

**УТВЕРЖДАЮ:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Оценочная компания «Юрдис»**



/Терешонок А.Г./

## **Отчет № 0866/10/2023-1**

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения  
(апартаментов) общей площадью 142,5 кв.м., расположенного  
на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва,  
вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд  
Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648,  
кадастровый номер: 77:01:0004042:17272**

**Период проведения оценки:** 10.10.2023 г. – 16.10.2023 г.

**Дата составления Отчета:** 16.10.2023 г.

**Дата определения стоимости:** 10.10.2023 г.

**Номер договора:** 0866/10/2023 от 10.10.2023 г.

**Заказчик:** Конкурсный управляющий  
ООО «Строительная компания «Дорлидер»  
Захаров Александр Николаевич

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью  
«Оценочная компания «Юрдис»

**Москва, 2023 г.**

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

## **Сопроводительное письмо**

Конкурсному управляющему  
ООО «Строительная компания «Дорлидер»  
Захарову А. Н.

### Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с Договором оказания услуг №0866/10/2023 от 10.10.2023 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов), общей площадью 142,5 кв.м., расположенного на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 10.10.2023г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200, ФСО №7 от 25.09.2014 года № 611), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположение, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором возмездного оказания услуг.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 10.10.2023 г., составляет:

*Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки*

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС 20%, руб.
Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272	79 392 939 (Семьдесят девять миллионов триста девяносто две тысячи девятьсот тридцать девять) руб.	66 160 783 (Шестьдесят шесть миллионов сто шестьдесят тысяч семьсот восемьдесят три) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

**С уважением,**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Оценочная компания «Юрдис»**



Терешонок А.Г.

**Оглавление**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>9</b>
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
3.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	9
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>12</b>
5.1. ЗАКАЗЧИК .....	12
5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	12
5.3. ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	13
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
6.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	17
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
6.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	19
6.7. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>23</b>
8.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	26
8.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	28
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	29
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
8.6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ.....	36
8.7. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	37
8.8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	37
8.8.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	38
8.8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	38
8.8.3. Доходный подхod.....	39
8.8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	39

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

8.9. ВЫБОР ПОДХОДА.....	39
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>41</b>
9.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	41
9.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	41
9.3. ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	43
9.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..	45
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>48</b>
<b>11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>49</b>
<b>12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>50</b>
<b>13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....</b>	<b>51</b>
Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки .....	52
Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком .....	56
Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика .....	66

# **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

## **1. Основные факты и выводы**

### **1.1. Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является Договор оказания услуг №0866/10/2023 от 10.10.2023 г между Заказчиком – ООО «Строительная компания «Дорлидер», в лице Конкурсного управляющего Захарова Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 17.08.2022 по Делу № А41-8698/22, и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

### **1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. *Общая информация об объекте оценки<sup>1</sup>, основные факты и выводы*

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение показателя</b>
Дата составления Отчета	10.10.2023 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 0866/10/2023-1
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	10.10.2023 г.
Дата осмотра	Без проведения осмотра, фотографии предоставлены заказчиком
Цель оценки	Определение стоимости для реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства, в соответствии с положениями ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ
Объект оценки	Нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.
Адрес объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающие/Правоподтверждающие документы	Представлены в п. 6.1. и приложении 2 настоящего Отчета
Правообладатель	ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350
Обременения прав	Не зарегистрировано
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

<sup>1</sup> Характеристики объекта оценки принятые на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

В процессе проведенных работ по оценке права собственности на объект оценки, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

*Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, с учетом НДС, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272	Не применялся	79 392 939	Не применялся

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

### **1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 10.10.2023 г., составляет:

*Таблица 4. Рыночная стоимость объекта оценки*

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС 20%, руб.
Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272	79 392 939 (Семьдесят девять миллионов триста девяносто две тысячи девятьсот тридцать девять) руб.	66 160 783 (Шестьдесят шесть миллионов сто шестьдесят тысяч семьсот восемьдесят три) руб.

### **1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

### 2. Задание на оценку

Субъект права	ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350
Объект оценки:	Нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Право на объект оценки	Право собственности
Наличие ограничений, обременений	Не зарегистрировано
Дата оценки	10.10.2023 г.
Дата осмотра	Без проведения осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Цель оценки	Определение стоимости для реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства, в соответствии с положениями ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют
Ограничения оценки	Оценщиком не проводится осмотр объектов оценки из-за отсутствия доступа к объекту, вследствие чего оценка проводится на основании документации и фотоматериалов, предоставленных заказчиком
Правовые основы для проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 28.09.2023г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведения об иных предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке, кроме заказчика, Оценщику не известны
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке в 2 (Двух) экземплярах на бумажном носителе.
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины без указания интервала в валюте Российской Федерации (рубль).
Специфические требования к отчету об оценке	Отчет должен соответствовать требованиям: Федерального закона Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200; ФСО № 7 от 25.09.2014 № 611), а также стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Исследование и определение иных расчетных величин не требуется

# **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

## **3. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности**

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Общие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.).

### **3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено<sup>2</sup>.

2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения.

### **3.3. Принципы (требования), необходимые при составлении отчета**

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

1. В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
2. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников;
3. Отчет содержит 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.

---

<sup>2</sup> ФСО № VI п. 10.

# **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

## **4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки**

Согласно п.4 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.»

Согласно п.5 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения, указанные в пункте 4 ФСО III, подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки».

Согласно п.6 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.».

### **4.1. Специальные допущения**

Специальные допущения отсутствуют.

### **4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными**

Существенные допущения отсутствуют.

### **4.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

• Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

• Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

• Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

• Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

• Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

• Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.

• Оценка проводится без учета каких-либо ограничений и обременений на объект недвижимости. На рынке недвижимости сложилась практика, если продаваемый объект был приобретен за счет ипотечных средств, то оплата оставшейся части свободно гасится платежом покупателя.

• При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

• Объект оценки (апартаменты) относятся к рынку нежилой недвижимости апартаментам, но учитывая, что объекты расположены в многофункциональном жилом комплексе, оценщик счел возможным использование справочников для жилой недвижимости, сегмент квартиры, при внесение корректировок к объектам-аналогам.

• В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Жилищный кодекс РФ не относит апартаменты к жилым помещениям, их реализация не освобождается от НДС.

• На рынке нежилой недвижимости (апартаменты) в качестве продавцов представлены как юридические, так и физические лица, которые не являются плательщиками НДС, однако стоимость объектов на рынке единообразна, поэтому в рамках данного отчета, стоимость предложения принимается как стоимость, содержащая в себе НДС 20%.

### **4.4. Ограничения оценки**

Согласно п.8 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке».

Согласно п.9 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки».

Ограничение оценки: Оценщиком не проводится осмотр объектов оценки из-за отсутствия доступа к объекту, вследствие чего оценка проводится на основании документации и фотоматериалов, предоставленных заказчиком.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

## 5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

### 5.1. Заказчик

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Полное наименование:	Конкурсный управляющий Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Дорлидер» Захаров Александр Николаевич
Реквизиты	Место нахождения: 141800, Московская обл, Дмитров г, Московская 2-Я ул, дом № 21, корпус 1 ОГРН 1145007000577 дата присвоения ОГРН: 28.02.2014 ИНН/КПП 5007089350/500701001

### 5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Сокращенное наименование:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Место нахождение:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-009130/22 от 18.01.2023 г., срок действия договора с 17 января 2023 г. по 16 января 2024 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **5.3. Оценщик и специалист Исполнителя**

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

*Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ*

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика:</b>	Брух Татьяна Владимировна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Свидетельство о членстве в Ассоциации «СРО «Экспертный совет» (адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций) о принятии в члены общества Брух Т.В. за регистрационным №1041 от 12.11.2015 г.
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 030999-1 с 22.10.2021 г. по 22.10.2024 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 830344 от 12.12.2012 года, АНО ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации, экономики и права» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховая компания ООО "Абсолют Страхование", полис №022-073-008890/22 от 19.10.2022 г., срок действия – с 24.10.2022 г. по 23.10.2023 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (тридцать миллионов) рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Более 9 лет
<b>Местоположение оценщика</b>	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
<b>Контактная информация</b>	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703

### **5.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями**

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

### **5.5. Сведения о независимости юридического лица**

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Настоящим ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **5.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

*Таблица 8. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки*

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 28.09.2023г.
2	Решение Арбитражного суда Московской области от 17.08.2022 по Делу № А41-8698/22

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

#### **6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Оценке подлежит нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлена в следующих таблицах.

*Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки*

Адрес объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648
Плотность застройки	Высокая
Характеристики застройки окружения	Объект оценки расположен в ЖК «NEVA TOWERS» (Нева Тауэрс), в районе жилой и коммерческой застройки
Характеристики доступности	До ближайшей станции метро «Международная» около 400 м, до станции метро «Деловой центр» около 500 м автобусная остановка около здания.

Местоположение объекта оценки на карте города представлено ниже на рис. 6.1 – 6.3.

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

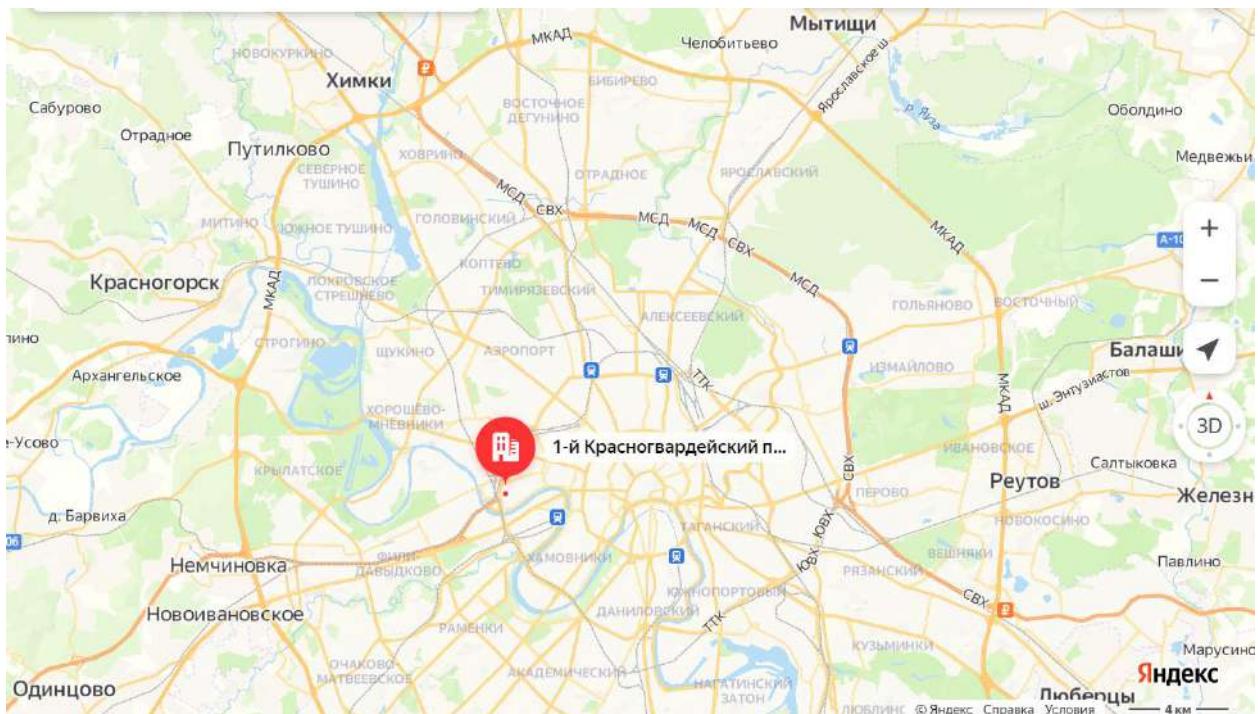


рис. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте Москвы



рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

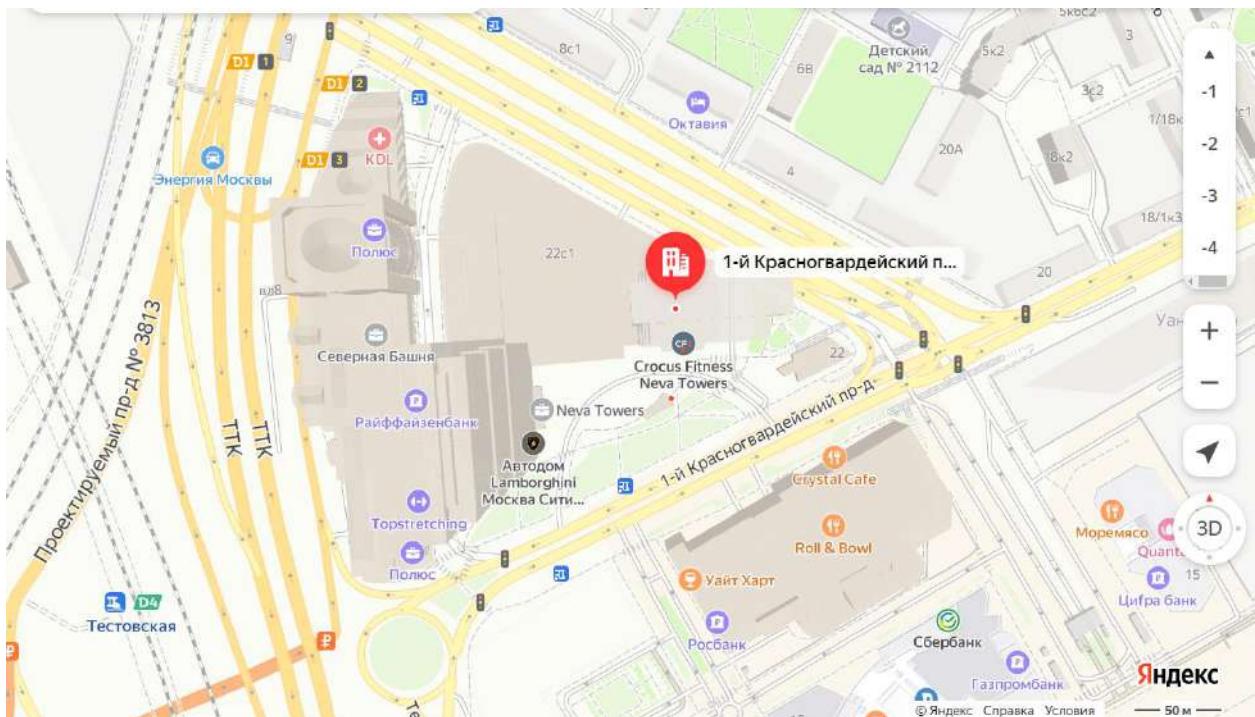


рис. 6.3. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

Таблица 10. Характеристика объекта оценки<sup>3</sup>

Показатель	Значение
<b>Назначение:</b>	Нежилое
<b>Текущее использование:</b>	Нежилое (апартаменты)
<b>Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки:</b>	Нежилые помещения (апартаменты) расположенные в многофункциональном жилом комплексе
<b>Общая площадь помещения, кв.м.:</b>	142,5
<b>Общая площадь (с учетом летних помещений) кв. м.:</b>	-
<b>Основная площадь, кв.м.:</b>	Нет данных
<b>Число комнат:</b>	Нет данных
<b>Площадь кухни, кв. м.:</b>	Нет данных
<b>Санузел:</b>	Два санузла
<b>Балкон/Лоджия</b>	Отсутствует
<b>Этаж:</b>	56
<b>План квартиры (БТИ):</b>	
<b>Экспликация:</b>	Не предоставлена

<sup>3</sup> Источник: предоставленные документы Заказчиком

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

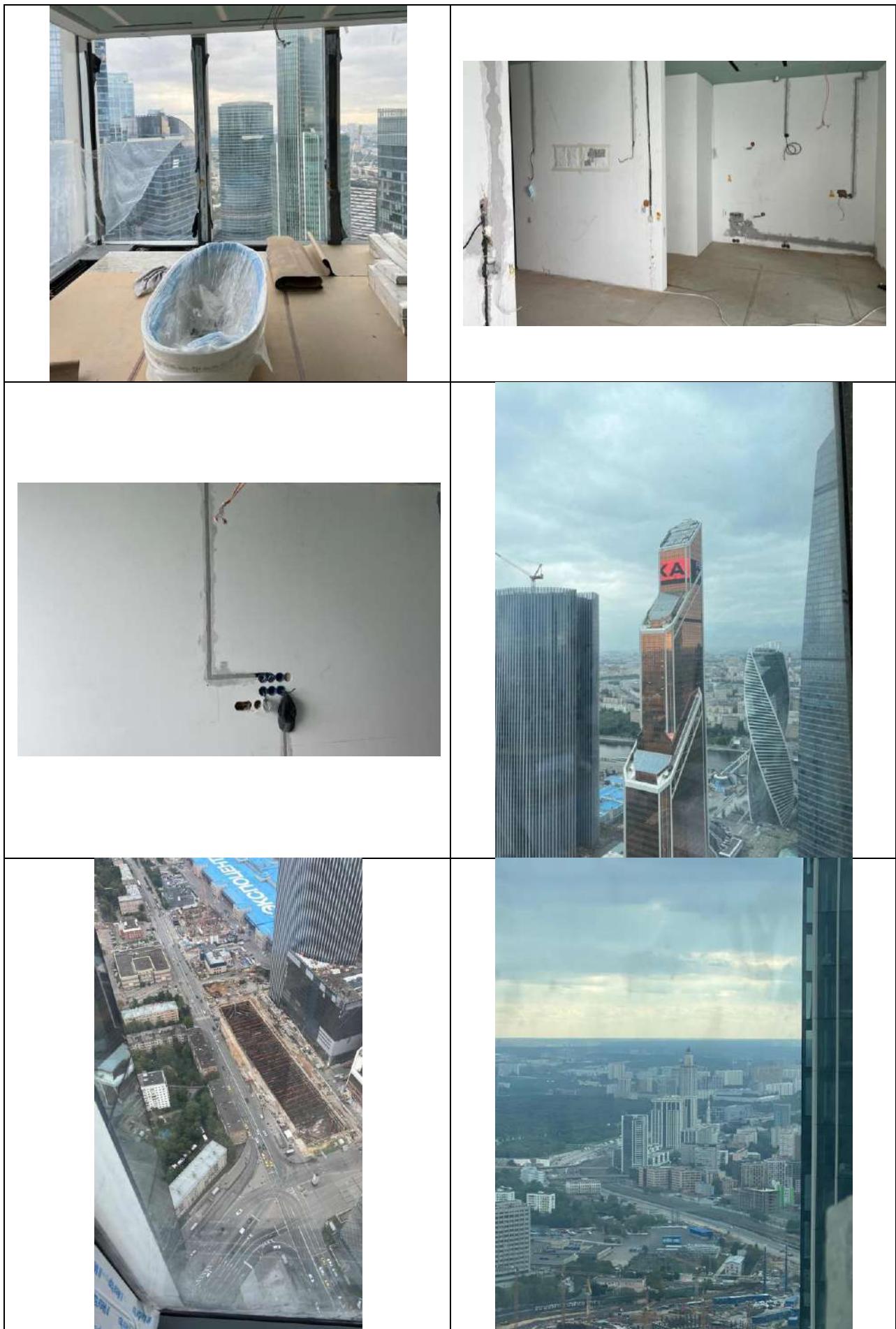
Показатель	Значение
<b>Наличие перепланировки/переоборудования</b>	Нет данных
<b>Отделка:</b>	отделка White box
<b>Техническое состояние<sup>4</sup>:</b>	Объект оценки не находится в аварийном состоянии. Дом не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию или снос.
<b>Вид из окна:</b>	Панорамный
<b>Описание качественных и количественных характеристик жилого дома, частью которого является объект оценки<sup>5</sup>:</b>	
<b>Тип дома:</b>	ЖК «NEVA TOWERS» (Нева Тауэрс)
<b>Дата ввода в эксплуатацию:</b>	2020
<b>Этажность дома:</b>	77
<b>Материал стен:</b>	Монолит
<b>Материал перекрытий:</b>	Железобетонные плиты
<b>Материал перегородок:</b>	Нет данных
<b>Фундамент:</b>	Нет данных
<b>Группа капитальности:</b>	I
<b>Фасад дома:</b>	Хорошее состояние
<b>Наличие лифта:</b>	Есть
<b>Наличие домофона:</b>	Есть
<b>Наличие консьержа:</b>	Есть
<b>Наличие видеонаблюдения:</b>	Есть
<b>Инженерные коммуникации</b>	
<b>отопление</b>	Центральное
<b>водоснабжение</b>	Центральное
<b>горячее водоснабжение</b>	Центральное
<b>канализация</b>	Центральная
<b>электроснабжение</b>	Центральное
<b>газоснабжение</b>	Отсутствует
<b>тип кухонной плиты</b>	Нет данных
<b>Физический износ<sup>6</sup>:</b>	2%
<b>Состояние подъезда:</b>	Хорошее
<b>Дополнительная информация:</b>	
<b>Земельный участок объекта оценки:</b>	На сегодняшний день отсутствует практика выделения земельных долей в общей площади земельного участка под многоквартирными жилыми домами, поэтому определение рыночной стоимости земельного участка не производится
<b>Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:</b>	Отсутствуют
<b>Комментарии к фотографиям:</b>	-

### 6.3. Фотоматериалы

<sup>4</sup> <https://stroi.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek>

<sup>5</sup> По данным [https://domclick.ru/building/cao--presnenskij--1-j-krasnogvardejskij-proezd-22s2?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://domclick.ru/building/cao--presnenskij--1-j-krasnogvardejskij-proezd-22s2?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)

<sup>6</sup> Физический износ здания определяется по методу срока жизни: И = (ЭВ / ФЖ) \* 100%, где: И – износ, %; ЭВ – эффективный возраст, определяемый оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом; ФЖ – типичный срок физической жизни.





#### **6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки**

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки (нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м, расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17272) после проведения отделочных работ предполагается использовать в качестве апартаментов, что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах<sup>7</sup>, предоставленных представителями Заказчика.

#### **6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.

#### **6.6. Оцениваемые права на объект оценки**

В настоящем Отчете оценивается нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.

Содержание права собственности (статья 209 «Содержание права собственности» ГК РФ):

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правообладателем является: ООО «СК «Дорлидер» ИНН 5007089350

Право собственности на объект оценки подтверждает: Выписка из ЕГРН от 28.09.2023г.

<sup>7</sup> Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права требования и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов<sup>8</sup>, оценщиком была получена следующая информация об обременении: Не зарегистрировано

### **6.7. Краткая характеристика местоположения объекта оценки**

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

#### **Географическое положение**

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>, примерно треть этой площади (844,3,7 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

#### **Административно-территориальное деление.**

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границы районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

---

<sup>8</sup> Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

### **Численность населения.**

Численность населения Москвы составляет 12 655 050 человек (2021). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

1. Юридическая правомочность - варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;

2. Физическая возможность - вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;

3. Экономическая приемлемость - вариант использования должен приносить потенциальный доход, т.е. быть прибыльным;

4. Максимальная эффективность - из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

Объект оценки является апартаментами, которые формально имеют признаки жилья, однако юридически относятся к нежилой (коммерческой) недвижимости. В федеральном законодательстве понятие «апартаменты» не закреплено. Данный термин используется в нормативных правовых актах, регулирующих гостиничный бизнес, в частности в Положении о классификации гостиниц, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 158 от 16.02.2019 года.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п.17 ФСО № 7), а так как объект оценки представляет собой помещение, расположенное в здании на земельном участке, которые имеют соответствующий вид разрешённого использования, то фактический вид использования объекта оценки соответствует критериям «юридически разрешено» и «физически возможно».

Апартаменты являются нежилыми помещениями, по архитектурно-планировочным решениям соответствующие формату квартир, но не относящиеся к жилому фонду, располагающиеся в коммерческих зданиях административного, гостиничного или иного назначения. Однако по сложившейся рыночной практике апартаменты в основной части приобретаются покупателями наравне с квартирами, с целью личного проживания. При этом участники рынка, учитывают значимые отличия апартаментов от квартир и на рынке формируется экономически оправданное ценовое предложение.

*Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является нежилое помещение (апартаменты), расположенное в многофункциональном жилом комплексе, за наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве апартаментов, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.*

**8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

**8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки**

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации август 2023 года - сентябрь 2023 года<sup>9</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1. Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5%

<sup>9</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_avgust\\_sentyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf)

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>											
<b>ВВП</b>	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
<b>Сельское хозяйство</b>	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
<b>Строительство</b>	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
<b>Оптовая торговля</b>	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
<b>Суммарный оборот</b>	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
<b>Розничная торговля</b>	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
<b>Платные услуги населению</b>	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
<b>Общественное питание</b>	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
<b>Грузооборот транспорта</b>	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	7,6 <sup>1</sup>	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
<b>Промышленное производство</b>	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>											
<b>Индекс потребительских цен</b>	5,3	5,15 <sup>1</sup> / 5,74 <sup>2</sup>	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-15,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Рынок труда и доходы населения</b>											
<b>Реальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 <sup>3</sup>		0,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 <sup>1</sup>		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 <sup>1</sup>		-	5,0	3,0 <sup>1</sup>	-1,5	-0,6 <sup>3</sup>	-4,3	-1,7	1,5 <sup>2</sup>	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>1</sup>	-	-	5,3	4,4 <sup>4</sup>	-1,0	-0,2 <sup>4</sup>	-5,3	0,0	2,0 <sup>4</sup>	3,3
<b>Численность рабочей силы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн. чел.	75,0	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн. чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн. чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн. чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн. чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн. чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–июнь 2023 г.

<sup>2</sup> В августе / по состоянию на 25 сентября

<sup>3</sup> Январь–июль 2023 г.

<sup>4</sup> За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Оценке подлежит нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272.

В рамках настоящего Отчета об оценке была использована общепринятая сегментация рынка недвижимости<sup>10</sup>.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Согласно общепринятой классификации, нежилые помещения (апартаменты) делят на четыре вида:

- апарт-отели. Человек арендует номер, как правило, на небольшой срок. Он может пользоваться предоставленной посудой и гостиничным сервисом;
- доходные дома. Владельцы такой недвижимости сдают номера на длительный срок, могут предоставляться дополнительные услуги, но необязательно;
- кондоминиум. Вид недвижимости, распространенный в США. Эти апартаменты можно выкупить у владельца и жить в них либо сдавать другим людям;
- многофункциональные комплексы. Вариант, максимально близкий к квартире. В апартаментах можно жить постоянно, перепродавать их, сдавать в аренду.

Попытки урегулировать статус апартаментов<sup>11</sup> предпринимались неоднократно. Минстрой планировал принять соответствующий законопроект еще в 2016 году. После этого дискуссии об узаконивании апартаментов поднималась на разных уровнях не раз. В итоге в апреле 2021 года по поручению президента в Госдуму был внесен законопроект о правовом статусе апартаментов.

Документ вводит понятие «многофункциональные здания» и предлагает узаконить их будущее строительство, распространив на них нормы Жилищного кодекса. Такие здания могут состоять из жилых и нежилых помещений, находящихся вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне. Но в этой редакции документ не содержал никаких предложений по статусу уже построенных комплексов с апартаментами. 2022 год начался с очередного обсуждения статуса апартаментов. В Совфеде предложили приравнять к жилью уже построенные апарт-комплексы, однако депутаты эту идею не разделяют. Сейчас в Госдуме находится документ, который должен определить статус апартаментов, которые будут строиться в будущем. Судьбу уже возведенных апартаментов законопроект не уточняет.

<sup>10</sup> Источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>

<sup>11</sup> Источник: <https://mafin.ru/media/terminy/apartamenti-2022>; <https://www.irn.ru/news/148552.html>; <https://realty.rbc.ru/news/6295fd699a794735251759cc>; <https://stroygaz.ru/publication/dwelling/itogi-goda-biznes-klass-glavnyy-postradavshiy-na-rynke-novostroek-moskvy-/>

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Собственники апартаментов не могут получить постоянную регистрацию по месту жительства (так как помещения не считаются жилыми), а тарифы на услуги ЖКХ в таких домах превышают расценки для обычных квартир.

Еще одна проблема апартаментов — отсутствие вблизи, как правило, объектов социальной инфраструктуры (поликлиники, школы, детские сады и т.д.).

Апартаменты привлекают покупателей ценой. Они стоят на 20–40% меньше, чем аналогичные по местоположению и площади квартиры.

### Чем апартаменты отличаются от квартир

Квартира	Апартаменты
Регистрация	Есть.
Налог на имущество	0,01% или 0,15%, если кадастровая стоимость выше 10 млн руб.
Тарифы ЖКХ	Обычные.
Налоговый вычет	Есть.
Содержание общего имущества	Собственники принимают решения.
Капитальный ремонт	За счет Фонда капитального ремонта.
Субсидированная ипотека	Есть.
Нормы строительства	Строгие — для жилых помещений.
Инфраструктура	Согласно правилам города.
Закон о шуме	Действует.
Изъятие	Почти невозможно, если это единственное жилье собственника.
	Возможно, даже если это единственное жилье семьи.

Регистрация возможна только в жилом фонде, а апартаменты считаются коммерческой недвижимостью. Но зачастую их покупают люди, у которых уже есть квартира и прописка.

Налог на имущество варьируется от 0,5% в апарт-отелях до 2% для помещений под офисы. Однако апартаменты стоят меньше, чем квартира, — эта разница покрывает затраты на их содержание на десятки лет вперед.

На тарифы ЖКХ в апартаментах начисляется 20% НДС, к тому же они не попадают под контроль государственной жилищной инспекции. Сдавать апартаменты на рынке аренды можно за ту же сумму, что и квартиру, — учитывая их разницу в цене, отличие стоимости услуг ЖКХ почти не имеет значения.

Налоговый вычет после покупки оформляется только на жилую недвижимость. При расчете суммы налога на имущество фиксированный налоговый вычет из кадастровой стоимости апартаментов также невозможен.

За содержание общего имущества в многоквартирном доме отвечают все собственники и принимают решения коллективно. В зданиях с апартаментами это зависит от того, кому принадлежит имущество общего пользования. Если застройщику, он не обязан считаться с мнением собственников. Если нет, владельцы апартаментов выбирают управляющую компанию и принимают решения коллективно, по аналогии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Капитальный ремонт в апарт-отелях и подобных зданиях производится за счет собственников, а в жилых домах собственники регулярно отчисляют средства в Фонд капитального ремонта.

Субсидированная ипотека доступна только при покупке жилья. Зато застройщики часто сотрудничают с банками, предлагая льготные условия ипотеки на покупку апартаментов.

Нормы строительства квартир регулируются законами о жилых помещениях, к апартаментам таких жестких технических требований нет. Приобретая этот вид недвижимости, нужно обратить внимание на застройщика: чтобы получить разрешение

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

на строительство многоквартирного дома, уровень компетенций и опыт должен быть выше, чем для строительства, например, апарт-отеля.

Инфраструктура вокруг апартаментов больше подходит для семьи без детей, они часто строятся там, где нет возможности возвести жилой дом с необходимой социальной инфраструктурой. В целом местоположение может быть удачным относительно квартиры в спальном районе.

Закон о тишине распространяется только на жилые дома.

Таким образом, оценщик делает вывод, что объект оценки (апартаменты) относится к рынку нежилой недвижимости апартаментам, расположенным в многофункциональном жилом комплексе.

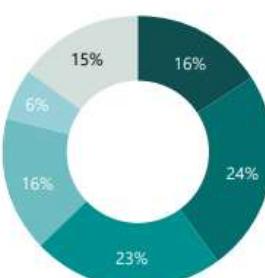
### **8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

На вторичном рынке элитной недвижимости Москвы по итогам I квартала 2023 года также наблюдалось восполнение объемов предложения: за последние три месяца количество экспонируемых квартир и апартаментов увеличилось на 12%, а за последний год объем свободного предложения вырос на третью. Сегмент остается более активным<sup>12</sup>. По сравнению с первичным рынком, и многие собственники решились продать недвижимость. В том числе пополнение частично связано с перемещением объявлений из категории элитной аренды в категорию продажи. В разрезе районов наибольшая доля предложения отмечалась на Арбате и в Тверском районе, где в каждом по итогам марта было сосредоточено по 11% всех экспонируемых лотов. Второе место с долей 10% разделили между собой Пресненский район и локация Остоженки-Пречистенки. А замыкает тройку район Хамовники, где было сосредоточено 9% вторичного предложения.

За прошедшие три месяца структура предложения на вторичном рынке практически не претерпела изменений: средняя площадь и средний бюджет экспонируемых лотов сохранились на прежнем уровне – 208 м<sup>2</sup> и 242 млн руб. соответственно. Как и в конце прошлого года, наибольшая доля квартир и апартаментов сосредоточена в двух диапазонах: 100–150 м<sup>2</sup> (24%) и 150–200 м<sup>2</sup> (23%). С точки зрения бюджетов основной объем предложения сформирован лотами от 50 до 100 млн руб. (23%), также значительная часть (19%) приходится на лоты в диапазоне 100–150 млн руб.

**Распределение предложения на вторичном рынке по площади**

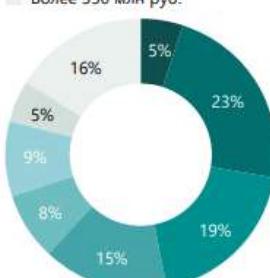
- До 100 м<sup>2</sup>
- 100–150 м<sup>2</sup>
- 150–200 м<sup>2</sup>
- 200–250 м<sup>2</sup>
- 250–300 м<sup>2</sup>
- Более 300 м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

**Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости**

- До 50 млн руб.
- 50–100 млн руб.
- 100–150 млн руб.
- 150–200 млн руб.
- 200–250 млн руб.
- 250–300 млн руб.
- 300–350 млн руб.
- Более 350 млн руб.



Источник: NF Group Research, 2023

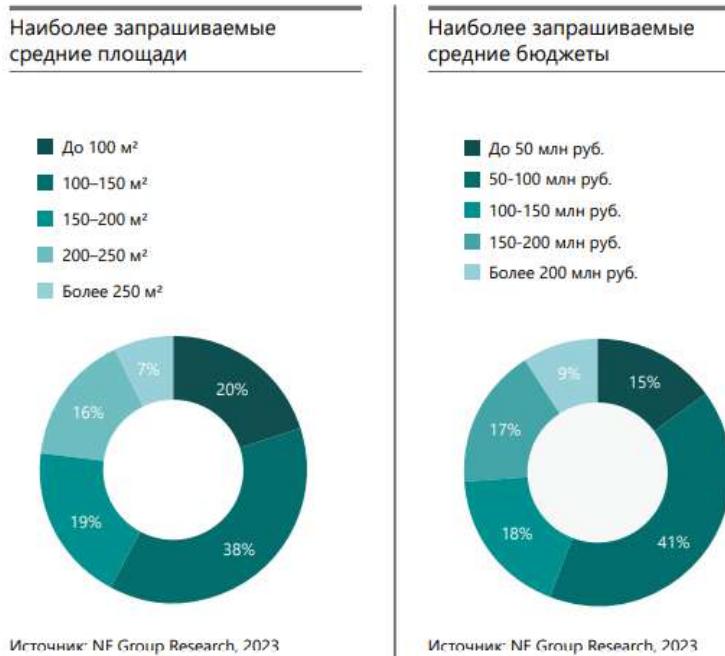
<sup>12</sup>Источник:

[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/624/NF%20Group\\_Рынок%20элитной%20жилой%20недвижимости.%20Москва\\_1%20квартал%202023\\_rus.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/624/NF%20Group_Рынок%20элитной%20жилой%20недвижимости.%20Москва_1%20квартал%202023_rus.pdf)

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости по итогам I квартала 2023 года составила 1 167 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что практически соответствует значению конца года (+0,4% за три месяца). Однако в годовой динамике стоимость квадратного метра показала снижение на 11%. Корректировка показателя связана с наращиванием конкурентного преимущества по сравнению с новостройками, а также сохранением предлагаемых дисконтов на рынке. ТОП-3 самых дорогих районов: > По итогам I квартала 2023 года максимальная цена квадратного метра – на уровне 2 230 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+2% за квартал) – была зафиксирована на Патриарших Прудах. > На втором месте – кластер Остоженка-Пречистенка со значением 1 529 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+5% за квартал). > И замыкает тройку район Якиманка, где средневзвешенная цена предложения составила 1 498 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 22 % выше, чем три месяца назад.

Первые три месяца 2023 года показали, что вторичный сегмент продолжает усиливать свои конкурентные позиции на рынке элитной недвижимости столицы и все больше покупателей делают выбор в пользу именно вторичной недвижимости – среди конечных покупателей остаются популярны качественные предложения в топовых локациях с более привлекательной ценой реализации. Количество обращений по вопросу покупки за I квартал 2023 года почти на четверть превышает показатель аналогичного периода прошлого года. В структуре спроса вторичного рынка отмечается смещение запросов в сторону более компактных вариантов. Наиболее востребованными по-прежнему остаются лоты площадью от 100 до 150 м<sup>2</sup> – на них пришлось 38% заявок. Однако совокупно квартиры и апартаменты до 150 м<sup>2</sup> сейчас формируют 58% спроса, что на 13 п. п. выше I квартала 2022 года. Таким образом, средняя площадь запрашиваемого лота составила 144 м<sup>2</sup> (-13% за год). Средний запрашиваемый бюджет также продемонстрировал снижение показателя и по итогам первых трех месяцев составил 115 млн руб., что на 12% ниже аналогичного периода прошлого года. Наибольшая доля заявок (41%) приходится на варианты стоимостью от 50 до 100 млн руб. А также практически равные доли формирует вторичное предложение в диапазонах 100–150 млн руб. (18%) и 150–200 млн руб. (17%).



### **8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

Выборка представлена на основании анализа данных с Интернет-ресурсов «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>), «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), «ДомКлик» ([domclick.ru](https://domclick.ru)), на дату составления отчета об оценке.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



3-комн. апарт., 145,8 м<sup>2</sup>, 62/78 этаж

Хорошая цена

ЖК «NEVA TOWERS»

М. Тестовская • 7 минут пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

89 000 000 ₽

610 425 ₽/м<sup>2</sup>

Предлагаются евротрехкомнатные апартаменты в ЖК премиум класса "Neva Towers" - Общая площадь 145,8 м<sup>2</sup> - Расположены на 62 этаже - великолепный вид из окон на весь город - Панорамное остекление ...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

One Moscow

Документы проверены

+7 915 030 58 ...

Написать



3-комн. апарт., 93 м<sup>2</sup>, 33/78 этаж

ЖК «NEVA TOWERS»

М. Тестовская • 4 минуты пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

51 000 000 ₽

548 387 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека выгоднее на 30% ...

О отличный вариант для инвестиций! Закатная сторона, угловой апартамент . Звоните, показ оперативный !

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
MOSCOW CITY Official

Документы проверены

+7 985 243 12 ...

Написать



3-комн. апарт., 96 м<sup>2</sup>, 16/78 этаж

ЖК «NEVA TOWERS»

М. Тестовская • 4 минуты пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

52 800 000 ₽

550 000 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека выгоднее на 30% ...

Отличная цена для инвестиционных вложений, так и для собственного приобретения. Угловой апартамент, много света , отделка white box. Есть готовый дизайн проект.

два дня назад



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
MOSCOW CITY Official

Документы проверены

+7 985 243 12 ...

Написать



3-комн. апарт., 100 м<sup>2</sup>, 46/78 этаж

Хорошая цена

ЖК «NEVA TOWERS»

М. Деловой центр • 2 минуты пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Выставочная, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

60 000 000 ₽

600 000 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека выгоднее на 30% ...

Волгоградите свою мечту - купите апартаменты в настоящем небоскребе! Идеальное решение как для жизни, так и для инвестиций в недвижимость! В апартаменте выполнен премиальный ремонт с использованием...

2 недели назад



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
МОСКВА СИТИ

Документы проверены

+7 985 611 82 ...

Написать



3-комн. апарт., 96 м<sup>2</sup>, 10/77 этаж

Хорошая цена

ЖК «NEVA TOWERS»

М. Тестовская • 7 минут пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

58 000 000 ₽

604 167 ₽/м<sup>2</sup>

НЕ ФЕЙК! Объект 129835 Нашим клиентам дарим 10% скидку в топовый салон красоты в Москва-Сити! Уникальный угловой апартамент, идеально подходящий, как для комфортной жизни, так и для арендного...

вчера



РИЕЛТОР

Эльмира Эмирова

Документы проверены

+7 966 059 39 ...

Написать



3-комн. апарт., 95,5 м<sup>2</sup>, 15/78 этаж

ЖК «NEVA TOWERS»

М. Тестовская • 3 минуты пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Тестовская, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

65 000 000 ₽

680 628 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека выгоднее на 30% ...

Один из последних угловых апартов с широким видом! Уже куплено материалов на 23 млн. рублей, включая кухню. Доделать ремонт максимум 2 месяца. Ключи на руки, оперативный показ.

2 недели назад



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
МОСКВА СИТИ

Документы проверены

+7 916 160 96 ...

Написать

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»



3-комн. апарт., 100 м<sup>2</sup>, 32/85 этаж

ЖК «NEVA TOWERS»

М Международная • 5 минут пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Международная, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

55 000 000 ₽

550 000 ₽/м<sup>2</sup>



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

MOSCOW CITY Official

Документы проверены

+7 985 243 12 ...

Написать

два дня назад



3-комн. апарт., 125 м<sup>2</sup>, 35/78 этаж

Хорошая цена

ЖК «NEVA TOWERS»

М Деловой центр • 2 минуты пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Выставочная, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

75 000 000 ₽

600 000 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека выгоднее на 30% ...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ:

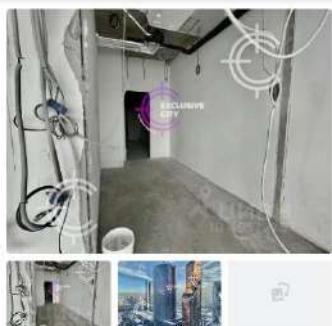
МОСКВА СИТИ

Документы проверены

+7 966 058 37 ...

Написать

2 недели назад



3-комн. апарт., 123,7 м<sup>2</sup>, 40/79 этаж

Хорошая цена Только на Циан

ЖК «NEVA TOWERS»

М Деловой центр • 5 минут пешком

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Деловой центр, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

87 576 750 ₽

707 977 ₽/м<sup>2</sup>

Предлагаются на продажу трёхкомнатные угловые апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити», в башне «Нева», общей площадью 123,7 кв.м. Лот 874. Из окон открывается вид на панораму города и башни Делового комплекса. Юго-восток. Отделка White Box. Планировка угловая гостиная, совмещенная с кухней, угловая комната, санузел, гостевая комната, санузел, коридор.



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ:

EXCLUSIVE CITY

Документы проверены

На рынке с 2015 г.

Посмотреть все объекты

+7 968 498 82 ...

Написать

пять дней назад

Таким образом, для оцениваемого объекта, в сегменте рынка, к которому он принадлежит на дату оценки цена объекта за кв.м. (отделка White box) варьируется от 548 387 руб./кв.м. до 707 977 руб./кв.м. без учета торга и иных ценообразующих факторов.

### 8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Под корректировкой на право собственности понимается

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Таблица 111

объект оценки	цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
	собственность	1,00	1,06	1,19
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,13
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Купля-продажа объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора «тип цены<sup>13</sup>» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Предлагаемые на вторичном рынке объекты бывают двух типов: свободные и альтернативные. За первые собственники хотят получить деньги. Во втором случае конечной целью продавца являются не наличные, а иная недвижимость, приобретаемая взамен продаваемой. Фактически речь идет не о продаже, а об обмене. Размер корректировки по данному фактору может достигать 10%<sup>14</sup>.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

<sup>13</sup> Источник информации: <http://shakay-realty.ru/tipy-prodazh/#ixzz4Csw5JToq>

<sup>14</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завышает цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала *Statrielt*, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному Центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikовано-12-07-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023>

Местоположение объекта (район расположения).

Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостих объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Если квартира/апартаменты удалены от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</b>		
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04 1,06

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Вид использования и (или) зонирования.

Корректировка на материал стен здания.

Материал стен здания - это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок.

Таблица 34

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	аналог			
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Физические характеристики.

Корректировка на общую площадь.

При оценке учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Корректировки проводились по данным информационно-аналитического портала СтатРиэлт:

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,707$ ) выявило коэффициент торможения  $p = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_S = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3004-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Корректировка на этаж.

При оценке учитывается этаж, на котором расположен объект. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположен объект – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в помещении, а также, как правило, в помещениях на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры/апартаментов является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением.

### Корректировка на наличие или отсутствие балконов (лоджий)

Балкон (или лоджия)	Min	Max	Среднее значение
Один или более	1,00	1,00	1,00
Отсутствует	0,96	1,00	0,98

Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>.

Корректировка на состояние отделки.

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость самым непосредственным образом.

Класс ремонта (класс качества ремонта) – это уровень отделочных работ и материалов, использованных при ремонте помещения, и соответствие их различным стандартам качества.

Премиум - высококачественная внутренняя отделка, выполненная по дизайн-проекту, с использованием самых современных на момент проведения ремонта материалов в наивысшем ценовом сегменте в соответствии с назначением помещений, инженерной инфраструктуры премиум-класса, возможно наличие интеллектуальных инженерных систем.

Евро - отделка улучшенного качества, выполненная по европейским стандартам качества с использованием современного оборудования, применяются материалы и инженерные системы улучшенного качества с инженерное оборудование улучшенного класса качества. Наличие дизайн-проекта не обязательно. Ценовой сегмент материалов – средний или выше среднего.

Эконом - простая внутренняя отделка в низком ценовом сегменте (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, инженерное оборудование эконом-класса качества).

White box (предчистовая отделка) - это подготовка объекта недвижимости к чистовому ремонту (возведены перегородки, выполнена стяжка пола, проведено выравнивание стен и потолка, электричество подведено к розеткам).

Без отделки - отделочные работы не выполнены: в частности, стены, проемы, откосы - необработанные бетонные, блочные или кирпичные поверхности, пол, потолок - плита перекрытия, общие стояки систем канализации, холодного и горячего водоснабжения без разводки труб.

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Класс качества	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Премиум	1,30	1,40	1,35
Евро	1,20	1,30	1,25
Эконом	1,10	1,20	1,15
White box (предчистовая отделка)	1,05	1,15	1,10
Без отделки	1,00	1,00	1,00

*Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>.*

### Корректировка на тип санузла

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры/апартаментов, внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда только один санузел).

#### *Корректировка на количество санузлов*

Количество с/у	Min	Max	Среднее значение
1 санузел (совмещенный или раздельный)	1,00	1,00	1,00
2 санузла или более (совмещенные или раздельные)	1,00	1,02	1,01
Отсутствие санузла	0,75	0,85	0,80

*Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>.*

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов

### **8.6. Порядок проведения оценочных работ**

Согласно п.1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)».

## **8.7. Инспекция объекта оценки**

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Кроме того, с представителями Заказчика проводились беседы, анализировалась предоставленная представителями Заказчика информация.

В результате оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физических характеристик оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физического состояния оцениваемого недвижимого имущества.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке.

## **8.8. Подходы к оценке объектов недвижимости**

Обзор подходов

Согласно ФСО № V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.»:

*Затратный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно ФСО №V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.»

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

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

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

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

### ***8.8.1. Затратный подход***

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устаревания;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

### ***8.8.2. Сравнительный подход***

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

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.

### **8.8.3. Доходный подход**

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

### **8.8.4. Согласование результатов**

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## **8.9. Выбор подхода**

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

### **Затратный подход.**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Оцениваемая квартира относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным искажениям стоимости.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

### **Сравнительный подход.**

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

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов нежилой недвижимости (апартаментов) развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

### **Доходный подход**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Несмотря на развитость рынка аренды недвижимости апартаментов, он продолжает оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволило Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по аналогичным объектам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

# **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

## **9. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благородный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода оценивается нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м, расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, с кадастровым номером: 77:01:0004042:17272. Характеристика объекта оценки приведена в разделе 6 настоящего Отчета об оценке.

### **9.1. Выбор единицы сравнения**

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги различаются по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв. м. оцениваемого помещения.

### **9.2. Подбор объектов-аналогов**

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

*Таблица 11. Критерии отбора объектов-аналогов*

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение показателя</b>
Назначение помещений	Нежилое помещение (апартаменты)
Вид передаваемого права на помещение	Право собственности
Местоположение	Москва, Пресненский
Условия финансирования	Рыночные
Условия платежа	Типичные
Время продажи/предложения	Актуальны на дату проведения оценки

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже жилых помещений в открытых источниках, расположенных в Москве, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

В результате исследования рынка купли-продажи нежилых помещений в открытых источниках было выбрано 4 объектов-аналогов. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 12. Краткая характеристика объектов-аналогов<sup>15</sup>

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
<b>Условия рынка</b>					
Дата предложения	10.10.2023	Актуален на дату проведения оценки			
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<b>Местоположение объекта</b>					
Местоположение/Адрес объекта	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2, пом. 648 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)
Близость к остановкам общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта
<b>Вид использования и (или) зонирования</b>					
Материал стен дома	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены
Вид помещения	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты
<b>Физические характеристики объекта</b>					
Общая площадь, кв.м:	142,50	125,00	100,00	127,82	145,80
Этаж расположения / Этажность дома	56/77	35/77	46/77	38/77	62/77
Наличие балкона или лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Внутренняя отделка	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box	отделка White box
Тип санузла	2 санузла и более	2 санузла и более	2 санузла и более	2 санузла и более	2 санузла и более
Цена предложения		75 000 000	60 000 000	80 000 000	89 000 000

<sup>15</sup> Копии использованных материалов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв.м		600 000	600 000	625 880	610 425
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/272834538/">https://www.cian.ru/sale/flat/272834538/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/278244433/">https://www.cian.ru/sale/flat/278244433/</a>	<a href="https://domclic.k.ru/card/sale/flat_169313_7653">https://domclic.k.ru/card/sale/flat_169313_7653</a>	<a href="https://domclic.k.ru/card/sale/flat_172679_5285">https://domclic.k.ru/card/sale/flat_172679_5285</a>

### 9.3. Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемое недвижимое имущество передаются в собственность.

#### Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Купля-продажа объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестны, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, кроме того на рынке недвижимости сложилась практика, если продаваемый объект был приобретен за счет ипотечных средств, то оплата оставшейся части свободно гасится платежом покупателя. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Корректировка на условия продажи

Предлагаемые на вторичном рынке объекты недвижимости бывают двух типов: свободные и альтернативные. За первые собственники хотят получить деньги. Во втором случае конечной целью продавца являются не наличные, а иная недвижимость, приобретаемая взамен продаваемой. Фактически речь идет не о продаже, а об обмене.

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

#### Корректировка на дату предложения/дату оценки

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка применялась в размере (-7%) для всех объектов-аналогов.

### *Корректировка на местоположение*

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

### *Корректировка на расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта/метро/ж.д. станции*

Существенным фактором локального месторасположения является удаленность объекта от остановок общественного транспорта.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

### *Корректировки на вид использования и (или) зонирования*

#### *Корректировка на тип дома*

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась. Материал стен дома принят согласно данным сайта <https://dom.mingkh.ru/>

#### *Корректировка на вид помещения*

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору (являются апартаментами), в связи с чем, корректировка не проводилась.

#### *Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)*

#### *Корректировка на общую площадь*

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-2%) к объекту-аналогу №1, в размере (-4%) к объекту-аналогу №2, в размере (-1%) к объекту-аналогу №3.

#### *Корректировка на этаж расположения*

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

#### *Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии*

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

### *Корректировка на состояние отделки*

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

### *Корректировка на тип санузла*

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)},$$

где:

*D* – вес;

*Q* – общее количество корректировок;

*q* – количество корректировок аналога;

*p* – количество аналогов

## **9.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого помещения.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв.м		600 000	600 000	625 880	610 425
Передаваемые имущественные права	Право собственности				
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		600 000	600 000	625 880	610 425
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		600 000	600 000	625 880	610 425
Условия продажи	Свободная продажа				
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная		600 000	600 000	625 880	610 425

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>стоимость, руб./ кв.м</b>					
<b>Условия рынка</b>					
<b>Дата предложения</b>	10.10.2023	Актуален на дату проведения оценки			
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		600 000	600 000	625 880	610 425
<b>Скидки к ценам предложений</b>	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<b>Корректировка, %</b>		-7	-7	-7	-7
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		558 000	558 000	582 069	567 695
<b>Местоположение</b>					
<b>Местоположение/Адрес объекта</b>	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2, пом. 648 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)	г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен 2 (ЖК Neva Towers)
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		558 000	558 000	582 069	567 695
<b>Близость к остановкам общественного транспорта</b>	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		558 000	558 000	582 069	567 695
<b>Вид использования и (или) зонирования</b>					
<b>Материал стен дома</b>	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		558 000	558 000	582 069	567 695
<b>Вид помещения</b>	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты	Апартаменты
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		558 000	558 000	582 069	567 695
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь, кв.м:</b>	142,5	125	100	127,82	145,8
<b>Корректировка, %</b>		-2	-4	-1	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		546 840	535 680	576 248	567 695
<b>Этаж расположения / Этажность дома</b>	56/77	35/77	46/77	38/77	62/77
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		546 840	535 680	576 248	567 695
<b>Наличие балкона или лоджии</b>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		546 840	535 680	576 248	567 695
<b>Внутренняя отделка</b>	отделка White	отделка White	отделка White	отделка White	отделка White

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	box	box	box	box	box
<b>Корректировка, руб./ кв.м.</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>		546 840	535 680	576 248	567 695
<b>Тип санузла</b>	2 санузла и более				
<b>Корректировка, %</b>		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость, руб. кв.м</b>		546 840	535 680	576 248	567 695
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,238	0,238	0,238	0,286
<b>Скорректированная стоимость, руб./ кв.м</b>			557 143,432		
<b>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</b>				79 392 939	
<b>Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.</b>					<b>66 160 783</b>

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **10. Согласование результатов**

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объектов недвижимости оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости: Отказ от применения затратного и доходного подходов представлен в разделе 8.9 настоящего отчета об оценке.

*Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, с учетом НДС, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272	Не применялся	79 392 939	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

## **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

### **11. Итоговое заключение**

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 10.10.2023 г., составляет:

*Таблица 15. Рыночная стоимость объекта оценки*

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с учетом НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС 20%, руб.
Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 142,5 кв.м., расположенное на 56 этаже по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, проезд Красногвардейский 1-й, д. 22, строен. 2, пом. 648, кадастровый номер: 77:01:0004042:17272	79 392 939 (Семьдесят девять миллионов триста девяносто две тысячи девятьсот тридцать девять) руб.	66 160 783 (Шестьдесят шесть миллионов сто шестьдесят тысяч семьсот восемьдесят три) руб.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик



Т.В. Брух

## **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

### **12. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
  - Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), <http://www.avito.ru>, [www.kn.ngs.ru](http://www.kn.ngs.ru), [www.dkrealty.ru/](http://www.dkrealty.ru/), [https://www.cian.ru/](http://www.cian.ru/), <http://www.vrx.ru/>, [https://domclick.ru/](http://domclick.ru/).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**

**13. Список приложений**

Приложение 1.	Копии материалов, использованных в процессе оценки
Приложение 2.	Копии материалов, предоставленных Заказчиком
Приложение 3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

## Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки

Аналог 1: <https://www.cian.ru/sale/flat/272834538/>

Обновлено: 26 сен, 17:18 504 просмотра, 1 за сегодня

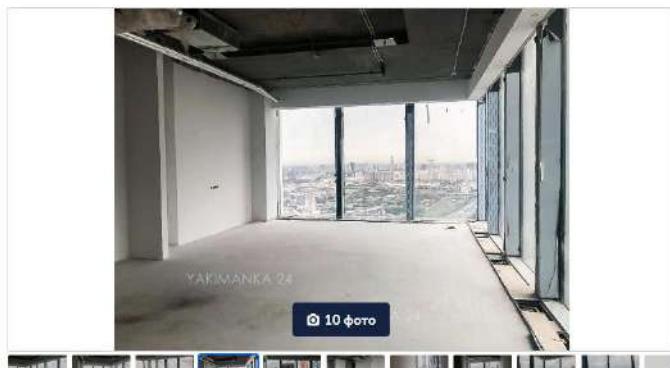
Хорошая цена

### 3-комн. апартаменты, 125 м<sup>2</sup> в ЖК «NEVA TOWERS (Нева Тауэрс)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2 На карте

М Выставочная 2 мин. М Деловой центр 2 мин. М Международная 2 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться



Общая площадь: 125 м<sup>2</sup>

Этаж: 35 из 78

Год постройки: 2020

Прекрасный угловой апартамент в потрясающем небоскребе, который находится в центре делового мира столицы!

Идеальное решение как для жизни, так и для инвестиций в недвижимость!

Высокий этаж, футуристический обзор башен небоскребов Москва-Сити, прекрасные виды города. В ночное время суток - великолепие неоновой столицы.

Остекление выполнено по панорамному типу, позволяя наслаждаться широкомасштабным обзором делового и исторического центра столицы.

Хорошо развитая инфраструктура и отличная транспортная доступность обеспечивают комфортную жизнь в престижном комплексе бизнес-класса.

- оперативный показ;
- быстрый выход на сделку.

75 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 72 750 000



Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 600 000 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 966 058-37-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА СИТИ

Документы проверены

На Член  
4 года

Объектов в работе  
646

РИЭЛТОР  
 Кристина Калашникова

75 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 72 750 000



Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 600 000 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 966 058-37-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Аналог 2: <https://www.cian.ru/sale/flat/278244433/>

Обновлено: 26 сен, 17:20 703 просмотра, 0 за сегодня

**Хорошая цена**

### 3-комн. апартаменты, 100 м<sup>2</sup> в ЖК «NEVA TOWERS (Нева Тауэрс)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2. [На карте](#)

Выставочная 2 мин. Деловой центр 2 мин. Международная 2 мин.

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Скачать](#) [Сообщить](#) [Пожаловаться](#)



11 фото



Общая площадь 100 м<sup>2</sup> Этаж 46 из 78 Год постройки 2020

Воплотите свою мечту - купите апартаменты в настоящем небоскребе!

Идеальное решение как для жизни, так и для инвестиций в недвижимость!

В апартаменте выполнен премиальный ремонт с использованием высококачественных материалов. Остекление выполнено по панорамному типу, позволяя наслаждаться широкомасштабным обзором делового и исторического центра столицы.

Хорошо развитая инфраструктура и отличная транспортная доступность обеспечивают комфортную жизнь в престижном комплексе бизнес-класса.

- оперативный показ;  
- быстрый выход на сделку.

[Свернуть](#)

**60 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 58 200 000 >

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 600 000 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

+7 985 611-82-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
МОСКА СИТИ

На Cian 4 года  
Объектов в работе 646

Риелтор

**60 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 58 200 000 >

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 600 000 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

+7 985 611-82-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Аналог 3: [https://domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1693137653](https://domclick.ru/card/sale_flat_1693137653)

[Планировка](#)



2 из 18



123.7 м<sup>2</sup> 15 м<sup>2</sup> 38 из 77  
Площадь Кухня Этаж

ЖК "NEVA TOWERS (Нева Тауэрс)"  
Москва, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2 [На карте](#)

Международная 6 мин. станция Тестовская 7 мин.  
Деловой центр 7 мин.

Обновлено 25 сентября 194

Продаются 3-комн. апартаменты, 123.7 м<sup>2</sup>

**80 000 000 ₽**

646 725 ₽/м<sup>2</sup>

Максим Пентегов 3 объявления  
На ДомоКлик 5 лет 9 мес.

Этажи Москва

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (967) 063-55-23

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Избранное](#)

Реклама

ЖК «Деснаречье»  
Три новых района.  
Квартиры комфорт-класса.  
Рядом реки, парки и леса



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

## Описание

Устали выбирать апартаменты с ремонтом, который вам не подходит? А те планировочные решения, которые встречаются на рынке - не соответствуют вашим потребностям?

Обратите внимание на это предложение!

Предчистовая отделка WhiteBox позволяет вам обустроить апартамент по собственному дизайн-проекту и скорректировать планировочное решение под себя!

Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная - 67 кв.м., мастер-спальня - 31 кв.м.( с гардеробной и санузлом) и изолированная спальня/ кабинет с угловым остеклением- 16 кв.м., гостевой санузел. Планировка позволяет, по желанию, сделать еще одну полноценную изолированную комнату с угловой панорамой и при этом сохранить достаточно пространства для кухни-гостиной.

Апартамент отлично подойдет как для молодой пары, так и для пары с одним-двумя детьми.

Оптимальный по высоте и видовым характеристикам этаж, откроет самые лучшие панорамные виды в данном комплексе: на центр города и Москву-Сити. И все это - в самом новом и современном жилом комплексе с обслуживанием уровня 5-ти звездочного отеля в Москва-Сити - Neva Towers.

Звоните уважаемые покупатели и коллеги! Номер в базе: 8947495. Район: Пресненский.

Продаются 3-комн. апартаменты, 123.7 м<sup>2</sup>

**80 000 000 ₽**

646 725 ₽/м<sup>2</sup>

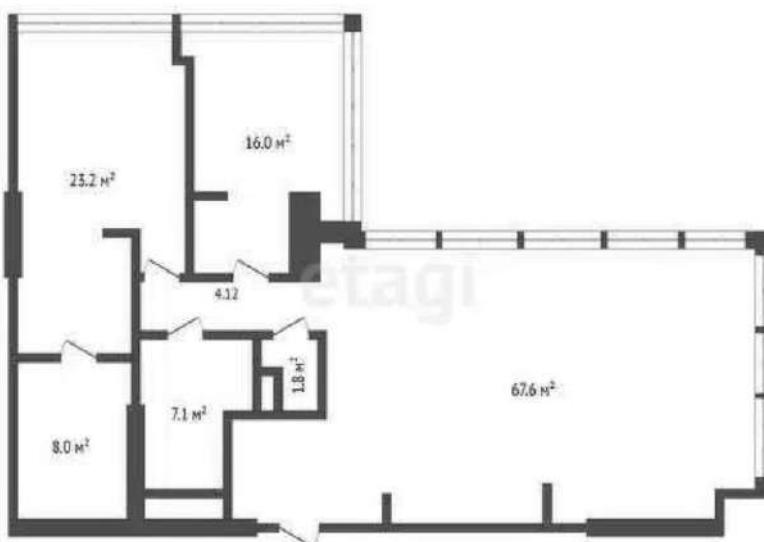
Максим Пентегов   
3 объявления  
На ДомКлик 5 лет 9 мес.

Этажи Москва

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

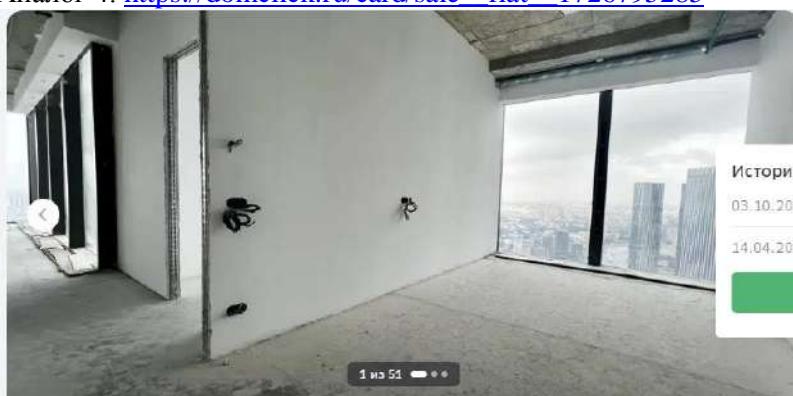
+7 (967) 063-55-23

Сравнить Поделиться Избранное



Площадь аналога принята равной 127,82 кв.м., согласно данным поэтажного плана.

Аналог 4: [https://domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1726795285](https://domclick.ru/card/sale_flat_1726795285)



1 из 51

Продаются 3-комн. апартаменты, 145.8 м<sup>2</sup>

**89 000 000 ₽**

История изменения цены

03.10.2023	89 000 000 ₽	- 6 000 000 ₽
14.04.2023	95 000 000 ₽	

Следить за ценой

Цены  
изменены

+7 (967) 063-46-77

Сравнить Поделиться Избранное

145.8 м<sup>2</sup>  
Площадь

80 м<sup>2</sup>  
Жилая

50 м<sup>2</sup>  
Кухня

62 из 77  
Этаж

ЖК "NEVA TOWERS (Нева Тауэрс)"  
Москва, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2

М Международная 6 мин. М станция Тестовская 7 мин.   
М Деловой центр 7 мин.

Обновлено вчера: 197 Появлено 0

На карте

С юристом  
любая сделка  
безопаснее!

Реклама

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

### Описание

Продаются евротрекомнатные апартаменты в ЖК премиум класса "Neva Towers"

- Общая площадь 145,8 м<sup>2</sup>
- Расположены на 62 этаже - великолепный вид из окон на весь город
- Панорамное остекление
- Высокие потолки 3,9 м
- Отделка white box позволяет создать свой собственный неповторимый интерьер

Для апартаментов есть разработанный дизайн проект.

Внутри комплекса создана уникальная инфраструктура:

- В стилобате разместились торговые галереи, рестораны и кафе
- На крыше частный парк с открытым бассейном
- На участке зеленая зона с садом, уютными газонами и дорожками

В Neva Towers есть собственная фитнес-студия, SPA, хамам, бильярдная, переговорная для приема гостей и партнеров, виртуальный гольф, музыкальный салон и кинозал. Для занятий спортом есть аллеи для пробежек, спортивный зал и сквош-корт. Предусмотрен консьерж-сервис.

Прямая продажа, вся стоимость в договоре. Без обременений.

Продаются 3-комн. апартаменты, 145,8 м<sup>2</sup>

**89 000 000 ₽**

610 425 ₽/м<sup>2</sup>

Александр Кузин

73 объявления

На ДомКлик 2 года 11 мес.

One Moscow

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (967) 063-46-77

Сохранить

Поделиться

Избранное

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

## Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕСТАВРАЦИИ И КАРДИНАДИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ГУМЫКИНА Д. А. 15

Помещение		График 1 лист	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004042:17272	Номер кадастрового квартала:	77:01:0004042
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2019	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, ви.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, проезд 1-й Красногвардейский, дом 22, строение 2, помещение 648	Площадь, м2:	142,5
Назначение:	Нежилое	Наменование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машинно-место	Этаж № 56	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машинно-место	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	Кадастровая стоимость, руб.	Виды расположенного недвижимости:	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилих помещений специализированного жилищного использования или к жилим помещениям наемного социального использования:	32400196,5	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилих помещений специализированного жилищного использования или к жилим помещениям наемного социального использования:	77:01:0004042:15954
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "документы"	данные отсутствуют
Способы отнески:	Захаров Александр Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Провид", 5007089350	Получатель выписки:	
Полное наименование должности	документ подписан	Инициалы, фамилия	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Выдано: ФГБУН "ГИДРАМС" СПб/ЗД/35/БД/04/23/18 РГБКСТРАКА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документован с 27.08.2024 по 19.09.2024		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**



Башкиров  
Дата и место выдачи  
Уполномоченный  
студии Моди

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

1

Внепланка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов ведомости: 4
28.09.2023г. Кадастровый номер:	77:01:0004042:17272		

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов ведомости: 4
28.09.2023г. Кадастровый номер:	77:01:0004042:17272		

Раздел 2 Лист 2

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Доридер", ИНН: 5007089350, ОГРН: 114507000577
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	Данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и предмет государственной регистрации прав:	2.1	Собственность
4	Документы-основания	2.1	77:01:0004042:17272-77:051/2023-6
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда по делу А41-8698/22, № 10АП-2801/2023, выдан 03.08.2023
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Данные отсутствуют
7	Заявление в судебном порядке о праве требования:	58	Не зарегистрировано
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	6	Данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	7	Данные отсутствуют
10	Сведения о наложении ограничения на право пользования недвижимостью для государственных и муниципальных нужд:	8	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9	Данные отсутствуют

ПОЛНОЕ наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАТЫВА, ФАНИЛЛЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат №B10050B240C8A2D2B576A0D64E2518  
Возможен физический или электронный  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
документов с 27.08.2021 по 19.09.2021

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**



Выдано  
дата и время выдачи  
Уполномоченный  
по правам человека  
в г. Москве  
М.В.  
Ф.И.О.  
С.К. №  
№ 1  
МФ

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Лист 3

Помещение			
	вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г.			
Кадастровый номер:			
	77:01:0004:042:172:2		
11	Правоотчуждения и сведения о наличии поступлений, не представляемых в реестр недвижимости (заявление о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости)	Представление документов на государственную регистрацию прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)	

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАТОР, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сергей Анатольевич СВЕДОВА

Балашов, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИВАРИИ  
Документ C27082023 по 09.09.2024

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

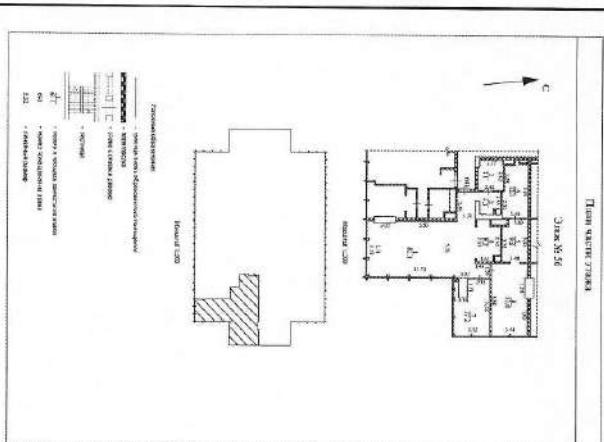
План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г.	Номер этажа (этажей): 56		

Кадастровый номер: 77:01:0004042:17272
--



Масштаб 1

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия

Сообщение № 00000000000000000000000000000000

Выдано ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ПО ГУДОВСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДСТА И ПОДГОТОВКЕ

Документ № 27/06/2023 по 19/09/2024

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**



Физика ИВС № 511774050869  
административного округа города Москвы  
121112, г. Москва, пл. 2  
29.09.2023 (03)  
Владимир Константинович  
Уполномоченный  
студентов №01



77\_12737016



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва  
17 августа 2022 года

Дело № А41-8698/22

Резолютивная часть решения объявлена 17 августа 2022 года  
Решение в полном объеме изготовлено 17 августа 2022 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Алчакова В.Х.,  
при ведении протокола судебного заседания Глазуновым В.В.,  
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,  
рассмотрев в судебном заседании итоги процедуры наблюдения, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Строительная компания «Дорлидер»,

У С Т А Н О В И Л :

в Арбитражный суд Московской области 14.02.2022 поступило заявление ИФНС России по г. Дмитрову Московской области о признании ООО «Строительная компания «Дорлидер» (ИНН 5007089350, ОГРН 1145007000577) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Московской области от 08 апреля 2022 года в отношении ООО «Строительная компания «Дорлидер» введена процедура наблюдения, временным управляющим суд утвердил Михайлиди Максима Владимировича.

Временный управляющий обратился в суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства.

Суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, приходит к следующим выводам.

По результатам проведения процедуры наблюдения в отношении должника временным управляющим представлен в суд протокол первого собрания кредиторов, отчет, реестр требований кредиторов и иные документы, предусмотренные Законом о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Обращение с ходатайством о признании должника банкротом и введении конкурсного производства по общему правилу отнесено к компетенции собрания кредиторов (абзац 11 пункта 2 статьи 12 Закона о банкротстве).

Пунктом 1 статьи 75 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания

кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

На первом собрании кредиторов было принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

На первом собрании кредиторов принято решение о выборе Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» в качестве саморегулируемой организации, из числа которой должен быть выбран конкурсный управляющий.

Ассоциацией «Национальная организация арбитражных управляющих» представлены документы на кандидатуру арбитражного управляющего с заключением о соответствии требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Данная кандидатура арбитражного управляющего отвечает требованиям указанного закона. Кандидат изъявил желание быть конкурсным управляющим должника. При таких обстоятельствах его кандидатура подлежит утверждению.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему определяется арбитражным судом в соответствии со статьей 20.6 Закона о банкротстве в действующей редакции 30 000 руб. в месяц за счет имущества должника.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 176, 223 АПК РФ, статьями 32, 124 – 127 Закона о банкротстве, Арбитражный суд Московской области

Р Е Ш И Л :

признать ООО «Строительная компания «Дорлидер» (ОГРН 1145007000577) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 17.02.2023.

Утвердить конкурсным управляющим должника члена Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» Захарова Александра Николаевича (адрес для переписки: 121170, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 43, а/я 65, ИНН 773270713280) с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать конкурсному управляющему все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить отчет, мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

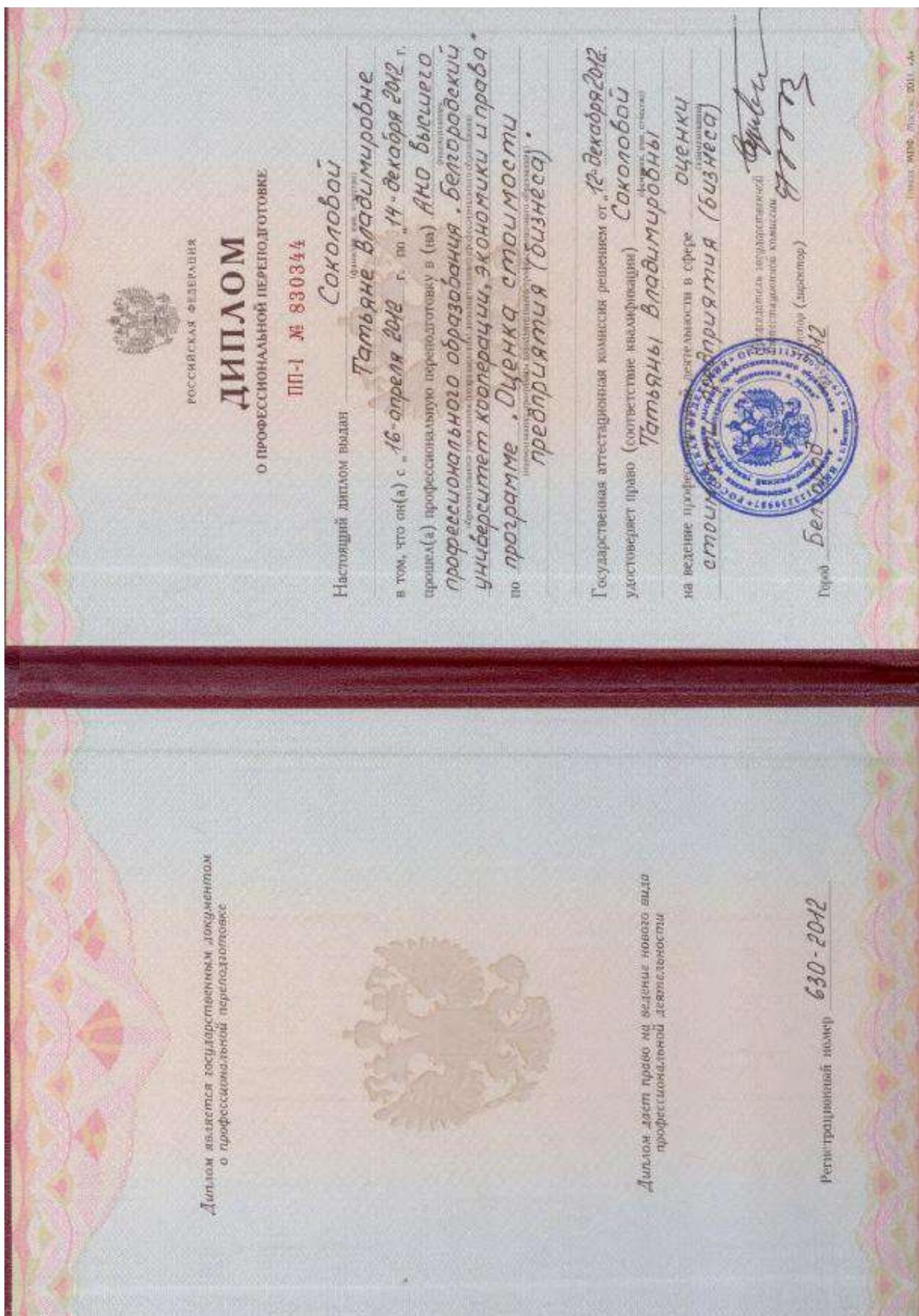
Судья

В.Х. Алчаков

### **Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика**



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030999-1 « 22 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Брух Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » октября 20 21 г. № 223

Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » октября 20 24 г.

АО «ОГПОДИС», Москва, 2021 г. № 7349 972





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

135280, г. Москва, ул. Ленинская  
Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77  
info@absolutins.ru ИНН 7728178835  
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008890/22

#### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008890/22 от 19.10.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Брух Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, д. 68, кв. 312
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМİТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Едновременно, безналичным платежом. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первою или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку), в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» октября 2022 г. по «23» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключшему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	Страховыми случаями по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключшему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчётах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причине и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

Страхователь:  
Брух Татьяна Владимировна

A circular digital stamp containing the text 'Представитель страховой компании' (Representative of an insurance company) at the top, 'на основании Доверенности №52/22 от 27.01.2022г.' (based on Power of Attorney No. 52/22 dated 27.01.2022) in the center, and 'Потапова Е.Ю.' (Potapova E.Yu.) at the bottom. A blue digital signature is overlaid on the stamp.

7. 8.

6. 6.

App

10000

卷之三

«19» октября 2022г.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская  
Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-009130/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-009130/22 от 23.12.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify>.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Юрдис»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей

ФРАНШИЗА: Не установлена

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с 17 января 2023 г. по 16 января 2024 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

Страховщик:

ООО «Абсолют страхование»  
Первый Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №140/22 от 14.02.2022г.



(Кривошеев В.А.)

Страхователь:

ООО «Оценочная компания «Юрдис»  
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407