



ПЕРВОЕ БЮРО ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ООО «Первое бюро оценки и экспертизы»

ОГРН: 1140280074318 | ИНН: 0274192760 | КПП: 027401001
БИК: 042202824 | к/с: 30101810200000000824 | р/с: 40702810529340000553
в филиал "Нижегородский" ОАО "АЛЬФА-БАНК" г. Нижний Новгород

+7 (495) 414-22-88 | <https://1оценка.рф> | odin-ocenka@yandex.ru

Рецензия

№ 2126 от 22.04.2024 г.

На судебное экспертное заключение № За-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г.
составленное судебным экспертом ГБУ «БТИ Московской области» Беловой Екатериной
Юрьевной

Судебная инстанция: Московский городской суд

Номер административного дела: № За-1771/2024

Судья: Лебедева И. Е.

Административный истец: ООО «Стримлайн Сервис»

Административный ответчик 1: Департамент городского имущества города Москвы

Административный ответчик 2: Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по г. Москва

СОДЕРЖАНИЕ

1	Вводная часть	3
1.1	Основания для проведения рецензии	3
1.2	Цель рецензирования	3
1.3	Объект исследования	3
1.4	Сведения о рецензенте	3
1.5	Место и время проведения рецензии	4
1.6	Перечень нормативно-правовых документов, использованных в ходе проведения исследования	4
2	Исследовательская часть	5
3	Выводы	7
	Приложения	8

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Основание для проведения рецензии

Рецензия произведена на основании договора «Об оказании консультационных услуг» №2126 от 05.12.2023г., заключенного между ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» («Исполнитель») и ИП Ведерников М. А. («Заказчик»).

1.2 Цель рецензирования

Рецензирование проведено на предмет:

1. Исследование научной обоснованности экспертизы, проверка на наличие экспертных ошибок.
2. Соответствия судебного экспертного заключения действующему законодательству в сфере строительства и судебной экспертной деятельности.

1.3 Объект исследования

Объектом исследования является экспертное заключение №3а-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г., выполненное экспертом Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» Беловой Екатериной Юрьевной, по делу №3а-1771/2024 по административному исковому заявлению ООО «Стримлайн Сервис» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве и Департаменту городского имущества г. Москвы об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости.

Все ссылки в настоящей Рецензии на номера страниц Заключения указывают верхний номер страницы.

1.4 Сведения о рецензенте

Наименование экспертной организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Первое бюро оценки и экспертизы»
Адрес:	Юридический адрес: РФ, Республика Башкортостан, 450006, г.Уфа, ул.Мингажева, 59 офис 31. Фактический адрес: г. Москва, Каширское шоссе, 3к2с9
Телефон/факс:	8(495) 414-22-88
ИНН:	ИНН 0274192760
Руководитель организации:	Директор – Башаров Марат Фануазович

Исполнитель рецензии - эксперт Шушакова Анастасия Геннадиевна

Фамилия, имя, отчество эксперта	Шушакова Анастасия Геннадиевна
Сведения о высшем образовании, специальность	Диплом о высшем образовании БВС 0858539 выдан 22.06.2002 г. ГОУ ВО Уфимский государственный нефтяной технический университет. Специальность: Математические методы и исследование операций в экономике Квалификация: Экономист-математик
Ученая степень, ученое звание	Ученая степень: кандидат экономических наук Диплом ДКН №048692 выдан 25.07.2008 г. Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов. Ученое звание: доцент
Сведения о членстве в СРО:	действительный член СРО РОО, рег.№004605, согласно выписке из реестра СРО РОО от 24.06.08г.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И№091123 от 29.02.08г. Выдан ГОУ ВПО "Башкирская академия государственной службы и управления при президенте РБ" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026594-1 от 28.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"
Сведения о страховании гражданской ответственности эксперта:	Договор страхования ответственности оценщика Шушаковой А.Г., №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-004605 от 19.06.2023 г., выдан ООО «Российское общество оценщиков» (Состраховщики: СПАО "ИНГОССТРАХ", АО "АльфаСтрахование") сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года, страховая сумма 300 000 (триста тысяч рублей)
Стаж работы в области оценочной деятельности:	С 24.06.2008 г. (15 лет)
Стаж работы в области экспертной деятельности:	С 01.11.2011 г. (11 лет)

1.5 Место и время проведения рецензии

Запрос, обработка и анализ документов, оформление рецензии проводились в период с 16.04.2024г. по 22.04.2024г. по фактическому адресу предприятия ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» РФ, г. Москва, Каширское шоссе, 3к2с9.

1.6 Перечень нормативно-правовых документов, использованных в ходе проведения исследования.

Производство рассматриваемой судебной экспертизы направлено на определение рыночной стоимости объекта недвижимости. В связи с вышеизложенным в рамках настоящего Анализа проводится проверка Заключения на соответствие требованиям нормативно-правовых документов, регулирующих оценочную и судебно-экспертную деятельность в Российской Федерации:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (п. I «Составление отчета об оценке объекта оценки»);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014;

- Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» № 73-ФЗ от 31.05.2001.

2.ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

10.08.2023 г. Московский городской суд вынес Определение о назначении по делу №3а-1771/2024 по административному исковому заявлению ООО «Стримлайн Сервис» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве и Департаменту городского имущества г. Москвы об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости, судебную экспертизу, проведение которой поручил ГБУ «БТИ Московской области» Беловой Екатериной Юрьевной.

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

1) Соответствует ли отчет об оценке от 27 декабря 2023 года №МСК 2126-ОКС подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет?

2) Если не соответствуют, и допущенные нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости, то какова по состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость вышеуказанных нежилых помещений?

Анализируя данные вопросы, следует, что эксперт Белова Екатерина Юрьевна должен иметь специальные познания в оценочной деятельности. Эксперт должен провести экспертизу, не нарушая федеральные стандарты об оценочной деятельности (ФСО), федеральный закон (ФЗ-73) о государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации и федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

При производстве рецензии выявлены следующие нарушения:

Нарушение 1.

Согласно требованиям п.11в ФСО №7, при выполнении анализа рынка проводится «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

Согласно требованиям п.22в ФСО №7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В рамках проведения расчетов рыночной стоимости объекта исследования методами сравнительного и доходного подходов в Заключении эксперта №3а-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г. в таблицах 14-15 на стр.54-55 представлены выборки потенциальных аналогов.

Далее при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода (Таблица 26 стр.81-88) и доходного подхода (Таблица 20 стр.66-72) экспертом используется по 4 аналога для каждого из подходов:

Таблица 20.

Расчет рыночной ставки аренды для объектов исследования

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/ дата предложения	01 января 2021 года	24.12.2020	15.12.2020	04.08.2020	10.12.2020
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Класс объекта	B+	B+	B+	B+	B+
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	шоссе Энтузиастов, д. 34	ул. Золоторожский Вал, 11С21	Авиамоторная ул., 12	ш. Энтузиастов, 34	Электродная ул., 11
Административный округ	ВАО	ВАО	ЮВАО	ВАО	ВАО
Муниципальный район	Перово	Перово	Лефортово	Перово	Перово
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД
Ближайшая станция метро	Авиамоторная	Авиамоторная	Авиамоторная	Авиамоторная	Шоссе Энтузиастов
Расположение относительно метро (удаленность)	17	11	3	17	11
Тип линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия

81

Таблица 26

Расчет рыночной стоимости эталонного объекта недвижимости с применением сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/ дата предложения	01 января 2021 года	24.12.2020	17.07.2020	17.09.2020	06.11.2020
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Класс объекта	B+	B+	B+	B+	B+
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	шоссе Энтузиастов, д. 34	шоссе Энтузиастов, д. 34	Авиамоторная ул., 10к2	ул. Плеханова, д. 15А, с. 3	Авиамоторная ул., 12
Административный округ	ВАО	ВАО	ЮВАО	ВАО	ЮВАО
Муниципальный район	Перово	Перово	Лефортово	Перово	Лефортово
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ТТК и ЧТК
Ближайшая станция метро	Авиамоторная	Авиамоторная	Авиамоторная	Шоссе Энтузиастов	Авиамоторная
Расположение относительно метро (удаленность минут пешком)	17	17	5	17	3
Тип линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутриквартальное расположение	1-я линия

При этом отсутствуют критерии отбора аналогов и обоснование выбора именно используемых аналогов в расчетах.

Нарушение требований п. 22в ФСО №7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Нарушены требования п. 2 ФСО № V о том, что «...отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Нарушены требования ст.11 ФЗ-135: Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Нарушение 2.

На стр. 48-50 Заключения эксперта №3а-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г., экспертом определены значения уровня вакантности и ставки капитализации для офисных объектов как среднее значение по данным приведенных обзоров рынка.

2.2.6.4.1 Вакантность

Таблица 11

Сводный анализ рыночных данных об уровне вакансии высококлассных офисных объектов

№ п/п	Компания	Офисы, А	Офисы, В	Источник
1	Оценка Cushman & Wakefield - ООО «Кушман энд Вэйкфилд»	13,80%	11,20%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/#MARKETBEAT-Q4-2020
2	Оценка Colliers International - Nikoliers	12,60%	7,00%	http://www.colliers.com/

№ п/п	Компания	Офисы, А	Офисы, В	Источник																																																																																																								
				<p>Основные показатели офисного рынка Москвы</p> <p>Таблица 1 Основные показатели рынка</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем предложения, тыс. м²</td> <td>14,26</td> <td>14,76</td> <td>14,48</td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>4,52</td> <td>4,75</td> <td>4,51</td> </tr> <tr> <td>Класс В+</td> <td>14,08</td> <td>14,01</td> <td>14,44</td> </tr> <tr> <td>Объем ввода, тыс. м²</td> <td>10,4</td> <td>10,1</td> <td>10,4</td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>7,5</td> <td>7,63</td> <td>7,97</td> </tr> <tr> <td>Класс В+</td> <td>4,9</td> <td>2,47</td> <td>2,43</td> </tr> <tr> <td>Объем сделок и арендных площадей, тыс. м²</td> <td>1,88</td> <td>1,43</td> <td>1,61</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>6,7</td> <td>6,6</td> <td>6,3</td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>14,3</td> <td>6,7</td> <td>14,4</td> </tr> <tr> <td>Класс В+</td> <td>3,4</td> <td>4,6</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>Среднемесячные арендные ставки аренды*, руб./м²</td> <td>11,88</td> <td>10,70</td> <td>11,93</td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>20,22</td> <td>22,13</td> <td>22,19</td> </tr> <tr> <td>Класс В+</td> <td>11,62</td> <td>10,68</td> <td>11,62</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-2020</p> <p>Основные показатели. Динамика*</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²</td> <td>16 998</td> <td>16 773,5</td> </tr> <tr> <td>в том числе:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>4 504</td> <td>4 435</td> </tr> <tr> <td>Класс В</td> <td>12 494</td> <td>12 338</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м²</td> <td>224</td> <td>381</td> </tr> <tr> <td>в том числе:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>129,7</td> <td>169</td> </tr> <tr> <td>Класс В</td> <td>94,7</td> <td>221</td> </tr> <tr> <td>Доля свободных площадей:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>11,7</td> <td>9,4</td> </tr> <tr> <td>Класс В</td> <td>6,1</td> <td>7,4</td> </tr> <tr> <td>Среднемесячные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**</td> <td>25 528</td> <td>24 991</td> </tr> <tr> <td>Класс А</td> <td>17 135</td> <td>16 020</td> </tr> <tr> <td>Класс В</td> <td>7 100</td> <td>6 800</td> </tr> <tr> <td>Среднемесячные ставки операционных расходов, руб./м²/год**</td> <td>4 800</td> <td>4 580</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	Общий объем предложения, тыс. м²	14,26	14,76	14,48	Класс А	4,52	4,75	4,51	Класс В+	14,08	14,01	14,44	Объем ввода, тыс. м²	10,4	10,1	10,4	Класс А	7,5	7,63	7,97	Класс В+	4,9	2,47	2,43	Объем сделок и арендных площадей, тыс. м²	1,88	1,43	1,61	Доля вакантных площадей, %	6,7	6,6	6,3	Класс А	14,3	6,7	14,4	Класс В+	3,4	4,6	3,6	Среднемесячные арендные ставки аренды*, руб./м²	11,88	10,70	11,93	Класс А	20,22	22,13	22,19	Класс В+	11,62	10,68	11,62		2020	2019	Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	16 998	16 773,5	в том числе:			Класс А	4 504	4 435	Класс В	12 494	12 338	Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м²	224	381	в том числе:			Класс А	129,7	169	Класс В	94,7	221	Доля свободных площадей:			Класс А	11,7	9,4	Класс В	6,1	7,4	Среднемесячные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	25 528	24 991	Класс А	17 135	16 020	Класс В	7 100	6 800	Среднемесячные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	4 800	4 580
	2019	2020	2021																																																																																																									
Общий объем предложения, тыс. м²	14,26	14,76	14,48																																																																																																									
Класс А	4,52	4,75	4,51																																																																																																									
Класс В+	14,08	14,01	14,44																																																																																																									
Объем ввода, тыс. м²	10,4	10,1	10,4																																																																																																									
Класс А	7,5	7,63	7,97																																																																																																									
Класс В+	4,9	2,47	2,43																																																																																																									
Объем сделок и арендных площадей, тыс. м²	1,88	1,43	1,61																																																																																																									
Доля вакантных площадей, %	6,7	6,6	6,3																																																																																																									
Класс А	14,3	6,7	14,4																																																																																																									
Класс В+	3,4	4,6	3,6																																																																																																									
Среднемесячные арендные ставки аренды*, руб./м²	11,88	10,70	11,93																																																																																																									
Класс А	20,22	22,13	22,19																																																																																																									
Класс В+	11,62	10,68	11,62																																																																																																									
	2020	2019																																																																																																										
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	16 998	16 773,5																																																																																																										
в том числе:																																																																																																												
Класс А	4 504	4 435																																																																																																										
Класс В	12 494	12 338																																																																																																										
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м²	224	381																																																																																																										
в том числе:																																																																																																												
Класс А	129,7	169																																																																																																										
Класс В	94,7	221																																																																																																										
Доля свободных площадей:																																																																																																												
Класс А	11,7	9,4																																																																																																										
Класс В	6,1	7,4																																																																																																										
Среднемесячные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	25 528	24 991																																																																																																										
Класс А	17 135	16 020																																																																																																										
Класс В	7 100	6 800																																																																																																										
Среднемесячные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	4 800	4 580																																																																																																										
3	Оценка Knight Frank	11,70%	6,10%																																																																																																									

2.2.6.4.2 Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Данные о величине ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости приведены по данным аналитики.

Таблица 12

Сводный анализ рыночных данных об уровне доходности высококлассных офисных объектов

№ п/п	Компания	Высококласные офисные объекты	Источник
1	Оценка Cushman & Wakefield - ООО «Кушман энд Вэйкфилд»	9,00%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/#MARKETBEAT-Q4-2020
2	Оценка Colliers International - Nikoliers	9,25%	http://www.colliers.com/

№ п/п	Компания	Высококласные офисные объекты	Источник																								
			<p>Таблица 1 Офисная недвижимость</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>2 338</td> <td>1 587</td> <td>2 211</td> </tr> <tr> <td>Ставка капитализации в Москве, страны, %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>12-13</td> <td>11,5-12,5</td> <td>11-12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: Colliers International</p> <p>https://kf.expert/publish/rynok-investitsiy-2020</p> <p>ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</p> <p>69 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК</p> <p>1,6 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ</p> <p>9,0-10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ</p>		2018	2019	2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	2 338	1 587	2 211	Ставка капитализации в Москве, страны, %				Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12
	2018	2019	2020																								
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 338	1 587	2 211																								
Ставка капитализации в Москве, страны, %																											
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																								
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																								
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12																								
3	Оценка Knight Frank	9,50%																									
4	СРД №27, 2020г.	6,95%	<p>"Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27, 2020г.", ООО "НЦПО" под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.</p> <p>Данные по коэффициенту капитализации для Москвы, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс</th> <th>Класс А</th> <th>Класс В</th> <th>Класс С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>9,8 - 10,2</td> <td>9,7 - 10,2</td> <td>9,7 - 11</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>9,8 - 11,2</td> <td>10,1 - 11,2</td> <td>9,8 - 10,1</td> </tr> </tbody> </table>	Класс	Класс А	Класс В	Класс С	1	9,8 - 10,2	9,7 - 10,2	9,7 - 11	2	9,8 - 11,2	10,1 - 11,2	9,8 - 10,1												
Класс	Класс А	Класс В	Класс С																								
1	9,8 - 10,2	9,7 - 10,2	9,7 - 11																								
2	9,8 - 11,2	10,1 - 11,2	9,8 - 10,1																								

Далее на стр.73 и 74 Заключение эксперта в расчетах используются средние значения приведенных величин:

2.2.9.7 Анализ величины недозагрузки для исследуемого объекта

Подробный анализ рыночных данных о величине недозагрузки офисных объектов различных классов приведен в разделе «Анализ рынка» на стр. 48 настоящего Заключения.

Ниже в таблице приведен расчет величины недозагрузки для исследуемого объекта:

Таблица 22.

Расчет величины недозагрузки для объектов исследования

№ п/п	Недогрузка офисных помещений класса В	Примечание	Источник информации
1	6,10%	Оценка Knight Frank - класс В	Knight Frank, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-2020
2	11,20%	Оценка Cushman & Wakefield - ООО «Кушман энд Вэйкфилд» - класс В	Cushman & Wakefield, http://cwrussia.ru/analytics/reviews/#MARKETBEAT Q4-2020
3	7,00%	Оценка Colliers International - Nikoliers - класс В	Colliers International - Nikoliers, http://www.colliers.com/
	8,10%	Среднее значение	

2.2.9.8 Анализ величины коэффициента капитализации для исследуемого объекта

Подробный анализ рыночных данных о величине доходности (коэффициента капитализации) офисных объектов различных классов приведен в разделе «Анализ рынка» на стр. 49 настоящего Заключения.

Ниже в таблице приведен расчет величины коэффициента капитализации для исследуемого объекта:

Таблица 23.

Расчет величины коэффициента капитализации для офисного объекта

№ п/п	Ставка капитализации для объектов офисного назначения класса В	Примечание	Источник информации
1	9,50%	Оценка Knight Frank - класс В	Knight Frank, https://kf.expert/publish/rynok-investitsiy-2020
2	9,00%	Оценка Cushman & Wakefield - ООО «Кушман энд Вэйкфилд»	Cushman & Wakefield, http://cwrussia.ru/analytics/reviews/#MARKETBEAT Q4-2020
3	9,25%	Оценка Colliers International - Nikoliers - класс В	Colliers International - Nikoliers, http://www.colliers.com/
4	6,95%	Среднее значение для офисных объектов класса В	"Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27, 2020г.", ООО "НЦПО" под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.
	8,68%	Среднее значение	

При этом экспертом не учитываются данные «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 4-е издание, Москва, 11.01.2021 года, ООО «АБН-Консалт», находящиеся в свободном доступе в сети Интернет по ссылке: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	18,42	13,02	23,96
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

Также необходимо отметить, что эксперт использует значения представленного справочника при определении других корректировок (площадь объекта, этаж расположения, местоположение в ценовой зоне и т.д.), но не использует при определении уровня недоагрузки помещений и ставки капитализации.

Также экспертом не учитываются данные справочника Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» (онлайн-сервис АФОС <https://www.cepes-invest.com/handbook/comev20/commercial-density-2020>).

Корректировка на заполняемость коммерческих площадей

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС*

*АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2020 г.*

*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2020 г. и 01.01.2021 г.
Регион применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается*

Эффективность использования коммерческих площадей, предназначенных для сдачи аренду оцениваются исходя из доли арендопригодной площади объекта, заполненной арендаторами. Данный показатель также называют заполняемостью. Например, если в таблице указано значение заполняемости 0,75, значит условия рынка позволяют сдать в аренду 75% арендопригодной площади объекта.

Проведенные исследования рынка недвижимости показали, что доля заполненных арендаторами площадей может быть разной в зависимости от типа (назначения) недвижимости и от периода времени. В табл. 1 приведены данные по средней заполняемости объектов коммерческой недвижимости в 2020 году.

Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.40	0.9	0.65
Торговые	0.40	0.80	0.60
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.60	0.70	0.65

Необходимо отметить, что эксперт использует значения представленного справочника при определении других корректировок (время продажи, вид использования), но не использует при определении уровня недозагрузки помещений.

Значения данных показателей, используемые экспертом, значительно ниже, чем предлагаемые в справочниках для г. Москва, таким образом, происходит завышение стоимости объекта исследования.

Нарушены требования п. 2 ФСО № V о том, что «...отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Нарушены требования ст.11 ФЗ-135: Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Нарушены требования ст.8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ:

«Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.»

Нарушение 3.

При расчете рыночной стоимости эталонного объекта исследования по состоянию на 01.01.2021 г. при применении корректировки на торг в рамках сравнительного и доходного подходов Экспертом произведен расчет среднего значения по справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2021 г.¹:

В рамках сравнительного подхода (Таблица 26 стр.83 Заключения эксперта №За-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г.):

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																																																																																																																
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																																																																																																											
Поправка	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%																																																																																																											
Комментарий	<p>Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th> <th colspan="3">По регионам²</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания (СТО), с земельным участком</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,89</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,80</td> <td>0,90</td> <td>0,86</td> <td>0,88</td> <td>0,85</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре</td> <td>0,70</td> <td>0,92</td> <td>0,87</td> <td>0,89</td> <td>0,86</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td> <td>0,71</td> <td>0,88</td> <td>0,81</td> <td>0,84</td> <td>0,79</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td> <td>0,81</td> <td>0,93</td> <td>0,88</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Б. При аренде объектов</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,83</td> <td>0,93</td> <td>0,89</td> <td>0,91</td> <td>0,89</td> <td>0,86</td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²			А группа	Б группа	В группа	1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,70	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84	Б. При аренде объектов								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,93	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,86
	№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ						По регионам ²																																																																																																					
						А группа	Б группа	В группа																																																																																																								
	1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92																																																																																																								
	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92																																																																																																								
	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91																																																																																																								
	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82																																																																																																								
	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,70	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83																																																																																																								
	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75																																																																																																								
	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84																																																																																																								
	Б. При аренде объектов																																																																																																															
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93																																																																																																									
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92																																																																																																									
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,93																																																																																																									
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,86																																																																																																									

В рамках доходного подхода (Таблица 20 стр.68 Заключения эксперта №За-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г.):

¹ <https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2021-goda>

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)					
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка	-	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автогазоблуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сараи с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
8	В. При аренде объектов	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
11	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86

Следует отметить, что данные приведенного справочника являются усредненными для всех типов торговой недвижимости, т.е. не учитываются различия между классом, расположением объектов и т.п. Также не учитывается расположение объекта относительно МКАД.

Необходимо отметить, что в Заключении эксперта №3а-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г. в то же время для проведения других корректировок (площадь объекта, месторасположение, этаж расположения объекта и т.д.) используются данные другого источника: Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» (онлайн-сервис АФОС https://www.cepes-invest.com/handbook/comev20/on_completion_of_the_transaction_2020).

Корректировка на завершение сделки (торг)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2020 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2020 г. и 01.01.2021 г.
Регион применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости
и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.870	0.910	0.890
Офисная	0.850	0.890	0.870
Производственная	0.830	0.890	0.860
Складская	0.850	0.910	0.880
Земельные участки	0.820	0.920	0.870
Специализированные низколиквидные объекты	0.810	0.850	0.830

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.900	0.940	0.920
Офисная	0.880	0.930	0.905
Производственная	0.850	0.910	0.880
Складская	0.870	0.930	0.900
Земельные участки	0.870	0.940	0.905
Специализированные низколиквидные объекты	0.810	0.850	0.830

Также экспертом не учитываются данные справочника «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 4-е издание, Москва, 11.01.2021 года, ООО «АБН-Консалт», находящиеся в свободном доступе в сети Интернет по ссылке: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

Скидки на торг для офисных объектов класса В составляет:

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31
Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22
Офисные особняки	12,31	5,95	17,33

Согласно данному источнику, значения скидки на торг, применяемых для сравнительного и доходного подходов, учитывают назначение и специфику исследуемого объекта. При этом значения данных коэффициентов значительно выше, чем используемые экспертами в расчетах, таким образом, происходит завышение стоимости объекта исследования.

Нарушены требования ст.8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ:

«Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.»

Нарушены требования ст.11 ФЗ-135: Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Нарушение 4.

При расчете рыночной стоимости ОКС как доли стоимости ЕОН, Экспертом использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» - Нижний Новгород, 2020 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. (стр.98 Заключения эксперта №3а-1771/2024/1953СЭ/03-24 от 22.03.2024 г):

Доля стоимости ОКС в стоимости ЕОН⁴²

**Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения
в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по
категориям городов¹⁰**

Таблица 55

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,77 - 0,91

При этом экспертом не учитываются данные справочника «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 4-е издание, Москва, 11.01.2021 года, ООО «АБН-Консалт», находящиеся в свободном доступе в сети Интернет по ссылке: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,24	0,42
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,21	0,14	0,37

Нарушены требования ст.8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ:

«Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.»

Нарушены требования ст.11 ФЗ-135: Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

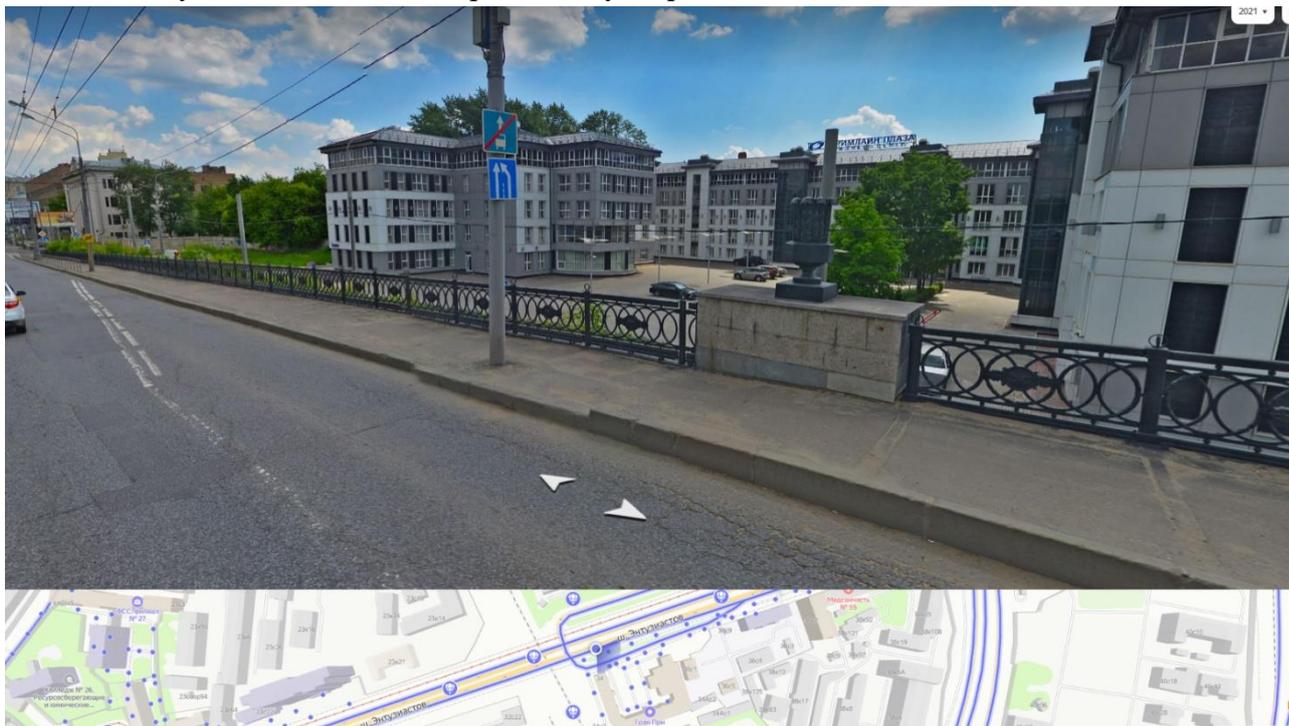
Нарушение 5.

Согласно п. 22 д) ФСО №7: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

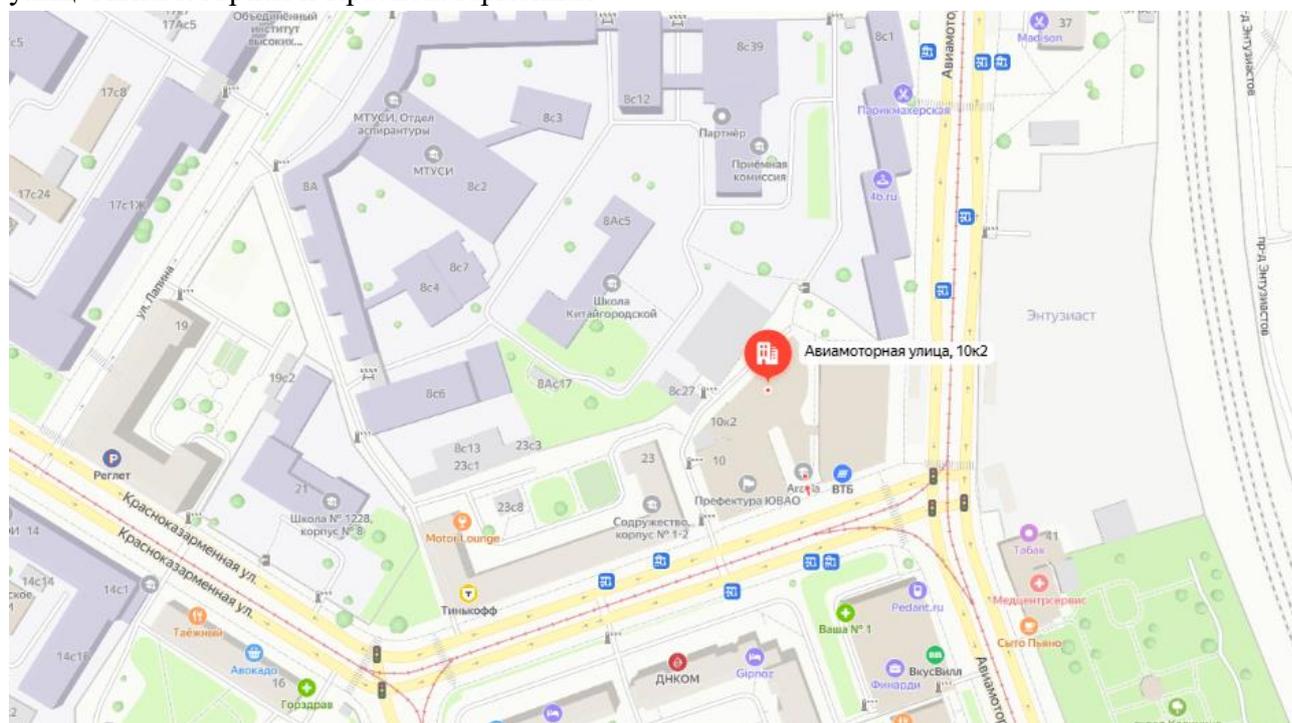
При определении рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода экспертом использованы следующие корректировки

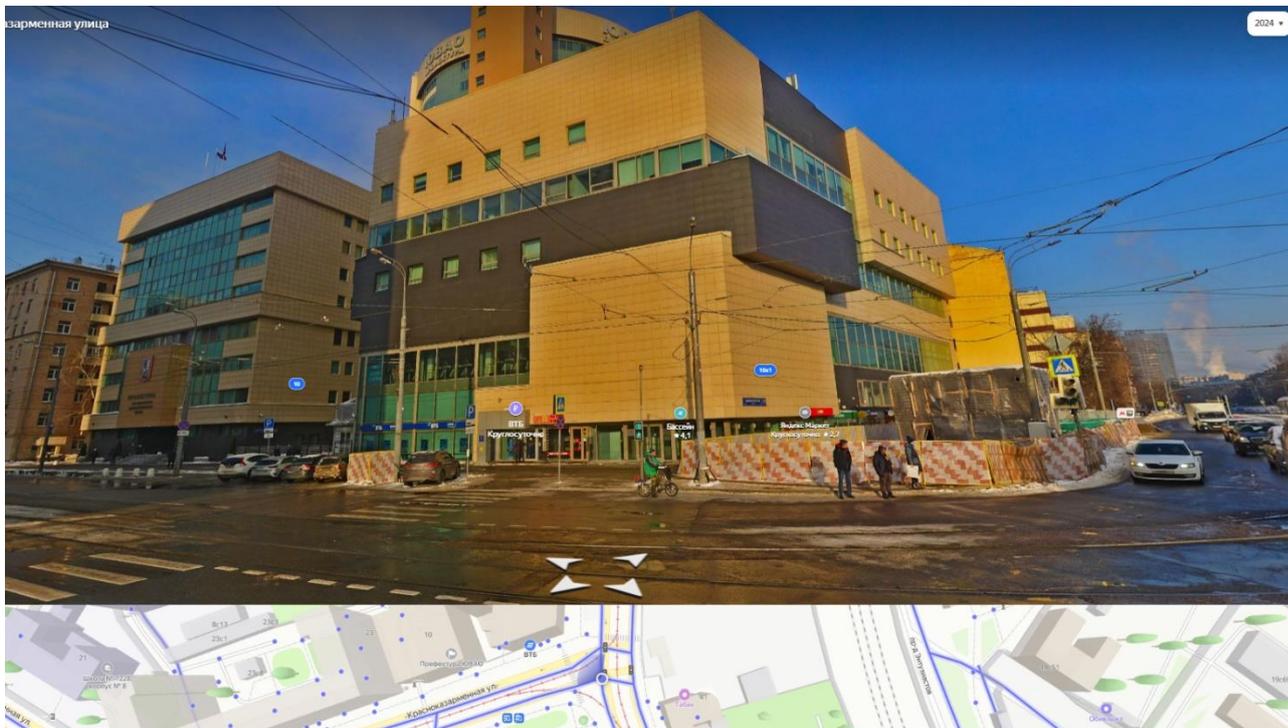
Корректировка на наличие выхода на красную линию

Для объекта исследования указано, что он расположен на первой линии. Однако необходимо учесть, что подъезд к объекту исследования осуществляется не непосредственно с Шоссе Энтузиастов, а с одностороннего дублера:



Для Аналога 2, используемого в рамках сравнительного подхода, расположенного по адресу: г. Москва, Авиамоторная ул., 10к2, необходимо проведение понижающей корректировки, так как данный объект находится на первой линии пересечения двух крупных улиц: Авиамоторная и Красноказарменная





Нарушены требования п. 22 д) ФСО №7: При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

Нарушены требования ст.11 ФЗ-135: Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Нарушены требования ст.8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ:

«Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.»

3.ВЫВОДЫ.

В результате проведенной с нарушениями экспертизы, экспертом сделаны некорректные выводы об итоговой стоимости. Данные нарушения привели к искажению расчета рыночной стоимости объектов исследования: нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Перово, шоссе Энтузиастов, дом 34, по состоянию на 1 января 2021 года.

Последствием допущенных экспертом ошибок является искажение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

22 апреля 2024 г.

Эксперт _____ Шушакова А.Г.

Подпись эксперта Шушаковой А.Г. удостоверяю,

Директор

ООО “Первое бюро оценки и экспертизы ” _____ Башаров М.Ф



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕРВОЕ БЮРО
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ"**
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"09" декабря 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 4 0 2 8 0 0 7 4 3 1 8

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 39 по Республике
Башкортостан

наименование регистрирующего органа

"09" декабря 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Заместитель начальника
Межрайонной ИФНС России
№ 39 по Республике
Башкортостан

М.А. Курсаков



Подпись, Фамилия, инициалы

серия 02 №007162860

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-0759511/24 00

«28» марта 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-0759511/24 00 от «28» марта 2024 г. (далее – Договор страхования) с ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.
1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных регулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельств).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «02» апреля 2024 года до 24 часов 00 минут «01» апреля 2025 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Исполнительный директор Филиала в Республике Башкортостан
должность
№ 030-202-Д/24от «28»марта 2024г.

Гаусс Д.В./
подпись





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026594-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шушаковой Анастасии Геннадиевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ОЦРОН», Москва, 2021 г., Ф. 13.14.144

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004605 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004605 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Шушакова Анастасия Геннадиевна**
Паспортные данные: Сер. 8004 №474065 выдан Орджоникидзевским РУВД г. Уфы Респ. Башкортостан (код подразделения - 022-005) 20.01.2004
Адрес регистрации: 450900, Республика Башкортостан, г. Уфа, с. Нагаево, ул. Мира, д. 15Б
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шушакова Анастасия Геннадиевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

