.96																																																												
2	Санкт-Петербург	0.88	0.82	0.94																																																												
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.80	0.74	0.87																																																												
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.81	0.94																																																												
5	города с населением до 500 тыс. чел	0.89	0.83	0.95																																																												
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																													
1	Москва	0.94	0.90	0.99																																																												
2	Санкт-Петербург	0.90	0.86	0.94																																																												
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.87	0.95																																																												
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.88	0.84	0.92																																																												
5	города с населением до 500 тыс. чел	0.88	0.84	0.93																																																												
Тип и состояние внутренней отделки	<p>Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>				Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																													
Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог																																																														
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																																																											
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																																																											
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																																																											
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																																																											
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																																																											

Стоит отметить, что приведенные значения являются приблизительными. В каждом конкретном случае значения всех ценообразующих факторов определяются индивидуально с использованием рыночных данных либо данных риэлторских фирм.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Наиболее близкими с

конструктивной и функциональной стороны аналогами являются также помещения свободного назначения.

Информация о стоимости и арендных ставках на сопоставимые многофункциональные объекты была получена в результате интервьюирования специалистов ведущих риэлтерских фирм Московской области, а также в ходе анализа открытых данных, опубликованных в сети Интернет. По данным о предложении о продаже с учетом расположения объекта оценки была сформирована первичная выборка объектов.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что средние цены предложений помещений коммерческого назначения лежат в диапазоне 261 000-371 000 руб./м<sup>2</sup>.



Таблица 6

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4068946806">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4068946806</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5643070062">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5643070062</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5751966371">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5751966371</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5352971791">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5352971791</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5564181632">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5564181632</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5568463638">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5568463638</a>
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Москва, улица Талалихина, 37	Москва, улица Орджоникидзе, 12с3	Москва, Духовской переулок, 17с16	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	Москва, проспект Андропова, 18к7	Москва, 1-й Угрешский проезд, 7Ас2
Площадь, кв. м	510,4	1155,0	696,0	869,0	1912,0	118,9
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Этажность	2	3	4	3	3	1
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	Отсутствует	В наличии
Удобство расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Тип внутренней отделки	Повышенного качества	Повышенного качества	Повышенного качества	Стандартная	Повышенного качества	Повышенного качества
Цена предложения, руб.	135 000 000	330 000 000	220 000 000	250 000 000	707 999 999	31 124 517
Цена предложения, руб./кв. м	264 498	285 714	316 092	287 687	370 293	261 771

#### 9.4. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность коммерческой недвижимости определяется степенью развития района города или населенного пункта и местоположением внутри района, объемно-планировочными характеристиками и техническим состоянием объекта.

В данном отчете анализ ликвидности выполнен с помощью классификации ее на отдельные группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи, а также исследования отдельных факторов, влияющих на это.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 7

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	9-18

Факторами, влияющими на ликвидность недвижимого имущества, являются:

*Эластичность спроса.* Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости. Более низкий, по сравнению с жилым сектором, спрос. Это связано с тем, что количество потенциальных покупателей жилой недвижимости в 4-5 раз превышает спрос на коммерческую недвижимость.

*Состояние рынка.* В результате обострения кризисных явлений в экономике и роста процентных ставок, на рынке недвижимости проявляются признаки снижения активности.

*Физическое состояние имущества.* Объекты оценки представляют собой нежилые помещения офисного назначения. Физическое состояние не снижает привлекательность и не ограничивает круг потенциальных покупателей.

*Соответствие современным требованиям.* Характеристики объектов соответствуют современным требованиям, не снижают привлекательность и не ограничивают круг потенциальных покупателей.

*Масштабность.* Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, несущественно отличающимися в большую сторону от средних значений.

*Местоположение.* При одинаковых инвестиционных затратах, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, в зависимости от их расположения, имеют разную привлекательность и ликвидность. Данный фактор не ограничивает ликвидность объектов оценки.

Таблица 8

Фактор ликвидности	Группа ликвидности		
	1	2	3
	Низкая	Средняя	Высокая
Эластичность спроса	1		
Состояние рынка	1		
Физическое состояние имущества		1	
Соответствие современным требованиям			1
Масштабность	1		
Местоположение		1	
Средневзвешенное значение	1,67		
<b>Итоговый вывод (группа ликвидности)</b>	<b>2,00</b>		
	<b>Средняя</b>		

Таким образом, учитывая рыночные условия, а также местоположение и технические характеристики объектов оценки, их ликвидность следует оценить как среднюю. Типичный (расчетный) срок экспозиции объектов оценки составляет от 4 до 9 месяцев.

#### 10. Этапы проведения оценки, а также содержание и объем работ, осуществленных Оценщиком при проведении оценки

Решение поставленной задачи предполагает несколько взаимосвязанных этапов, на каждом из которых осуществляется определенный объем работ:

□ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (ведение переговоров с заказчиком, составление и заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, получение документов, необходимых для проведения оценки);

□ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (осмотр оцениваемого имущества, изучение и анализ местоположения объектов оценки, фотофиксация

объектов, интервьюирование специалистов, изучение технической документации, определение особенностей оцениваемой собственности, сбор информации и анализ рынков недвижимости, анализ НЭИ оцениваемых объектов);

□ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (выбор методов оценки в рамках каждого из подходов (если какой-либо из подходов не применялся, обоснование отказа от применения этого подхода), поиск и изучение аналогов оцениваемого имущества, проведение необходимых расчетов, определение рыночной стоимости объекта в рамках каждого из применяемых подходов);

□ согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки (выбор методики согласования результатов, полученных различными подходами, проведение необходимых расчетов, определение итоговой рыночной стоимости имущества);

□ составление отчета об оценке (составление развернутого письменного отчета, подписание акта приема-передачи выполненных работ, передача отчета Заказчику).

## 11. Анализ наиболее эффективного использования

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.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

□ *Законодательная разрешённость*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.

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

□ *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

□ *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимально чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы оцениваемым объектом. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНИП и т.д. Необходимо так же учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся после второго этапа функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНИП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

Следующим этапом является отбор финансово осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функций, обладающих максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

Анализ наиболее эффективного использования базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Учитывая текущее использование оцениваемых объектов, а также то, что изменение их функционального назначения приведет к дополнительным финансовым затратам, текущее использование оцениваемых объектов в качестве нежилых помещений является наиболее эффективным без рассмотрения других вариантов использования.

## 12. Описание процесса оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания его физического состояния и определения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение стоимости.

При определении рыночной стоимости недвижимости используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

**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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат на новое строительство объекта.

*Затраты на новое строительство* представляют собой затраты на создание объекта, аналогичного или полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Определение затрат на новое строительство лежит в основе трех методов: метода удельных затрат на единицу площади или объема, метода поэлементного расчета и метода сметного расчета.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Затратный подход в рамках настоящего отчета не применялся в связи с тем, что Оценщику не предоставлена проектно-сметная документация и документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта, а также отсутствует статистическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Расчёт же по «типовым» сметам, СНИПам, укрупненным показателям и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания может привести к большой погрешности при вычислениях. В следствии чего затратный подход не применялся.

**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.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание получения будущих доходов или выгод. 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.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). Однако происходящие с 24.02.2022 события и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

В сложившихся условиях методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, не учитывают возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др. Принцип ожидания, лежащий в основе доходного подхода, не может быть реализован в достаточной степени, поскольку в условиях неопределенности ожидания участников рынка чрезвычайно разобщены и нестабильны. Таким образом, будущую динамику доходов и расходов, связанных с использованием недвижимости, достоверно спрогнозировать не представляется возможным. В этих условиях применять доходный подход нецелесообразно.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

## **12. Расчет стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода**

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Основной принцип сравнительного подхода – сопоставление:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным объектом с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод прямого сравнения сделок, а так же методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

*Статистические и экономико-математические методы* предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например для целей государственного управления (при определении базы налогообложения или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

*Метод сравнительного анализа сделок* опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа оборудования и ТС. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

В рамках настоящего отчета использовался *метод сравнительного анализа сделок*, так как на рынке имеется в наличии достаточное количества данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объектам оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта;
3. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемых объектов;
4. согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с имуществом рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемых объектов. Исходя из сложившейся практики купли-продажи аналогичных объектов на вторичном рынке, в качестве единицы сравнения была принята стоимость одной единицы ТС.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Поправки вносятся путем умножения цены продажи 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 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.

Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы рыночные данные об объекте, аналогичных оцениваемому, предложенным к продаже на дату оценки.

**Сведения об объектах-аналогах, принятых для проведения расчетов**

Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser window with several tabs open: 'Whats', 'Письм', 'Купит', 'Магаз', 'Офис', and another 'Магаз'. The address bar shows the URL: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4068946806>.

**135 000 000 Р**      **Магазин, 510.4 м<sup>2</sup>**  
 Москва, улица Талалихина, 37, Таганский, Москва  
 М Волгоградский проспект 624 м

Связаться с владельцем **+79584624009**

**Магазин, 510.4 м<sup>2</sup>**

Объект расположен на 1-й линии ул. Талалихина, обладает отличной пешеходной и транспортной доступностью. Парковка на 8 м/м. ЗУ 5,7 соток в собственности. Большое количество окон, 3 отдельных входа, вытяжка для общепита.  
 Возможное целевое использование: ресторан, бар, кафе, медицинский центр, мини-гостиница, банк, офис компании, магазин продуктов, либо организация арендного бизнеса.

- Высота потолков: 2.6 - 3.3 м
- 3 отдельных входа
- Эл. мощность: 95 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Открытая планировка

ID: 161918

Создать заметку    Распечатать    Получать похожие    Пожаловаться

Образцы документов для сделки


**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость      Номер в каталоге: 4068946806  
 Класс здания:  
 Площадь: 510.4 м<sup>2</sup>  
 Цена: 135 000 000 Р  
 Цена за м<sup>2</sup>: 264 498 Р  
 Тип объекта: Магазин  
 Дата публикации объявления: 16/9/2021  
 Дата обновления объявления: 14/11/2022

**Расположение**

Объект-аналог №2





← ↻ <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5643...>


**330 000 000 ₽**      **Офис, 1155 м<sup>2</sup>**  
 Москва, улица Орджоникидзе, 12с3, Донской, Москва  
 Ленинский проспект 474 м

**Связаться с владельцем** [+79850502515](tel:+79850502515)

### Офис, 1155 м<sup>2</sup>

Лот: 95043. Предлагается на продажу лофт особняк с собственной огороженной территорией. Современное трехэтажное здание, расположенное на пересечении улиц Вавилова и Орджоникидзе, в Донском районе Москвы, в непосредственной близости от Ленинского проспекта. Здесь, в уникальном офисном пространстве, продумано всё до мелочей для динамичной деловой атмосферы и нескучной работы. Высокий уровень инсоляции, независимая система приточно-вытяжной вентиляции с охлаждением и обогревом воздуха на каждом этаже, система "умный свет", управляемая через Wi-Fi. Независимая система приточно-вытяжной вентиляции с охлаждением и обогревом воздуха на каждом этаже. Возможность размещения до 200 рабочих мест. Высота потолков от 3,7 до 3,9 м. Электрическая мощность 125 Вт/кв. м. Автоматизированная система въезда/выезда и входа/выхода "Мой пропуск" для сотрудников и гостей. Планировка открытая, на каждом этаже предусмотрены мокрые точки. Собственный наземный паркинг на огороженной территории на 25 машиномест. Подойдет под различные виды деятельности. Налогообложение УСН.

 Создать заметку     Распечатать     Получать похожие     Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

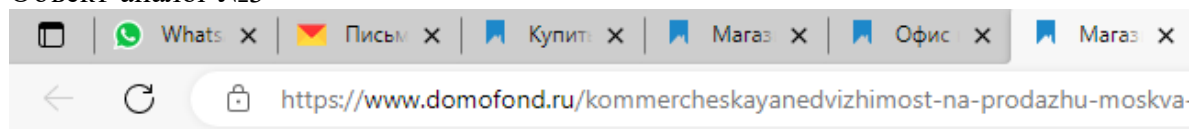
### Информация о предложении

**Тип:** Коммерческая недвижимость      **Номер в каталоге:** 5643070062  
**Класс здания:** В  
**Площадь:** 1155 м<sup>2</sup>  
**Цена:** 330 000 000 ₽  
**Цена за м<sup>2</sup>:** 285 714 ₽  
**Тип объекта:** Офис  
**Дата публикации объявления:** 9/9/2022  
**Дата обновления объявления:** 9/11/2022

### Расположение



## Объект-аналог №3

**220 000 000 ₽****Магазин, 696 м<sup>2</sup>**

Москва, Духовской переулок, 17с16, Донской, Москва

Тульская 575 м

**Связаться с владельцем****+74959703761****Магазин, 696 м<sup>2</sup>**

Лот: 31102. Продажа арендного бизнеса на Духовском переулке д.17 стр.16.

Метро Тульская

Общая площадь: 696 кв. м

Распределение площади:

цоколь 137,4 кв. м

1 этаж 123,9 кв. м

2 этаж 133,9 кв.м

Мансарда 168,5 кв. м

Антресоль 132,3 кв. м

Входная группа: 3 входа

Высота потолков: 3,2 м

Электрическая мощность 80 кВт (возможно увеличение)

Во всем здании сделан ремонт отделки в стиле Лофт

Паркинг на 7 м/м

Земля в аренде до 2050 года.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловат

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении****Тип:** Коммерческая недвижимость**Номер в каталоге:** 5751966371**Класс здания:****Площадь:** 696 м<sup>2</sup>**Цена:** 220 000 000 ₽**Цена за м<sup>2</sup>:** 316 092 ₽**Тип объекта:** Магазин**Дата публикации объявления:** 4/10/2022**Дата обновления объявления:** 12/11/2022

## Объект-аналог №4

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5352...

**250 000 000 ₽**      **Офис, 869 м²**  
 Москва, Лужнецкая набережная, 10Б, Хамовники, Москва  
 М Воробьевы Горы 649 м





**Связаться с владельцем**      **+79587645764**


**Офис, 869 м²**

Код объекта: 429769.

- Продаётся отдельностоящее офисное 3-этажное здание общей площадью 869 кв.метров с земельным участком 362 кв.метра.
- Лужники, Хамовники ЦАО - район с удобной транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Активный пешеходный и автомобильный трафик.
- Кирпичное здание 1957 года постройки в хорошем состоянии. Перекрытия ж/б, кирпичные перегородки.
- Отделка 2016 года. В отделке использованы качественные материалы. Технически объект оснащен всем необходимым. - Электрическая мощность - 50кВт.
- Здание ранее сдавалось в аренду.
- Имеется наземная парковка на 12 машин на муниципальной земле.
- Оперативный показ! Звоните!

Лужнецкая набережная

 Создать заметку   
  Распечатать   
  Получать похожие   
  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость      Номер в каталоге: 5352971791

Класс здания:

Площадь: 869 м²

Цена: 250 000 000 ₽

Цена за м²: 287 687 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 12/7/2022

Дата обновления объявления: 11/11/2022

**Расположение**

Таблица 9

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4068946806">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4068946806</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5643070062">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5643070062</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5751966371">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5751966371</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5352971791">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-5352971791</a>
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Москва, улица Талалихина, 37	Москва, улица Орджоникидзе, 12с3	Москва, Духовской переулок, 17с16	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б
Площадь, кв. м	510,4	1155,0	696,0	869,0
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	2	3	4	3
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Удобство расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Тип внутренней отделки	Повышенного качества	Повышенного качества	Повышенного качества	Стандартная
Цена предложения, руб.	135 000 000	330 000 000	220 000 000	250 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	264 498	285 714	316 092	287 687

### 12.1. Обоснование корректировок

**Поправка на имущественные права.** Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

**Поправка на условия сделки.** Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

**Поправка на дату предложения / продажи.** Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

**Поправка на уторгование.** В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с данными коллективных экспертных

оценок, было установлено, что размер скидки на торг составляет<sup>3</sup>:

Таблица 452. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%

Таким образом, ко всем объектам-аналогам был применён корректирующий коэффициент в размере 0,85.

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центре города, а также близко к основным транспортным магистралям выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Объекты сравнения сопоставимы между собой, корректировка не применялась.

**Поправка на общую площадь.**

При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

Для расчета поправки Оценщик использовал *экспертный метод* по данным коллективных экспертных оценок:<sup>4</sup>

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
<b>Объект оценки</b>	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.27	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.40
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.25
	от 1500 до 5000	0.68	0.79	0.88	0.98	1.00	1.23
	от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00

Корректировки на площадь указаны в расчетной таблице.

**Поправка на тип объекта недвижимости.** По типу объекты делятся на отдельно стоящие здания, встроенные или встроенно-пристроенные помещения.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

**Поправка на этаж расположения.**

Этаж расположения - фактор в равной степени важный как для собственника, так и для арендатора объекта недвижимости.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому

<sup>3</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости- 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – 2021 - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021.

<sup>4</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости- 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – 2021 - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021.

поправка не применялась.

**Поправка на техническое состояние здания и инженерных систем.** Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное техническое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Техническое состояние зданий оценивалось по категориям: очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. По данным риэлторских фирм различие в техническом состоянии на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях обуславливает возникновение разницы в стоимости в 10%.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

**Поправка на удобство расположения.** В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщиком было выявлено, что здания, расположенные на красной линии, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные здания, находящиеся в менее привлекательных местах.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

**Поправка на тип внутренней отделки.**

Тип внутренней отделки оценивался по категориям: Премиум, стандарт, требует косметического ремонта, без отделки.

У объекта оценки и аналогов №1-№3 отделка повышенного качества (премиум), а у аналога №4 – стандартная отделка, поэтому к нему применялся корректирующий коэффициент в размере 1,19.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Матрица коэффициентов**

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился исходя из абсолютного значения внесенных поправок, по принципу – чем больше накопленная абсолютная величина поправки, тем менее значим объект-аналог и его вклад в средневзвешенную стоимость [14]:

$$W_i = \frac{1/K_i}{\sum_1^n 1/K_i}$$

где:  
 $W_i$  – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;  
 $K_i$  – абсолютное значение внесенных поправок в цену i-го объекта-аналога (сумма модулей внесенных корректировок);  
 $n$  – количество объектов-аналогов.

Стоимость земельного участка была выделена из стоимости единого комплекса недвижимости в соответствии с данными ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт :

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

8

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,15	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,32	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,18	0,13

Примечания:

Стоимость каждого помещения в составе единого комплекса недвижимости распределялась пропорционально площади каждого помещения.

## 12.2. Определение стоимости объектов недвижимости по сравнительному подходу

Таблица 10

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		264 498	285 714	316 092	287 687
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Корректирующий коэффициент</i>		0,85	0,85	0,85	0,85
Местоположение	Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2	Москва, улица Талалихина, 37	Москва, улица Орджоникидзе, 12с3	Москва, Духовской переулок, 17с16	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь, кв.м	1 416,0	510	1 155	696,0	869
<i>Корректирующий коэффициент</i>		0,89	1,00	0,89	1,00
Этажность	подвал, 1,2,3, чердачная надстройка	2	3	4	3
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Удобство расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип внутренней отделки	Повышенного качества	Повышенного качества	Повышенного качества	Повышенного качества	Стандартная
<i>Корректирующий коэффициент</i>		1,00	1,00	1,00	1,19
<b>Стоимость после всех корректировок, руб./кв.м</b>		<b>216 100</b>	<b>242 857</b>	<b>239 124</b>	<b>290 995</b>
Сумма модулей внесенных корректировок		0,3400	0,1500	0,2600	0,3400
Весовой коэффициент		0,1794	0,4066	0,2346	0,1794
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	245 817				
<b>Стоимость по сравнительному подходу руб., в т.ч.</b>	<b>348 076 872</b>				
Земельный участок	38 288 456				
Нежилое помещение с кадастровым № 77:07:0005007:11058	255 028 500				
Нежилое помещение с кадастровым № 77:07:0006004:17222	54 759 916				

#### 14. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объектов оценки

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

*Согласование* - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

В рамках данного отчета применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требуется.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Таблица 11

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Земельный участок	77:05:0002003:2	не применялся	0	38 288 456	1	не применялся	0	38 288 000
2	Нежилое помещение	77:07:0005007:11058	не применялся	0	255 028 500	1	не применялся	0	255 029 000
3	Нежилое помещение	77:07:0006004:17222	не применялся	0	54 759 916	1	не применялся	0	54 760 000
	<b>Итого</b>								<b>348 077 000</b>

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с НДС на дату оценки составляет:

**348 077 000**

**(Триста сорок восемь миллионов семьдесят семь тысяч) рублей.**



## 15. Заявление о качестве

У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассмотренного в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик удостоверяет, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, а также делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных в отчете и наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Оценщик заявляет о своей независимости и независимости юридического лица, с которым заключен трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. При проведении оценки Правила профессиональной этики Союза «Федерация специалистов оценщиков» не нарушались.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 и Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).

Генеральный директор ООО «НПЦ «ПроАльянс»  
Оценщик I категории  
Член саморегулируемой организации оценщиков – Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»,  
Регистрационный № 79



Ю.В. Баженова

**16. Список используемых источников**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327,;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).
12. Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).
13. Требования к Отчету об оценке недвижимого имущества, принимаемого Банком в залог при кредитовании физических лиц на приобретение и строительство объектов недвижимости // [http://www.sberbank.ru/ru/legal/partners/partner\\_drkk/fiz](http://www.sberbank.ru/ru/legal/partners/partner_drkk/fiz).
14. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: Уч. пособие. – М.: РИО, 1994.
15. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: 2000.
16. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости: СПб., 2003.
17. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. — М., 2000.
18. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
19. Прорвич В. А., Кузнецов В.Н. и др. Оценка урбанизированных земель. М.: Экономика, 2004.
20. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос.университет, 2007.
21. Стрижак А.В. Конспект лекций по оценке бизнеса. Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России. г. Воронеж. 2005 г.
22. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода – 2021 / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021.
23. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений от 14.07.1970 г.
24. Совет экспертов Рынка Недвижимости. Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г.
25. Данные Московской межбанковской валютной биржи ([www.micex.ru](http://www.micex.ru))
26. Данные риэлтерских фирм: «ЛЕО», «СОТА» [www.ksota.ru](http://www.ksota.ru), «Цитадель» [www.citadel-v.ru](http://www.citadel-v.ru), НП «Российская гильдия риелторов», НП «Гильдия риелторов Черноземья».
27. Данные других организаций: компания «Мегаполис», Комитет исследований London Consulting & Management Company, Федеральная служба государственной статистики.
28. Данные сети Internet.

## Приложения

### Приложение № 1. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН  
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(влад. объектом недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
<b>15.07.2022 № 99/2022/480737659</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:05:0002003:2</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: М-05-003290
Адрес:	г Москва, ул Автозаводская, вл 7, корпус 2
Площадь:	600 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	50989998
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0002003:1046, 77:05:0002003:1047
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:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
<b>15.07.2022 № 99/2022/480737659</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:05:0002003:2</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5); объекты размещения организаций обслуживания туристов, за исключением гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.5) объекты размещения помещений и технических устройств пассажирских терминалов, вокзалов, причалов, станций, остановок транспорта, в т.ч. скоростного внеуличного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, диспетчерских пунктов наземного общественного транспорта, пунктов контроля безопасности движения (1.2.11); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения помещений и технических устройств общественных туалетов (1.2.9)
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов: <u>    </u>
<b>15.07.2022 № 99/2022/480737659</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:05:0002003:2</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __ Всего разделов: __ Всего листов: __	
<b>15.07.2022 № 99/2022/480737659</b>		
Кадастровый номер:	<b>77:05:0002003:2</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд.", ИНН: 7725229930	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-14/025/2009-738 от 22.01.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	14.11.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/018/2016-2880/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Постановление суда' от 27.10.2016, Нагатинский районный суд г. Москвы, судья Клинцева И.В.
3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	18.01.2022
	номер государственной регистрации:	77:05:0002003:2-77/055/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
3.1.2.	основание государственной регистрации:	'Выписка № 5901190391 из постановления № 154268193/7739 (ИП № 20786/21/77039-ИП от 2021-03-10, возбужденный на основании ИД: № ФС 036428213 от 2020-08-14, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы)' № 154268193/7739 от 14.01.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве

Земельный участок		
(вну объекта недвижимости)		
Лист № <u>    </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов: <u>    </u>	
<b>15.07.2022 № 99/2022/480737659</b>		
Кадастровый номер:	<b>77:05:0002003:2</b>	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	14.10.2021
	номер государственной регистрации:	77:05:0002003:2-77/055/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Выписка № 5755252089 из постановления № 2081850343/7743 (ИП № 4894809/21/77043-ИП от 2021-09-30, возбужденный на основании ИД: № 9398 от 2021-09-28, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г. Москве)' №2081850343/7743 от 13.10.2021, МОСП по ИПН
3.1.4.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	20.04.2017
	номер государственной регистрации:	77:05:0002003:2-77/015/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до вынесения итогового решения по делу
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Постановление суда по уголовному делу №11601450500000889' от 03.04.2017, Нагатинский районный суд г.Москвы; судья Борисенкова Н.В.
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.08.2021
	номер государственной регистрации:	77:05:0002003:2-77/055/2021-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Выписка № 5664216144 из постановления № 2065849469/7743 (ИП № 4782994/21/77043-ИП от 2021-07-26, возбужденный на основании ИД: № 9046 от 2021-07-20, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г. Москве)' №2065849469/7743 от 19.08.2021, МОСП по ИПН
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	

9.	<p>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:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
10.	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
11.	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:</p>	



Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН  
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Помещение</b>			
<small>(вру объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
<b>15.07.2022 № 99/2022/480723649</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:07:0005007:11058</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	2016-12-21
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1374/16, Условный номер: 96371
Адрес:	115280 Москва , ул Автозаводская , д 7, корп 2
Площадь:	1165.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0,Чердачная надстройка № 0,Этаж № 1,Этаж № 2,Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	178161636.28

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов: ____	
<b>15.07.2022 № 99/2022/480723649</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:07:0005007:11058</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0002003:1047
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
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

<b>Помещение</b>			
<small>(вру объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов: <u>  </u>
15.07.2022 № 99/2022/480723649			
Кадастровый номер:		77:07:0005007:11058	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

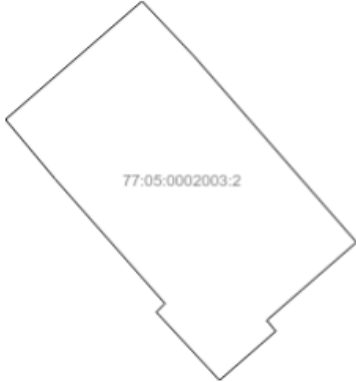
<b>Помещение</b>	
<small>(вру объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>  </u>
15.07.2022 № 99/2022/480723649	
Кадастровый номер: 77:07:0005007:11058	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд.", ИНН: 7725229930
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/06-641/2003-306 от 31.07.2003
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	3.1.1.1. вид: Арест
	3.1.1.2. дата государственной регистрации: 14.11.2016
	3.1.1.3. номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/018/2016-2883/1
	3.1.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до вынесения итогового решения по делу
	3.1.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.1.1.6.	3.1.1.6. основание государственной регистрации: 'Постановление' от 27.10.2016, Нагатинский районный суд г.Москвы, судья Клинцева И.В.
3.1.2.	3.1.2.1. вид: Аренда (в том числе, субаренда)
	3.1.2.2. дата государственной регистрации: 27.10.2015
	3.1.2.3. номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/015/2015-296/4
	3.1.2.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: С даты государственной регистрации до 31.12.2022
	3.1.2.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "НЭП-МОСКВА", ИНН: 7725851435
	3.1.2.6. основание государственной регистрации: 'Договор аренды нежилых помещений' №07/15 от 25.08.2015

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
Всего разделов: ____		
Всего листов: ____		
15.07.2022 № 99/2022/480723649		
Кадастровый номер:	77:07:0005007:11058	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	14.10.2021
	номер государственной регистрации:	77:07:0005007:11058-77/055/2021-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	'Выписка № 5755252089 из постановления № 2081850343/7743 (ИП № 4894809/21/77043-ИП от 2021-09-30, возбужденный на основании ИД: № 9398 от 2021-09-28, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г. Москве)' №2081850343/7743 от 13.10.2021, МОСП по ИПН	
3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.08.2021
	номер государственной регистрации:	77:07:0005007:11058-77/055/2021-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	'Выписка № 5664216144 из постановления № 2065849469/7743 (ИП № 4782994/21/77043-ИП от 2021-07-26, возбужденный на основании ИД: № 9046 от 2021-07-20, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г. Москве)' №2065849469/7743 от 19.08.2021, МОСП по ИПН	
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	18.01.2022
	номер государственной регистрации:	77:07:0005007:11058-77/055/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	'Выписка № 5901190391 из постановления № 154268193/7739 (ИП № 20786/21/77039-ИП от 2021-03-10, возбужденный на основании ИД: № ФС 036428213 от 2020-08-14, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы)' №154268193/7739 от 14.01.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной	

	регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
15.07.2022 № 99/2022/480737659			
Кадастровый номер:		77:05:0002003:2	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(или объект недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
<b>15.07.2022 № 99/2022/480737659</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:05:0002003:2</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4519.53	10131.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4531.23	10145.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	4525.77	10150.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4507.41	10166.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	4499.7	10157.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	4498.62	10158.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4493.77	10152.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4494.89	10151.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	4500.51	10146.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	4501.36	10147.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	4513.64	10136.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН  
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
15.07.2022 № 99/2022/480840838			
Кадастровый номер:		77:07:0006004:17222	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	2016-12-21
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1374/16, Условный номер: 77-77-15/014/2010-109
Адрес:	Москва, ул Автозаводская, д 7, корп 2
Площадь:	250.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № П, 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	41819811.13



Помещение			
(вру объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
<b>15.07.2022 № 99/2022/480840838</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:07:0006004:17222</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0002003:1047		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
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		

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
<b>15.07.2022 № 99/2022/480840838</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:07:0006004:17222</b>	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		

Приложение № 2. Копии документов Оценщика



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032563-2 « 14 » января 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Баженовой Юлии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » января 20 22 г. № 234

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 14 » января 20 25 г.



**ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6482  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>Страхователь (Ф.И.О.):</b>	Баженова Юлия Владимировна
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
<b>Приложения:</b>	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**Особые условия страхования:**

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30701810600000000225 БИД № 445232257 Тел. (495) 727-44-44</p> <p><b>Ст. имени Страховщика:</b> Иванов Александр Сергеевич</p> <p>Место выдачи: г. Москва</p>	<p>Баженова Юлия Владимировна</p> <p>Адрес места жительства (регистрации): 394077, Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, б-р Победы, д. 42, кв. 395 ИНН: 366304233580 Дата рождения: 23.11.1981 Место рождения: ГОР. ВОРОНЕЖ Паспорт: 2009 151315 03.08.2009 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛЕВОБЕРЕЖНОМ РАЙОНЕ Г. ВОРОНЕЖА Код подразделения: 360-003</p> <p><b>Баженова Юлия Владимировна</b></p>

Дата выдачи 27.09.2022 г.



Приложение 0011450101

к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644,  
ОГРН 1027739205240  
Лиденская ЦБ РФ СИ №1083  
Россия, 121087, г. Москва,  
Багратионовский проезд, дом 7, корп.  
11тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ  
КОМПАНИИ  
№ ПОО – 0011450101 от 07.07.2022**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО "НИЦ "ПРОАЛЬЯНС"
<b>Юридический адрес:</b>	394002, Воронежская обл, Воронеж г, Рижская, д.4, кв.176
<b>Фактический адрес:</b>	394002, Воронежская обл, Воронеж г, Рижская, д.4, кв.176
<b>Серия и номер свидетельства ОГРН: 1153668074340</b>	<b>Номер ОГРН:</b> <b>ИНН: 3663117104</b>
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности;
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;	
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>	
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,033%
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	1 650 руб. 00 коп. (Одна тысяча шестьсот пятьдесят рублей 00 коп.)
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	
<b>По одному страховому случаю:</b>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	Не установлена
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 ч. 00 мин. 08.07.2022г. до 24 ч. 00 мин. 07.07.2023г.
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере 1650.00: оплатить до 07/07/2022	2-й взнос в размере : ; 3-й взнос в размере : ; 4-й взнос в размере : ;

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов,



0011450101

0011450101

предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных. Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: [www.zettains.ru](http://www.zettains.ru). Указанная информация может изменяться в любое время.

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

9.9. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

Расчеты между сторонами производятся в рублях и соответствии с законодательством Российской Федерации. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу. Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя). Заявления Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <https://zetains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p><b>Страхователь/Представитель Страхователя:</b></p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информацию, предусмотренную п.2.3.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых кредитными организациями, объединивших страховые организации, предоставил Страхователем в полном объеме.</p> <p>_____ /Баженова Ю.А.</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p>  <p>Директор по развитию Доверительных ИС М.П. _____ /Савинов А.А.</p>
---	--

<b>Заполняется посредником</b>	
1. Посредник	Нестеров Ю.А.
2. Куратор (штатный сотрудник)	Савинов А.А.
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	Нестеров Ю.А.

<b>Дата:</b>	<b>Вид Полиса:</b>	
<b>Специалист ООО «Зетта Страхование»</b>	<b>Подпись:</b>	<b>ФИО:</b>