



# 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](mailto:odin-ocenka@yandex.ru)

## Рецензия

№ 1998 от 21.03.2024 г.

На судебное экспертное заключение № 1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. составленное государственным судебным экспертом Соколовым Алексеем Юрьевичем

Судебная инстанция: Московский городской суд

Номер административного дела: №3а-5594/2023

Судья: М. Ю. Казаков

Административный истец: ООО «П И К»

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» №1998 от 29.05.2023г., заключенного между ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» («Исполнитель») и ООО «ПИК» («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 №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г., выполненное экспертом Соколовым Алексеем Юрьевичем, по делу №3а-5594/2023 по административному исковому заявлению ООО «ПИК» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их 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 20.03.2024г. по 21.03.2024г. 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 №За-5594/2023 по административному исковому заявлению ООО «ПИК» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, судебную экспертизу, проведение которой поручил ФГБУ «Московская областная лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации» при Минюсте России, эксперту Соколову Алексею Юрьевичу.

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

1) Соответствует ли отчёт об оценке от 13 июня 2023 года №МСК1998-ОКС, подготовленный оценщиком 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 соответствует, и допущенные нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, то какова по состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:06:0001003:4614?

Анализируя данные вопросы, следует, что эксперт Соколов Алексей Юрьевич 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».

В рамках проведения анализа рынка в Заключение эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. на стр.39-41, 43-44 Заключение эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. представлены результаты исследования рынка для торговой недвижимости, а именно, для торговых центров:

- По итогам 2020 года в г. Москве было открыто 11 торговых объектов суммарной GLA 261,6 тыс. м
- Объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+11,7%).
- Большая часть открытий торговых центров (суммарной GLA 294,7 тыс. м<sup>2</sup>) была перенесена на 2021 г.
- На 2021 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 520 тыс. м<sup>2</sup> GLA, более 40% которого – перенос с 2020 г.

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,69/6,85
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	611,1/261,6
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	=984,2/-546,4
Доля вакантных площадей, %	11,8 (+3,7 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–100 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–15 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	532,2
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м <sup>2</sup> , объединенных общей концепцией и единым управлением	

Рисунок 10. Основные показатели рынка

Согласно выводам эксперта, объект исследования, приведенным на стр.36, объект исследования относится к офисно-торговым объектам свободного и смешанного назначения:

***Учитывая конструктивные характеристики объекта исследования, его текущее использование и месторасположение, сегмент рынка, к которому он относится, можно охарактеризовать как офисно-торговые помещения свободного и смешанного назначения.***

Таким образом, анализ рынка торговых объектов (торговых центров), не относится к сегменту рынка оцениваемого объекта.

Нарушены требования 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».

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.**

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 №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. в таблицах 12-13 на стр.54-57 Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. представлена выборка потенциальных аналогов, состоящая всего из трех объектов (для каждого из подходов к оценке):

**Таблица 12. Предложения о продаже объектов аналогичных объекту Исследования**

Наименование характеристики / поправки		Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Год постройки здания, в котором расположен объект		1961	1960	1955
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		06.11.2020	30.12.2020	28.10.2020
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)		г. Москва, Ленинский проспект, 32	г. Москва, ул. Минская, 13 к. 2	г. Москва, ул. Кржижановского, 18 к.3

**Таблица 13. Предложения по аренде объектов с учётом прав на земельный участок**

Наименование характеристики / поправки		Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Год постройки		1957	1958	1958
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		11.12.2020	11.12.2020	25.11.2020
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)		г. Москва, Ломоносовский проспект, 18	г. Москва, ул. Вавилова, 15	г. Москва, Ленинский проспект, 44

Далее при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода (Таблица 14 стр.68-80) и доходного подхода (Таблица 15 стр.83-95) экспертом используется именно данные аналоги для каждого из подходов:

**Таблица 14. Расчет рыночной стоимости ЕОН Объекта исследования сравнительным подходом методом сравнения продаж**

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Год постройки здания, в котором расположен объект	1956	1961	1960	1955
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	на ОКС Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	01.01.2021	06.11.2020	30.12.2020	28.10.2020
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, д.68/10, помеш.19/1	г. Москва, Ленинский проспект, 32	г. Москва, ул. Минская, 13 к.2	г. Москва, ул. Кржижановского, 18 к.3

**Таблица 15. Расчет рыночной ставки аренды за пользование ЕОН Объектом исследования**

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Год постройки	1956	1957	1958	1958
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	01.01.2021	11.12.2020	11.12.2020	25.11.2020
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое	Помещение свободного назначения: торговое
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, д.68/10, помеш.19/1	г. Москва, Ломоносовский проспект, 18	г. Москва, ул. Вавилова, 15	г. Москва, Ленинский проспект, 44

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 3.**

На стр. 44-45 Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г., экспертом определены средние значения уровня вакантности и ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020г.» - Нижний Новгород, 2020 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А.:

## Вакантность

**Таблица 9. Уровень вакансии для объекта Исследования**

№ П/П	НЕДОЗАГРУЗКА ПСН	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СКРИН										
1	11,5%	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020г.» - Нижний Новгород, 2020 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., стр. 39	<p>Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 9</p> <p>Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты свободного назначения</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>11,5%</td> <td>6,9%</td> <td>16,0%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал										
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%									

Таким образом, уровень вакансий для офисно-торговых объектов свободного назначения составит **11,50%**.

**Таблица 10. Уровень доходности для объекта Исследования**

№ П/П	КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПСН	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СКРИН										
1	7,9%	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для дохода подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020г.» - Нижний Новгород, 2020 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., стр. 84	<p>Значения текущей доходности недвижимости и границы доверительных интервалов по категориям городов для объектов свободного назначения</p> <p style="text-align: right;">Таблица 54</p> <p>Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 3. Объекты свободного назначения</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>7,9%</td> <td>7,1%</td> <td>8,6%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал		1	Москва	7,9%	7,1%	8,6%
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал										
1	Москва	7,9%	7,1%	8,6%									

Таким образом, ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения составит **7,90%**.

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](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 недоагрузки 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 4.

При расчете рыночной стоимости 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 данным издания «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 27, ноябрь 2020 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки и Консалтинга» (НЦПО), М.: 2020 г.»: (Таблица 14 стр.72 Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г.):

В рамках сравнительного подхода (Таблица 14 стр.72 Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г.):

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
		Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости					
		Жилая		Торговая		Офисная	
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
		Крупные города					
	Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (9)
	Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)
	Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)
	Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)

Согласно представленным данным, среднее значение величины скидki на торг для торговых объектов в Москве составляет: при продаже – 8,0%

В рамках доходного подхода (Таблица 15 стр.87 Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г.):

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
		Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости					
		Жилая		Торговая		Офисная	
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
		Крупные города					
	Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)
	Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)
	Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)
	Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)

Таким образом, размер поправки для всех объектов-аналогов составил -4,5%

Следует отметить, что данные приведенного справочника являются усредненными для всех типов торговой недвижимости, т.е. не учитываются различия между торговыми центрами, стрит-ритейлом, торговыми помещениями свободного назначения и т.п. Также не учитывается расположение объекта относительно МКАД.

Необходимо отметить, что в Заключении эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. в то же время для проведения других корректировок (площадь объекта, месторасположение, этаж расположения объекта и т.д.) используются данные другого источника: «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](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf)

Согласно данному источнику, значения скидки на торг, применяемых для сравнительного и доходного подходов, учитывают назначение и специфику исследуемого объекта, а также его расположение. При этом значения данных коэффициентов значительно выше, чем используемые экспертами в расчетах:

Скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения:

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,17	9,10	15,24
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,52	8,92	16,03

Также экспертом не учитываются данные справочника Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» (онлайн-сервис АФОС [https://www.cepes-invest.com/handbook/comev20/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2020](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 (торга) 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

**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

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 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.

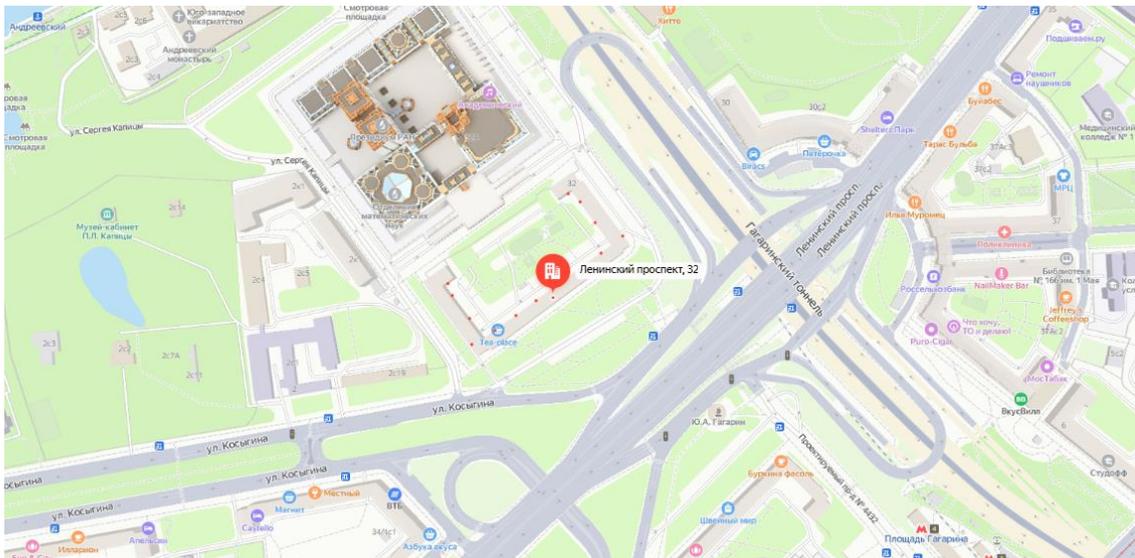
### **Нарушение 5.**

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».

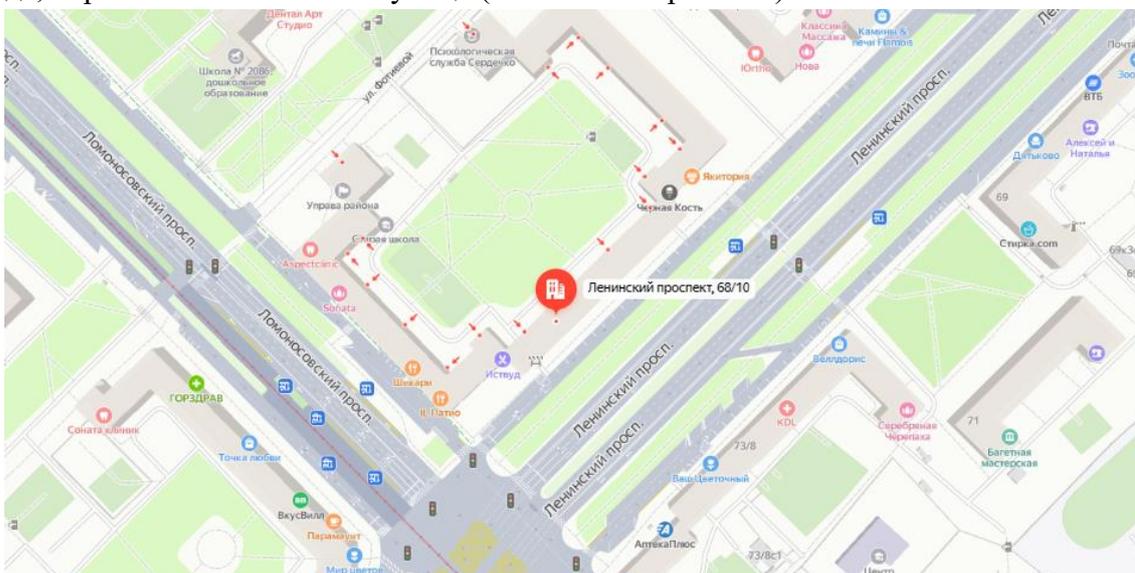
При определении рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода экспертом использованы следующие корректировки

#### **1. Корректировка на наличие выхода на красную линию**

Для Аналога 1, расположенного по адресу г. Москва, Ленинский проспект, 32, указано, что аналог находится на 1-й линии второстепенной улицы. Согласно данным Яндекс-карты, Аналог 1 находится на проезде, параллельном основной улице (Ленинский проспект):

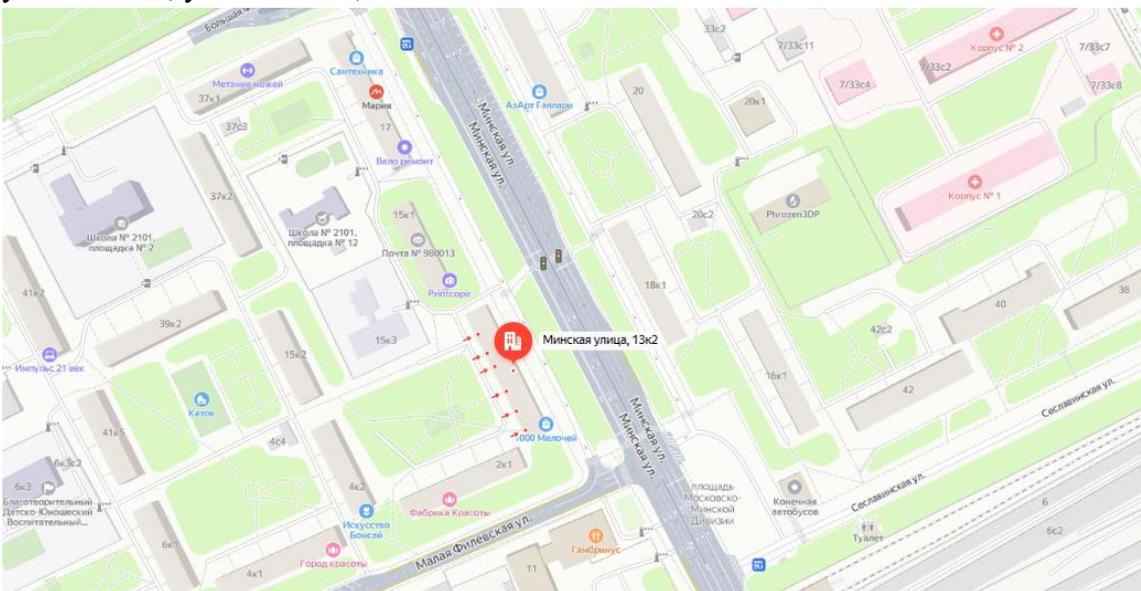


При этом Объект исследования, расположенный по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, д.68/10, также расположен на проезде, параллельном основной улице (Ленинский проспект):





Также на проезде, параллельном основной улице (ул. Минская), расположен Аналог 2 по адресу: г. Москва, ул. Минская, 13 к.2:



Таким образом, расположение объекта исследования и всех аналогов одинаковое. При этом в рамках Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. экспертом проведена повышающая характеристика для Аналогов 1 и 3 (Таблица 14 стр.74):

Наименование характеристики / поправки	Объект исследования	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие выхода на красную линию	1-я крупная линия	1-я второстепенная линия	1-я крупная линия	1-я второстепенная линия
Поправка		9,91%	0,00%	9,91%
<i>Стоимость торговых объектов, а также ставок аренды зависит от линии расположения. Учет данного фактора производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, подготовленного АБН-GROUP, г. Москва, 2021г.</i>				

Таким образом, проведение повышающей корректировки является ошибочным.

## 2. Корректировка на состояние отделки

Для Аналога 2 в рамках Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. экспертом указана необходимость проведения косметического ремонта (Таблица 14 стр.78-79):

Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140 298,00	113 011,00	157 458,00
Состояние отделки	Стандартная отделка, в нормальном состоянии	Стандартная отделка, в нормальном состоянии	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка, в нормальном состоянии
<b>Корректировка на состояние отделки</b>				
Поправка	-	0,00%	18,00%	0,00%

Комментарий	<p>Объекты-аналоги №№1,3 сопоставимы по уровню отделки с объектом исследования. Объект-аналог №2 – это помещение под сетевой продуктовый магазин. По фотографиям возможно сделать вывод о необходимости проведения косметического ремонта для сопоставления уровня отделки объекта-аналога №2 с объектом исследования.</p> <p><i>Учет данного ценнообразующего фактора производится при помощи издания «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - Нижний Новгород, 2020 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера, раздел 11.8 Состояние отделки, табл. 148.</i></p>																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Цены офисно-торговых объектов</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>требуется капитальный ремонт</th> <th>требуется косметического ремонта</th> <th>среднее состояние</th> <th>отделка "люкс"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>требуется капитального ремонта</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>0,80</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>требуется косметического ремонта</td> <td>1,06</td> <td>1,00</td> <td>0,85</td> <td>0,69</td> </tr> <tr> <td>среднее состояние</td> <td>1,25</td> <td>1,18</td> <td>1,00</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>отделка "люкс"</td> <td>1,54</td> <td>1,46</td> <td>1,23</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>					Цены офисно-торговых объектов		аналог				требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23
Цены офисно-торговых объектов		аналог																																	
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"																														
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65																														
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69																														
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81																														
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00																														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140 298,00	133 353,00	157 458,00																															

При этом экспертом указано, что вывод о необходимости проведения косметического ремонта сделан экспертом на основании фотографий, представленным в объявлении о продаже аналога.

Анализ представленной информации по данным объявления о продаже аналога 2 показал следующее:

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_535\\_m\\_1809402885](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_535_m_1809402885)



Продам Торговое помещение, 535 м <sup>2</sup>			
Адрес	Москва, Минская ул., 13к2		
Станции метро	Филевский парк, Пионерская, Багратионовская		
Координаты объекта	{"lat":55.740868,"lng":37.481297}		
Дополнительно	0 предложений		
Дата объявления	14.12.2020	Тип предложения	продажа
Дата предложения	30.12.2020	Пользователь	Contact Real Estate
Категория	торговая площадь		
Источник	Авито		
ID на источнике	1809402885		
URL	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_535_m_1809402885">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_535_m_1809402885</a>		

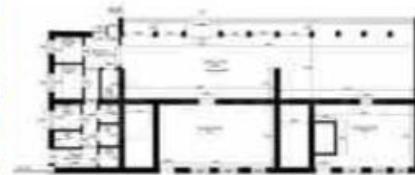
Площадь: 535 кв.м

Цена: 94 000 000₽ /175 701₽ кв. м



Посмотреть скриншот

На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 535 кв.м ( 1 этаж: 339 кв.м цоколь: 196 кв.м) Арендатор - сетевой супермаркет – Магнит, МАП 860 000 ₽ , ДДА до 2025 года Помещение занимает 1 этаж и подвал, имеет витринные окна, что обеспечивает высокий рекламный потенциал. Объект имеет отдельный вход с первой линии и полноценную зону погрузки-разгрузки. Станция метро Филёвский парк в 2 минутах ходьбы. Высокий пешеходный трафик вдоль помещения. [Лот #15704]



Таким образом, в объявлении о продаже отсутствуют внутренние фотографии помещения. Вывод о необходимости проведения ремонта является ошибочным.

При этом если сравнить удельный показатель стоимости за кв.м. Аналога 1 до проведения корректировки на состояние отделки (113 011 руб./кв.м.) и после проведения корректировки (133 353 руб./кв.м.), то можно определить, что стоимость проведения косметического ремонта (по расчетам эксперта) составляет более 20 000 руб./кв.м.

Согласно «Справочнику 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](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf), величина корректировки для объекта, требующего косметического ремонта, по отношению к объекту со стандартной отделкой, составляет 5 385 руб./кв.м.:

### ВЕЛИЧИНА ПОПРАВКИ НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

*Примечание: данная корректировка применима для следующих объектов:*

1. Специализированные объекты офисного назначения
2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)
3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	5 069	-3 979	-9 364	-20 393
Требует капитального ремонта	-5 069	0	-9 048	-14 433	-25 463
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 979	9 048	0	-5 385	-16 414
Стандарт	9 364	14 433	5 385	0	-11 029
Люкс	20 393	25 463	16 414	11 029	0

Таким образом, можно сделать вывод о значительном завышении величины корректировки (даже при условии возможности подтверждения необходимости проведения ремонта для Аналога 2).

### 3. Корректировка на этаж расположения

Для Аналога 3 в рамках Заключения эксперта №1396/2-4-23 от 17.01.2024 г. экспертом указано, что аналог расположен на подвальном этаже (Таблица 14 стр.76-77):

Этаж/этажность		1	1	цоколь, 1	подвал
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>					
Общая площадь, кв. м	x	711,30	326,40	535,00	390,00
в т.ч.	x	1	1	цоколь, 1	подвал
Подвал	0,83	0,00	0,00	0,00	390,00
Цоколь	0,88	0,00	0,00	196,00	0,00
1 этаж и выше	1,00	711,30	326,40	339,00	0,00
Мансарда	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	x	0,000%	0,000%	0,000%	100,000%
Доля площади цоколя к общей площади объекта	x	0,000%	0,000%	36,636%	0,000%
Доля площади 1-го этажа и выше к общей площади объекта	x	100,000%	100,000%	63,364%	0,000%
Доля площади мансарды к общей площади объекта	x	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Итого:	x	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Удельный показатель коэффициента	x	100,000%	100,000%	95,604%	83,000%
Поправка		-	0,00%	4,60%	20,48%

Анализ представленной информации по данным объявления о продаже аналога 3 показал следующее:

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_390\\_m\\_1851943002](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_390_m_1851943002)

**Продам торговое помещение, 390 м<sup>2</sup>**

Адрес	Москва, ул. Кржижановского, 18к3		
Станции метро	М Профсоюзная, Академическая, Новые Черемушки		
Координаты объекта	{"lat":55.679306,"lng":37.571201}		
<b>Дополнительно</b>		<b>О предложении</b>	
Дата объявления	07.10.2020	Тип предложения	продажа
Дата предложения	28.10.2020	Пользователь	S5Development
Категория	торговая площадь		
Источник	Авито		
ID на источнике	1851943002		
URL	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_390_m_1851943002">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_390_m_1851943002</a>		

**Площадь: 390 кв.м**

**Цена: 57 900 000₽ /148 462₽ кв. м**



Посмотреть скриншот

Лот 5779. Предлагается в продажу помещение с арендным бизнесом. цокольный этаж ЮЗАО, р-н Академический по адресу: ул. Кржижановского, дом 18, корп. 3 первая линия в 8 минутах пешком от станции метро "Профсоюзная". Помещение расположено в подвальном помещении с отдельным входом в 5-ти этажном видовом жилом доме, с очень оживленным автомобильным и пешеходным трафиком. Помещение с ремонтом, имеется вытяжка, полностью готово к эксплуатации. Арендаторы: кальянная, игровой квест. Также есть свободная площадь 270м. с арендной ставкой 400000 руб. Соседи ресторан - KFC, магазин ВкусВил. Технические характеристики: площадь 270 кв.м. • потолки 2,80 м. • электроэнергия 60 кВт. • два отдельных входа • наличие мокрой точки Коммерческие условия: • МАП 400000 рублей • цена 57 900 000 рублей



Таким образом, отсутствует однозначно подтверждающая информация о расположении Аналога в подвальном этаже, а не на цокольном этаже. Корректировка для Аналога 3 является завышенной.

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 объекта исследования: объекта недвижимости с кадастровым номером 77:06:0001003:4614, по состоянию на 1 января 2021 года.

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

21 марта 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

**4. Срок действия договора страхования.**  
4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «02» апреля 2023 года до 24 часов 00 минут «01» апреля 2024 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 Заместитель директора Филиала в Республике Башкортостан  
действующий на основании Доверенности № 030-100-Д/23 от « 09 » марта 2023г.

Архипова Т.М./  
М.П. Страховщик  
№ 601  
подпись

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2030041-0715424/23 00**

«31» марта 2023 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030223-0232122/22 00 от «29» марта 2022 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "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 саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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 обстоятельства).

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.



# 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 «ОЦЕНОК» Москва 2011 г. - 51.13.14.144

**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 «Ингострах» (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 «Ингострах»** (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 Страхователю 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:

