

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 02-03/25**

# Отчет № 02-03/25

## ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	20.03.2025 года
Дата составления отчета:	20.03.2025 года

**ЗАКАЗЧИК:** Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН 7705794926, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» находится Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г. Получить подробную информацию о Фонде и ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, а также с иными документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, можно по адресу: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102 и (или) по телефону: (499) 701-99-19 или направив запрос по электронной почте: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru), а также на сайте <http://www.trustunionam.ru/>

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Город МОСКВА, 2025 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>4</b>
1.1. Объект оценки .....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	4
1.4. Задание на оценку.....	5
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках.....	8
1.6. Используемые стандарты оценки .....	9
1.7. Вид определяемой стоимости.....	9
1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости .....	10
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.....	10
1.10. Последовательность проведения оценки .....	10
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов.....	11
2.2. Имущественные права на объект оценки.....	11
2.3. Обременения, связанные с объектом оценки .....	11
2.4. Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки.....	11
2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки.....	12
2.6. Износ и устаревания объекта оценки .....	13
2.7. Балансовая стоимость объекта оценки.....	14
2.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки .....	15
2.9. Описание местоположения объекта оценки.....	15
2.9.1. Общие положения .....	15
2.9.2. Описание региона – Москва.....	16
2.10. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве .....	18
2.10.1. Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ....	18
2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	19
2.10.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ....	24
2.10.4. Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости. ....	24
2.10.5. Выводы.....	28
2.11. Анализ достаточности и достоверности информации.....	28
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>30</b>
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	30
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	30
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>31</b>

4.1.	Общие положения .....	31
4.2.	Затратный подход .....	31
4.3.	Доходный подход.....	33
4.4.	Сравнительный подход.....	33
4.5.	Выводы.....	34
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b>		<b>35</b>
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке .....	35
5.2.	Выбор аналогов.....	37
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	39
5.4.	Обоснование внесенных корректировок.....	41
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>		<b>42</b>
<b>7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>		<b>43</b>
<b>8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)</b>		<b>44</b>
<b>9. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>		<b>45</b>
<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.</b>		<b>45</b>
<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>		<b>46</b>
<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.</b>		<b>48</b>
<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:</b>		<b>52</b>
<b>П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).</b>		<b>64</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

Объект недвижимости: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3, (далее – объект оценки, Помещение).

Основание для оценки Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №68 от 17.03.2025 года к вышеуказанному договору.

Период проведения оценки: с 17.03.2025 года по 20.03.2025 года.

Дата оценки: 20.03.2025 года.

Дата составления Отчета: 20.03.2025 года.

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

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 77 370 000 рублей.

Доходный подход – не применялся.

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3), на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

**77 370 000,00 (Семьдесят семь миллионов триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек,**

Расчетная величина НДС (справочно) составляет 12 895 000 рублей 00 копеек.

Расчетная стоимость за вычетом расчетной величины НДС составляет (справочно)


**64 475 000 рублей 00 копеек.**

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №68 от 17.03.2025г.  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с I по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки	Катастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	
	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с I по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	77:08:0003001:4780	77-АР № 161255 17.12.2013 г.)	
Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года.
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №324/2024/СП134/765 от 02 сентября 2024г. Срок действия с 11 сентября 2024 года по 10 сентября 2025 года.				
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности на объект оценки Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».			
Цель оценки	Определение рыночной, справедливой стоимости составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».			
Правовое основание проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации».			
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ); -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;			

	<p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>В редакции Ф3 от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним.</li> <li>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>3. Предполагаемое использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование.</li> <li>4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	<p>Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.</p>
<b>Дата оценки</b>	20.03.2025 года
<b>Период проведения работ</b>	с 17.03.2025 года по 20.03.2025 года
<b>Существенные допущения и ограничения оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации.</li> <li>2. Копии предоставленных документов соответствует оригинала. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик.</li> <li>3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует.</li> <li>4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам.</li> <li>5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.</li> <li>6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете.</li> <li>7. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</li> <li>8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	<p>Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:          «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:</p>

	<p>Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г.                  Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.                  Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:                  125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <a href="http://www.trustunionam.ru/">http://www.trustunionam.ru/</a>, e-mail: <a href="mailto:info@trustunionam.ru">info@trustunionam.ru</a>.                  2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке:                  «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом».</p>
<p>Форма составления Отчета об оценке</p>	<p>Печатная форма на бумажном носителе</p>
<p>Заказчик:                  Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»                  Генеральный директор                    Е.В. Кравченко</p> 	<p>Исполнитель:                  ООО «Ваш юристконсульт»                  Генеральный директор                    м. п.                  Е.В. Гладкая</p> 



**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках**

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 17 февраля 2025 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011883948 от 01 июля года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета, проверка Отчета.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №324/2024/СП134/765 от 02 сентября 2024 года. Срок действия с 11 сентября 2024 года по 10 сентября 2025 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты оценки**

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

### **1.7. Вид определяемой стоимости**

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме\*.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки

\* Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

### **1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости**

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки указана в Задании на оценку.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок стоимости: Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п.22 ФСО II.

### **1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик не осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

### **1.10. Последовательность проведения оценки**

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- 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).

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов

Оценке подлежит объект недвижимости Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3.

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о праве собственности.
2. Кадастровый паспорт помещения.
3. Поэтажный план помещения с экспликацией.

Документы предоставлены в виде электронных копий, сканы предоставленных документов приведены в Приложениях.

### 2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: собственность.

**Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки**

Номер	Субъект права	Адрес	Вид права, доля в праве	Дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»	Россия, г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	Общая долевая собственность	77-77-22/055/2013-973 от 13.12.2013

Источник: данные заказчика

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и 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.

Основание возникновения прав: см. приложения (копии свидетельств о регистрации прав)

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### 2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

### 2.4. Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное в жилом здании на первом этаже. Имеет отдельный вход. Земельный участок в натуре не сопоставлен и не выделен.

**Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов**

Показатели	Значения
<b>Параметры объекта</b>	
Наименование	Помещение (встроенное помещение)
Кадастровый номер	77:08:0003001:4780
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	2810/42 (00330187 : 0124)
№ по плану (литер)	Этаж 1, помещение III, комнаты с 1 по 30
Назначение	Свободного назначения
Общая площадь (по БТИ), кв.м.	345,4
В том числе отапливаемая	345,4
Холодная, кв.м	Нет
Площадь подвала, кв.м	Нет
Этаж помещения	1

Показатели	Значения
Высота помещения, м	3,10
Дополнительные данные	Отдельный вход, охрана отсутствует, парковка стихийная
<b>Параметры здания</b>	
Адрес	г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3
Назначение здания	Жилое
Год постройки	2005
Класс констр. систем	КС-1
Общая площадь здания / жилая / административная, кв.м	Нет данных
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных
Этажность здания	17
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундамент	Ж/б
Материал стен	Ж/б, кирпич,
Перегородки	Кирпич, ж/б, гипсокартон
Перекрытия	ж/б панели
Полы	Керамическая плитка
Проемы оконные	Металлопластиковые, стеклопакеты
Проемы дверные	МДФ, деревянные, входные – металлические
Отделка потолков	Подвесной потолок
Отделка стен	Обои под окраску
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Отопление	Центральное от городской сети
а) водоснабжение	От городской сети
б) электроснабжение	От городской сети
в) канализация	В городскую сеть
г) горячее водоснабжение	Центральное
д) ванна, душ, сауна, бассейн	Душ
е) лоджия или балкон, холодные кладовые	Нет
ж) телефон	Есть
з) радио	Нет
и) лифт	Есть
к) мусоропровод	есть

Источник: данные заказчика.

Более подробно физические свойства объекта оценки и его элементов раскрыты в Приложении (копии кадастрового паспорта БТИ, фотографии объекта оценки).

**2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки**

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией классов и состояний.

**Таблица 3. Градация классов отделки.**

Состояние	Наличие проекта	Описание работ	Описание оборудования
Элитный ремонт	Авторский дизайнерский проект, рабочий проект, авторский надзор в ходе проведения работ	работы проводятся на высшем уровне сертифицированными компаниями, авторами-мастерами, используются эксклюзивные материалы (натуральный камень, натуральное дерево)	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование престижных марок (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
«Премиум»	Типовой дизайнерский проект, рабочие проекты инженерных систем	работы проведены квалифицированными компаниями с использованием высококачественных отделочных материалов	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
«Бизнес» (улучшенная)	Типовой проект или без проекта, наличие схем	улучшенная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием отделочных материалов среднего ценового диапазона)	частично импортное (типовое электротехническое, типовое пожарно-техническое и охранное оборудование)
Эконом (простая)	Типовой проект или без проекта	ремонт по наиболее дешевым технологии с использованием недорогих отделочных материалов	частично импортное (типовое электротехническое, отсутствует пожарно-техническое и охранное оборудование)
Под чистовую отделку	Не регламентируется	Установлены стеклопакеты и входная дверь, выполнена стяжка	коммуникации заведены в квартиру, отопление разведено, установлены оконечные устройства
Без отделки	Не регламентируется	Установлены стеклопакеты и входная дверь	частично импортное или отечественное

**Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.**

Состояние	Критерии отнесения	Состояние отделки	Состояние оборудования
Новое	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после строительства и отделки .	новая	новое
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет существенных дефектов, явно не требует ремонта , не требует замены дверей, окон, оконечных устройств инженерных систем, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). Требуют ремонта или замены отдельные оконечные устройства	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки, капитальный ремонт одной и более инженерных систем.	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

**Таблица 5. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки**

Показатели	Суждения о состоянии
Текущее использование	Офис
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Улучшенная
Перспективы использования	Без ограничений
Потребность в ремонте	Не требует, кроме текущего обслуживания по необходимости

**2.6. Износ и устаревания объекта оценки**

Физический износ по данным БТИ – нет данных.

**Устаревание (obsolescence)** утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где: AD – накопленный износ, %;  
 B – физический износ, %;  
 FO – функциональное устаревание, %;  
 EO – внешнее устаревание, %.

**Физический износ** (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустраимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустраимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустраимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустраимым.

**Внешнее (экономическое) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

В рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

**Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

Источник: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97;

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 20% (состояние хорошее, ближе к верхней границе диапазона).

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

Совокупный износ равен физическому.

## 2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки приведена в Приложении (см. справку о величине балансовой стоимости).

## **2.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки**

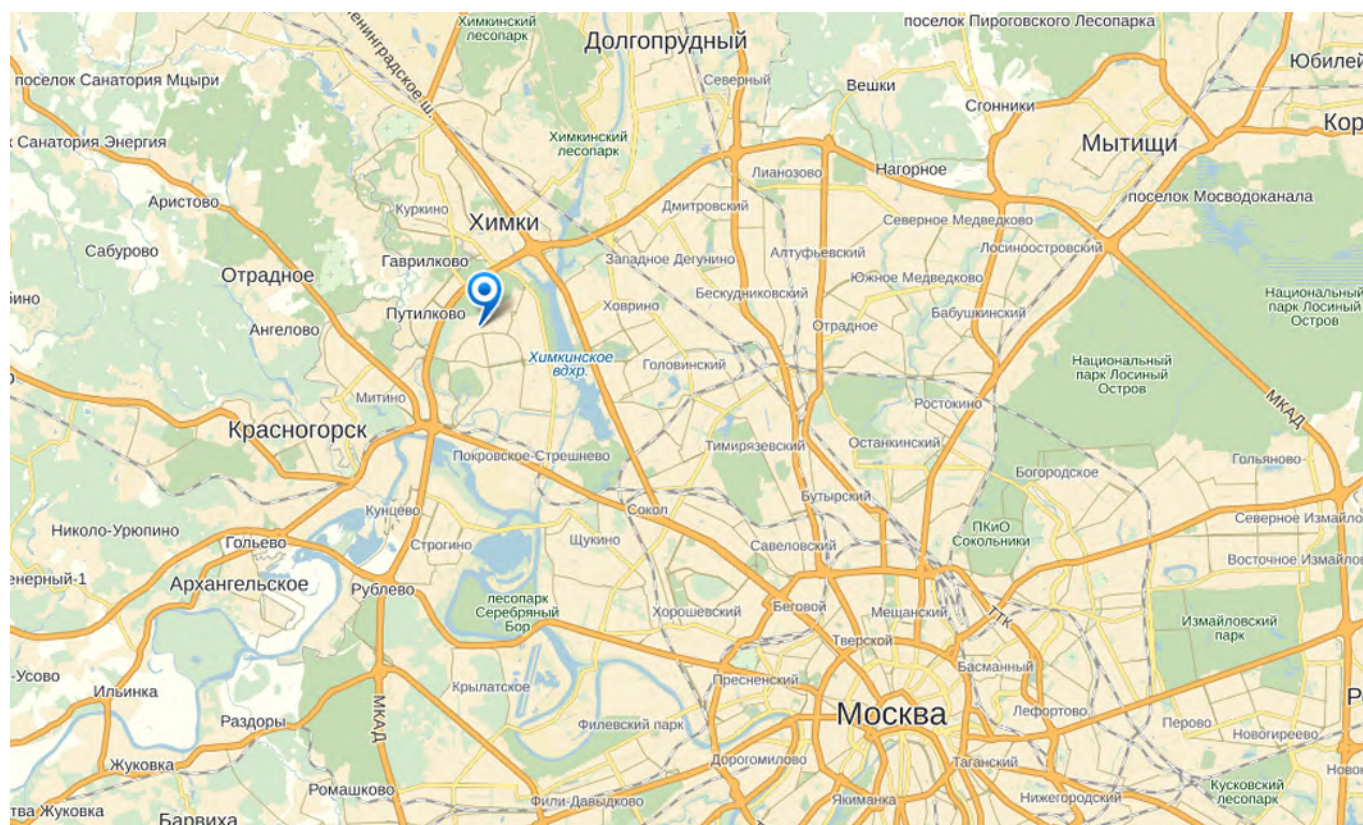
Описание конструктивных элементов улучшений приведено ранее по тексту отчета (см. Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов).

## **2.9. Описание местоположения объекта оценки**

### **2.9.1. Общие положения**

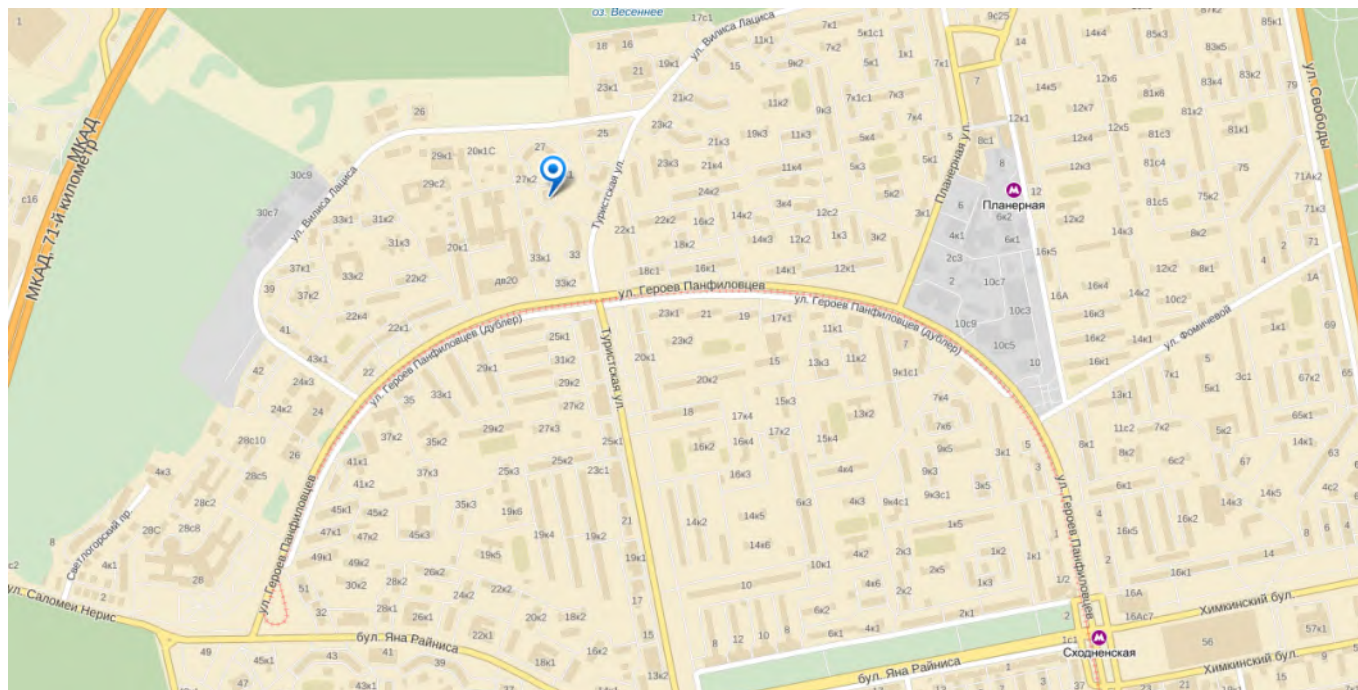
Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3.

Объект расположен в ценовой зоне между МКАД и третьим транспортным кольцом (ТТК), Северо-Западное направление. Ближайшая станция метро – Планерная 1,2 км, Сходненская -1,8 км (10 мин. транспортом)



**Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города**





**Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро**

### 2.9.2. Описание региона – Москва\*



**Географическое положение.** Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Территория города составляет 2561,5 кв.км. третья часть (870 кв.км) находится внутри МКАД, остальные (в т.ч. «Новая Москва») – за МКАД.

В Москве 125 районов и 10 административных округов, 2 городских округа (Новомосковский и Троицкий), 19 поселений.

**Природные условия.** Климат умеренно континентальный; средняя температура января -10 градусов, средняя температура июля +17 градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

**Население.** Численность населения города по данным Росстата составляет 13 149 803 человек (2024). Плотность населения — 5113,63 чел./км<sup>2</sup> (2024). С учетом агломерации достигает 19,1 млн. человек.

**Статус Москвы.** Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

**Экономические преимущества и недостатки. Специализация.** Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Большинство крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Из 200 крупнейших предприятий страны более половины зарегистрированы в Москве.

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

\* По материалам Рейтингового Агентства «РА-Эксперт», [www.raexpert.ru/ratings/regions/2011/](http://www.raexpert.ru/ratings/regions/2011/)

Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, функционирующие аэропорты (Внуково, Остафьево, Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

**Основные отрасли промышленности:** машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

**Инвестиционная привлекательность.** Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

#### **Характеристика муниципального района.**

Северное Тушино — район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Площадь территории района составляет 9,4 кв.км.

Население (2024) 172,1 тыс. чел.

Большая часть района Северное Тушино представляет собой жилую застройку.

Развитая инфраструктура.

На территории района находится АО "Тушинская фабрика «Победа», крупнейший научно-исследовательские институты: Федеральное государственное унитарное предприятие научно-исследовательского института автомобильного транспорта (НИИАТ), АО «Радиофизика». Есть три вуза — Российский химико-технический университет (РХТУ), Академия славянской культуры, Московский городской педагогический университет, 17 школ, ПТУ, 21 дошкольное учреждение. Есть здесь и родильный дом, Дом ребёнка, крупнейшая детская больница, Пансионат для ветеранов и войны и труда. В районе развита транспортная сеть: две станции метро — «Планерная» и «Сходненская» связывают район с центром столицы. С соседними районами Северное Тушино связывают автобусы, троллейбусы, трамвай. Существует связь с аэропортом «Шереметьево» и Северным речным портом, от станции метро «Планерная» открыт новый троллейбусный маршрут.

В районе развита торговая сеть: магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания. Большой популярностью у жителей пользуется торговый комплекс «Планерная». Созданы малые производства.



Рис. 3 Расположение района «Северное Тушино» на карте г. Москвы

## 2.10. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

### 2.10.1. Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Классификация офисов на российском рынке приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: «А», «В» и «С». Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Исследования рынка офисных помещений позволили разработать более простую и точную классификацию офисных зданий. Согласно этой классификации, офисные здания делятся на категории «А+», «А», «А-», «В+», «В» и «С». Значительная часть зданий, используемых в качестве офисных, были построены по советским стандартам, и реконструированы в 90-х годах XX-го века или в 2000-х. Сейчас появляется много зданий, значительно превосходящих по качеству и техническому оснащению большинство уже имеющихся на рынке. Поэтому одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Для целей настоящей оценки применяется классификация, приведенная в Справочнике ABN Group\*.

**Таблица 7. Классификация и сегментирование офисных помещений и помещений свободного назначения, используемых под офисы**

Наименование	Описание
Специализированные объекты офисного назначения	
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес – центры, офисные и офисно – деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес – центры, офисные и офисно – деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	
Офисно–торговые объекты свободного и смешанного назначения (часто выделяются в класс Е)	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

К последней категории также относятся квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехниккой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

В рамках остальных классов выделяются промежуточные классы, незначительно отличающиеся от основных в сторону улучшения или ухудшения по местоположению, окружению или отдельным параметрам качества (т. е. «А+» и «А-» относятся к классу «А»; «В+» и «В-» относятся к классу «В»)

Полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofsov-a->

\* ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

## b-c-d-xarakteristiki-ofsov-klassa-b.html

Ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D» – в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения. В ряде случаев их возможно вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними не существенны.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 8. Классификация и сегментирование объекта оценки**

Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Класс помещения	Особенности
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилица Лациса, д. 27, кор. 3	Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	встроенные помещения в жилых зданиях	E	выход на первую линию второстепенной улицы расположение на первом этаже, отдельный вход; состояние здания хорошее, состояние отделки стандарт требующий косметического ремонта

Источник: суждения оценщика

### **2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

#### **Объем оцениваемых прав**

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

#### **Назначение и разрешенное использование**

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а, следовательно, и стоимость объекта оценки.

#### **Условия финансирования и особые условия продажи.**

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

#### **Дата сделки/предложения.**

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени, прошедший от момента установления цены объекта-аналога до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки (торг).**

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров

между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

Здесь и ниже в целях настоящей оценки корректировки принимались по данным Справочника ABN Group. Количественный размер диапазонов корректировок и скан страницы источника справочных данных см. ниже (Рис. 4, 5, 6, 7, 8, 9)

#### **Тип объекта**

Объекты стрит–ритейла, представляющие собой отдельные здания, как правило, продаются и сдаются дороже, чем встроенные или пристроенные помещения в зданиях.

#### **Местоположение объекта – местонахождение в пределах города**

В большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые характеризуются особыми факторами, влияющими на стоимость недвижимости (ценовые зоны).

#### **Местоположение объекта – удаленность от станций метро**

Удаленность от станций метро влияет на цены продаж и арендные ставки зданий в Москве.

#### **Местоположение объекта – расположение относительно «красной линии»**

Для объектов стрит – ритейла существенно расположение объекта на первой линии домов (красной линии). Можно выделить три варианта размещения (по мере удорожания): объекты в глубине квартала; объекты на первой линии некрупных второстепенных улиц; объекты на первой линии крупных магистральных улиц.

#### **Физические параметры объекта**

##### **Масштабный фактор (площадь объекта)**

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

##### **Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)**

Объекты, расположенные на первом этаже, обычно продаются дороже, чем находящиеся в цоколе, подвале или на этажах выше первого.

##### **Наличие отдельного входа**

Объекты, имеющие отдельный вход с улицы продаются дороже, чем имеющие вход через общий подъезд.

##### **Техническое состояние здания.**

Состояние и время постройки здания влияет на стоимость.

##### **Состояние внутренней отделки помещений.**

Состояние отделки помещений не влияет на стоимость объекта в сегменте при приобретении объекта в собственность или сдаче в долгосрочную аренду, так как при приобретении объекта новый владелец как правило делает косметический ремонт или осуществляет чистовую отделку.

**ЧАСТЬ № 2**  
«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

**КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ**

**1. Специализированные объекты офисного назначения**

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

\* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А» и «В» отнесены к классу «А», «В» и «С» отнесены к классу «В») \*\* полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://yulinvestmap.ru/ru/Class-office-a-b-c-4-karakteristiki-office-klassa-b.html>

\*\*\* ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения и в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не выделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне оценки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны.

**2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, гипермаркеты, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

**3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения**

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания.

Рис. 4. Скан страниц источника справочных данных. Справочник AVN Group.

**ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания.

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

**3. Местоположение**

**а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

**б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*\***

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,15

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между МКАД и Московскими большими кольцами (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

\* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору направление относительно центра Москвы, необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

\*\* для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «крупность» / «размерность» населенного пункта, необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

**4. Удаленность от метро\***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,40	1,57	1,68
	до 5 мин	0,81	1,00	1,14	1,28
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12
	от 10 до 15 мин	0,64	0,78	0,89	1,00
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93

Рис. 5. Скан страниц источника справочных данных. Справочник AVN Group.

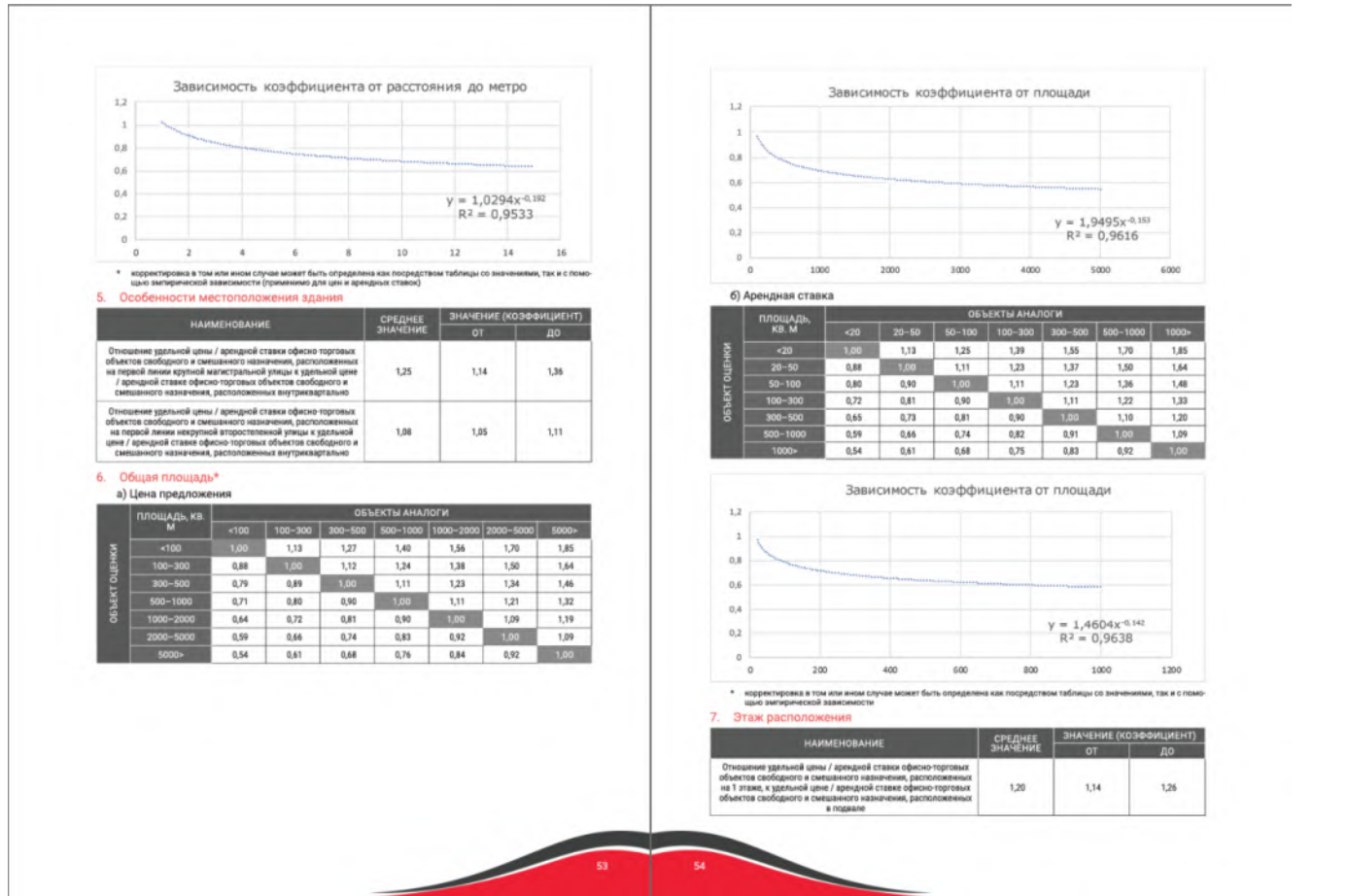


Рис. 6. Скан страниц источника справочных данных. Справочник AVN Group. Продолжение

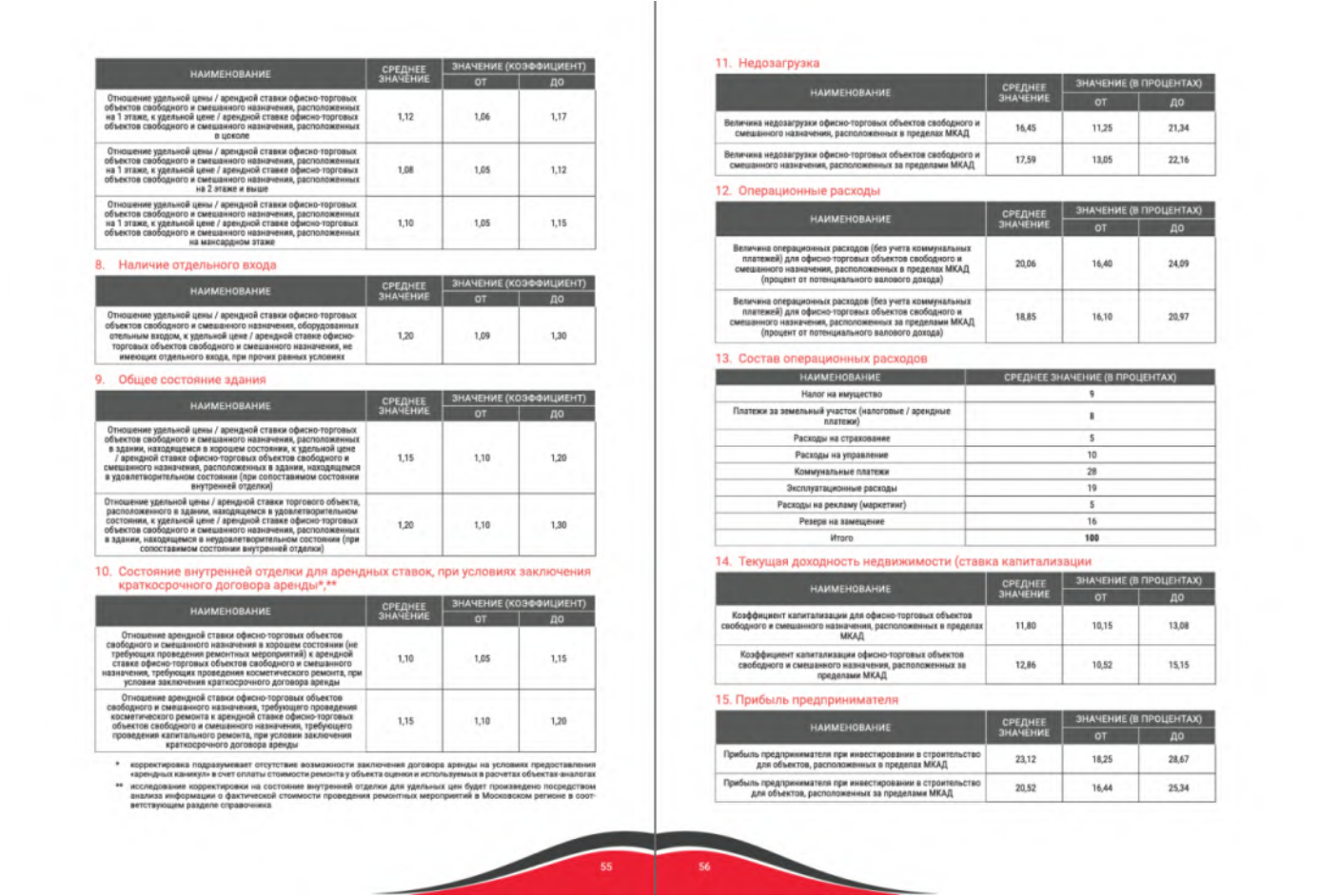


Рис. 7. Скан страниц источника справочных данных. Справочник AVN Group. Продолжение

**16. Наличие витринного остекления**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,20

**17. Специализация**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общедоступности (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,06	1,24

**18. Срок экспозиции**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

**ВЕЛИЧИНА ПОПРАВКИ НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ**

Примечание: данная корректировка применима для следующих объектов:

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

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве. Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

В целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требует ремонта» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

ВИД РЕМОНТНЫХ РАБОТ	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородки, выравнивание пола, стен и потолка, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладку электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолка, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладку электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. на исходе состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стелаж, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену пола и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторской отделки.
Люкс	Отделка помещений ведется по утверждённому дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещённых в интернете, была получена рыночная информация о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний, были выписаны примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

Рис. 8. Скан страниц источника справочных данных. Справочник ABN Group. Продолжение

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электропроводка, краска, обои, ламинат	<a href="https://m1-eem.ru/otdelka-ofisov/">https://m1-eem.ru/otdelka-ofisov/</a>	3 000	3 150
		<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	3 300	
Стандарт	Электропроводка, краска, обои, ламинат, гипсокартон, профили, шпательная, потолочная, сантехника, дверные блоки	<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	4 900	4 950
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профили, шпательная, потолочная, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, теплый пол, различного рода электрокабели и прочие принадлежности, в оборудовании	<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	11 100	11 550
		<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	12 000	
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	8 200	
Капитальный	Краска, обои, ламинат, шпательная, потолочная, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	8 200	7 550
		<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состояние «без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
1	Косметический ремонт	<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	4 300	3 150
		<a href="https://www.gremontiazh.ru/remont-pomeschhenij.html">https://www.gremontiazh.ru/remont-pomeschhenij.html</a>	3 250	
		3 775	3 150	6 925

ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
2	Стандарт	<a href="http://td-city.ru/tdcity/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/">http://td-city.ru/tdcity/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/</a>	5 600	5 550	4 950
		<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	5 500		
3	Люкс (исключительный ремонт)	<a href="http://kavelbroy.ru/price/price_office.php">http://kavelbroy.ru/price/price_office.php</a>	10 900	13 950	11 550
		<a href="https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czemy/czemy-ea-remont-ofisov.html</a>	17 000		
4	Стандартный капитальный ремонт	<a href="http://td-city.ru/tdcity/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/">http://td-city.ru/tdcity/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/</a>	12 500	10 750	7 550
		<a href="https://alpa.pro">https://alpa.pro</a>	9 000		

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{отд}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.м}}$$

где:  $K_{\text{отд}}$  – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.м}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки (го объекта-аналога, руб./кв. м).

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	7 800	-3 575	-10 500	-25 500
Требует капитального ремонта	-7 800	0	-11 375	-18 300	-33 300
Стандартная отделка, требующая косметического ремонта	3 575	11 375	0	-4 925	-21 925
Стандарт	10 500	18 300	6 925	0	-15 000
Люкс	25 500	33 300	21 925	15 000	0

Рис. 9. Скан страниц источника справочных данных. Справочник ABN Group. Продолжение



### 2.10.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Рынок офисной недвижимости Москвы является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости РФ.

Негативные тенденции после ковидных ограничений и начала СВО полностью преодолены. На фоне роста курса доллара наблюдается устойчивый рост цен предложений.

Рост экономики, вызванный притоком инвестиций в ряд отраслей, вызвал спрос на высоколиквидные объекты недвижимости, что повлекло в совокупности с установлением более высокого курса доллара, ускорение продаж и рост средней цены.

В то же время высокая ставка кредита снижает спрос на жилую и коммерческую недвижимость, тормозит строительную отрасль и уменьшает число сделок.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по среднему значению диапазона справочных данных.

Более подробный анализ рынка офисной недвижимости Москвы приведен ниже.

### 2.10.4. Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.

По данным обзоров консалтинговых компаний\*, ключевыми итогами 2024 года на рынке офисной недвижимости Москвы стали: максимальный объем приобретения офисов корпоративным сектором; выход на рынок новых проектов с возможностью приобретения «мелкой нарезкой»; объемы приобретения выше объемов ввода; низкий объем свободных площадей в новом строительстве; рекордно низкое количество свободных площадей под сдачу в аренду за 16 лет.



Рис. 10.

В IV квартале 2024 г. было введено 184 тыс. кв. м новых объектов, из которых 85% площадей уже законтрактовано. Офисный сток пополнился проектами, распроданными в нарезку: двумя башнями в деловом квартале Stone Towers, бизнес-центром в «Прокшино» и торгово-офисным комплексом Botanica. В последнем остался лишь один офисный блок, тогда как остальные объекты были полностью реализованы еще до ввода в эксплуатацию.

Годовой объем ввода достиг 567 тыс. кв. м, что вдвое превышает показатель 2023 г. Такой значительный рост связан с завершением строительства масштабных проектов, начатых несколько лет назад. На Moscow Towers и башню Time Tower в iCity пришлось 54% от общего годового объема ввода. Дополнительным стимулом для развития офисного строительства стала программа создания мест приложения труда, на долю которой пришлось 20% годового ввода.

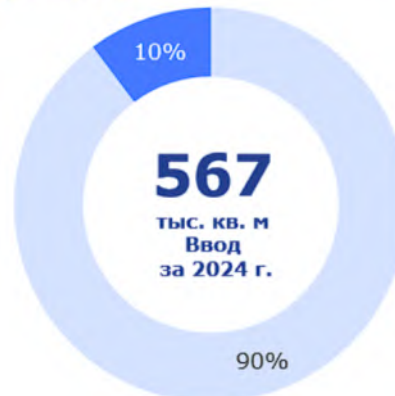
\* <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

**Распределение текущего офисного предложения**



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

**Распределение нового офисного предложения**

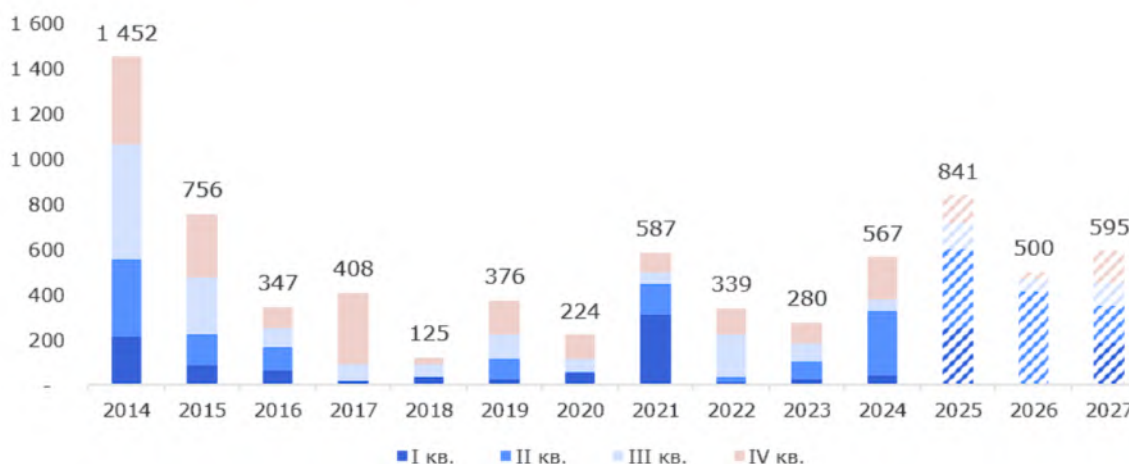


■ Класс А ■ Класс В+

**Рис. 11.**

Скорость поглощения вакансии выше темпов ввода новых объектов. По прогнозам Nikoliers, в течение следующих трех лет объем ввода спекулятивных офисных площадей (без учета BTS) составит 470–500 тыс. кв. м в год. Низкий объем офисного строительства и высокая доля pre-lease/pre-sale будут сохранять дефицит предложения на офисном рынке и низкую вакансию в ближайшей перспективе.

**Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м**



**Рис. 12.**

*Коммерческие условия и динамика вакантности*

Рынок недвижимости существенно изменился за последние три года. В структуре спроса сократилась доля иностранного бизнеса, который был сконцентрирован в основном на аренде, а растущий российский бизнес быстро заполнил освобожденные иностранными компаниями площади. На рынке сформировался острый дефицит предложения и рекордно низкий за 16 лет уровень вакансии. Наблюдается резкое снижение вакансии в классе А и вымывание с рынка наиболее качественного предложения.

Доля свободных площадей по классам резко снизилась.

Динамика ставок аренды\* по классам, тыс. руб./кв. м/год

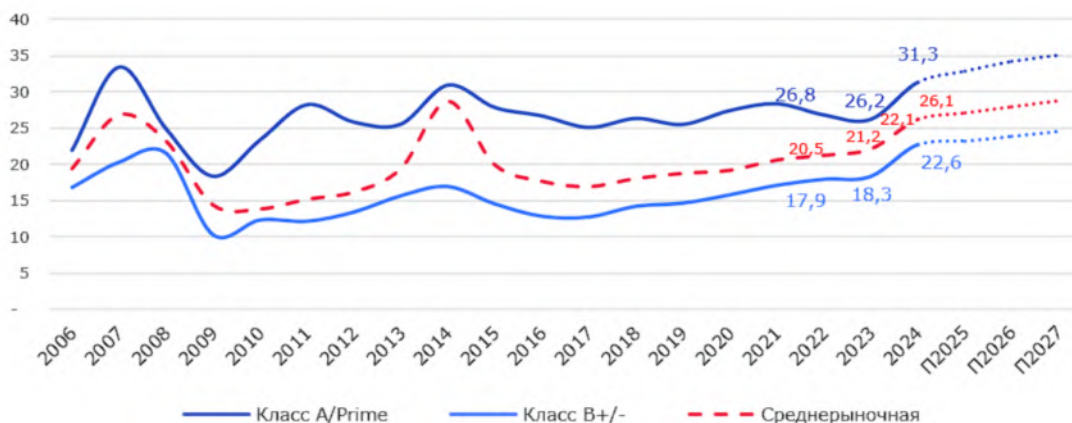


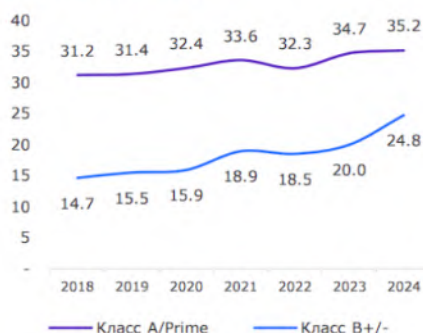
Рис. 13.

Рост средней ставки аренды за 2024 год составил 18 %.

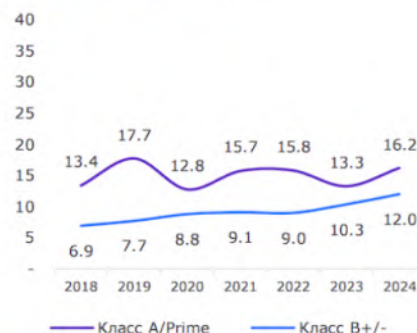
Дефицит качественных помещений при высоком спросе на них в последние три года способствует увеличению арендных ставок. Это особенно заметно в основных деловых районах и востребованных бизнес-центрах.

Существенный рост обусловлен главным образом значительным увеличением средних ставок на офисы класса В+ (+28% внутри ТТК и +24% в среднем по рынку). В то время как в классе А наблюдается катастрофический дефицит предложения, а ликвидные варианты практически исчезли с рынка, в классе В+ качественные офисы еще доступны, и принадлежность к определенному классу перестает быть решающим фактором в условиях дефицита.

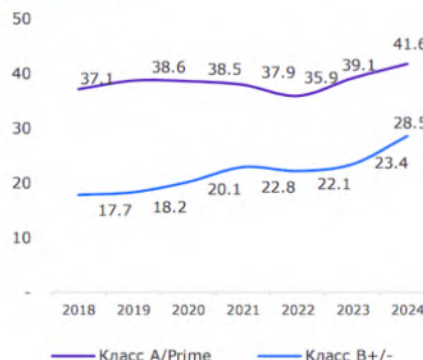
В границах МКАД



За границами МКАД



Внутри ТТК



Средние ставки аренды внутри ТТК

<b>Prime</b>	46 300	▲18%
<b>A</b>	40 200	▲7%
<b>B+</b>	31 390	▲28%

Рис. 14.

Источник: Nikoliers

Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях



Рис. 15.

В структуре офисного строительства преобладают объекты на продажу в нарезку, активно поглощаемые инвесторами и малым бизнесом. Высокий темп реализации существенно меняет структуру предложения в экспозиции, вызывая волатильность стоимости блоков. На завершающем этапе строительства перед вводом в эксплуатацию рост цены за квартал отмечается на уровне 13–15%.

Преобладание продажи в нарезку способствует сохранению дефицита крупных объемов в ближайшей перспективе на офисном рынке Москвы. Внутри МКАД количество предложений от 10 тыс. кв. м единым объемом на стадии строительства (ожидаемых к вводу, по прогнозам Nikoliers, до конца 2027 г.) составляет всего 12 зданий (доступных к покупке/аренде). Поэтому крупные корпорации активно рассматривают приобретение в условиях текущей рыночной конъюнктуры.

Спрос

Объем сделок за 2024 г.



Рис. 16.

В 2024 г. зафиксирован рекордный объем сделок купли-продажи, что обусловлено повышенным интересом корпораций к покупке офисов. В условиях дефицита предложения арендаторы в ближайшие три года будут вынуждены рассматривать варианты с длительными сроками ожидания — более года до переезда, а также опции «под расселение» по ставкам выше рынка. При продлении договоров на новый срок арендные ставки могут вырасти на 25–35%. Несмотря на это, наиболее распространенным решением для арендаторов станет сохранение текущих площадей и поиск компромисса с собственниками.

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Строительство не компенсирует потребности бизнеса. Рост объемов офисной недвижимости в 2025 г. обеспечивается за счет BTS-проектов, тогда как спекулятивное строительство сохраняется на уровне 2024 г.

В строительстве ближайших трех лет преобладают бизнес-центры, предназначенные на продажу блоками, поэтому текущий спрос на качественные крупные офисы в аренду, особенно площадью от 5 тыс. кв. м, останется неудовлетворенным в ближайшие три года, а высокий уровень поглощения сохранится благодаря вводу объектов с минимальной долей свободных площадей и BTS.

Новый этап трансформации рынка. Рекордно низкий уровень вакансии на рынке офисной недвижимости за последние 16 лет, высокий спрос на качественные площади и существенный рост арендных ставок приводят к новому этапу трансформации рынка. Компании, ранее ориентировавшиеся на аренду, все чаще переходят к покупке недвижимости, а собственники, принимая во внимание дефицит крупных объектов, рассматривают опцию освобождения занятых площадей для крупных арендаторов, готовых платить выше рыночных ставок.

Повышение ставок до окончания срока аренды. Арендодатели стремятся повысить ставки еще до окончания срока аренды, уведомляя арендаторов о повышении или о расторжении договора за несколько месяцев до окончания, пользуясь возможностью одностороннего выхода из договора, если арендаторы не соглашаются на новые условия.

Выход «теневого» вакансии из продаж. Блоки в бизнес-центрах, проданные частным инвесторам и запланированные к вводу в эксплуатацию в течение ближайших трех лет, выйдут на

рынок офисной аренды. Около 50–60% площадей на продажу в строящихся зданиях в нарезку в среднем приобретаются в инвестиционных целях. Таким образом, объем нового арендного предложения из так называемой «теневой» вакансии в строящихся бизнес-центрах, ввод которых ожидается в 2025–2027 гг., оценивается в пределах 100–200 тыс. кв. м в год (размываясь на протяжении всего периода), что существенно не повлияет на общий уровень вакансии на рынке.

Ставки растут, и новое предложение ускорит темп роста. С вводом в эксплуатацию новых офисных объектов динамика роста арендных ставок в локациях будет во многом определяться ценами на новое предложение. Блоки, приобретенные частными инвесторами без профильного опыта, которые рассчитывают на высокую доходность, вероятнее всего, будут предлагаться по завышенным ставкам, превышающим рыночный уровень. Такие варианты могут стать дополнительным драйвером резкого увеличения арендных ставок в отдельных локациях с ограниченным объемом предложения.

Год будет показательным для частных инвесторов. Для частных инвесторов 2025 год предоставит ответ на вопрос, оправдаются ли их ожидания от вложений в офисные блоки, а также покажет, насколько востребованной останется мелкая нарезка офисных площадей в перспективе.

Спрос замедлится. В условиях дефицита предложения и высокой ключевой ставки прогнозируется сокращение объема сделок в 2025 г. В сложившейся ситуации основную активность на рынке будут демонстрировать крупные корпорации и государственные структуры. На рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода количество предложений в сегменте встроенных помещений на продажу, пригодных для размещения офисов, расположенных в близлежащих районах.

На рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода количество предложений в сегменте встроенных помещений в жилых зданиях на продажу, пригодных для размещения офисов, расположенных в близлежащих районах.

Отбор аналогов по местонахождению – район Северное Тушино, находящаяся в доступности от станций метро Сходненская и Планерная.

В области отбора выявлено 20 объявлений о предложении продаж встроенных и встроенно-пристроенных помещений, расположенных на первых этажах жилых домов.

Диапазон цен в выборке составил 82,8...444,0 тыс.руб. за кв. м в зависимости от площади объекта, расположения относительно метро, качества отделки.

Среднее значение цен предложений составляет 229,8 тыс. руб. на кв. м, медиана 2181 тыс.руб. до учета скидки на торг. (Источник [www.cian.ru](http://www.cian.ru), анализ оценщика).

#### **2.10.5. Выводы**

1. В связи с мировым экономическим кризисом на дату оценки наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости (снижение числа предложений и сделок), сопряженная с ростом цен в рублях.

2. Объект оценки относится к торгово-офисным помещениям свободного назначения, расположен в жилом здании, оборудован под офис.

3. Цены в сегменте определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта относительно метро, его класса, размеров и общего состояния.

4. Среднее значение цен предложений составляет 229,8 тыс. руб. на кв. м до вычета корректировки на торг. Значение результата оценки ожидается несколько ниже среднего за счет существенной удаленности объекта оценки от станций метро.

5. Целесообразно учитывать скидку на торг в размере среднего значения диапазона.

#### **2.11. Анализ достаточности и достоверности информации**

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на

то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщикам Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

*На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.*

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Оценщику предъявлены оригиналы документов, копии изготовлены в присутствии Оценщика. Несмотря на то, что экспертиза подлинности документов не проводилась, у Оценщиков нет оснований сомневаться в их достоверности.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым Оценщикам путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

*На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.*

### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

#### 3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение.

*Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.*

#### 3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ НЭИ объекта оценки был проведен методом качественного анализа по комплексу показателей. По каждому показателю существующему объекту для трех вариантов возможного использования присваивался балл по четырехбалльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

**Таблица 9. Расчет баллов по видам использования.**

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	4	4	3
2. Объемно-планировочное решение	4	3	1
3. Транспортная доступность	3	3	2
4. Наличие инженерных сетей	4	4	1
5. Общее физическое состояние	4	4	3
6. Местонахождение	3	2	1
Суммарный балл	22	20	11

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

**Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование (в качестве офисного помещения).

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Общие положения

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы 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 выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### 4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами



с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

*Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:* В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

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

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

а) 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;

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

в) 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).

*Применимость затратного подхода.*

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- улучшения, входящие в состав объекта оценки, не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:\*

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

---

\* С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

#### **4.3. Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО V).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

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 расходов и моменты их получения (ФСО V).

- Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости, в данном случае, не оценивается инвестиционная стоимость объекта.
- Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание аналогов и коммунальным платежам по аналогам.

Фактически, при наличии достаточных данных для применения сравнительного подхода, расчет по доходному подходу не даст более точного значения рыночной стоимости, чем сравнительный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО V, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки

признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО V).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- На рынке представлены предложения на продажу встроенных нежилых помещений в районе расположения объекта оценки.
- Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную конъюнктуру и в данном случае наиболее соответствует цели оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО V, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

#### **4.5. Выводы**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) будет применен при оценке.

В силу нецелесообразности применения затратного подхода, нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

В силу невозможности достоверного прогнозирования денежных потоков, нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке объекта.

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений (прямого сравнения продаж).

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где	$V_{PC}$ -	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	$K$ -	количество аналогов
	$V_{PCi}$ -	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога;
	$\alpha_i$ -	вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где	$P_i$ -	цена $i$ -го объекта-аналога;
	$N$ -	количество ценообразующих факторов;
	$D_{Pij}$ -	значение корректировки цены $i$ -го объекта-аналога по $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ* (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ издержек*. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

*Анализ вторичных данных*. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод* расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО V, если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким

образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

**Итоговое значение** определяется путем математического взвешивания. Расчет весовых коэффициентов осуществляется следующим способом:

- рассчитывается величина обратная отношению общей валовой коррекции (суммы абсолютных величин всех корректировок) по n-ому аналогу к первоначальной цене аренды n-ого аналога.
- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
- вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену аренды объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости аренды для определения величины отклонений от первоначального значения.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где –  $\bar{x}$  среднее значение,  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.  
Выборка считается однородной, если  $Var \leq 33\%$ .

## 5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- вид аналога – помещения свободного назначения, встроенно-пристроенное в жилом доме на 1 этаже;
- местоположение аналогов – Москва, район Северное Тушино;
- ближайшие метро – Сходненская, Планерная – в пределах транспортной доступности или ближе;
- прочие характеристики.

Исследовано 20 объявлений. Отсеяны повторные предложения, предложения продажи прав аренды, объекты в строящихся домах.

В районах Северное и Южное Тушино 4 близких аналога (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

Копии объявлений представлены в приложениях. Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев, выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

**Таблица 10 Описание аналогов**

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение		Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Адрес		г.Москва, ул.Вилиса Лациса, д.27, корп.3	Москва, Туристская улица, 14	Москва, улица Вилиса Лациса, 38к2	Москва, Туристская улица, 14	Москва, Туристская улица, 20К1
Площадь улучшений	кв.м.	345,4	140,5	161,8	175,0	772,2
Состав прав		собственность	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения		дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Возможность торга			торг	торг	торг	торг
Местоположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район		Северное Тушино	Северное Тушино	Северное Тушино	Северное Тушино	Северное Тушино
Станция метро		Планерная, Сходненская	м. Сходненская (16 мин пешком)	м. Планерная (5 мин на машине)	м. Планерная (18 мин пешком)	м. Планерная (17 мин пешком)
Расстояние до метро		Т	Т	Т	Т	Т
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)		да	да	да	да	да
Тип здания		панельный	панель	панель	панель	панель
Назначение здания		жилой дом	Жилой	Жилой	Жилой	Жилой
Этаж / этажей		1/17	1/24	1/17	1	1
Распределение площадей		все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж
Тип помещения		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Качество и состояние отделки		хорошее	хорошее	требует капитального ремонта	хорошее	хорошее
Состояние зданий		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Окружение		типичная городская застройка	типовая застройка	типовая застройка	типовая застройка	типовая застройка
Наличие инженерных коммуникаций		все необходимые коммуникации и связь	есть	есть	есть	есть
Отдельный вход		есть	есть	есть	есть	есть
Витринное остекление		нет	нет	нет	нет	нет
Парковка		стихийная	открытая	открытая	открытая	открытая
Охрана		централизованная охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб. за объект недвижимости	руб.		35000000	35000000	57000000	220000000
Удельная цена объекта, руб./кв.м	руб./кв.м		249 110	216 316	325 714	284 900
Источник информации			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300835759">https://www.cian.ru/sale/commercial/300835759</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/312405478">https://www.cian.ru/sale/commercial/312405478</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298339777">https://www.cian.ru/sale/commercial/298339777</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298552689">https://www.cian.ru/sale/commercial/298552689</a>

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика.

## 5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		249 110	216 316	325 714	284 900
Коэффициент, учитывающий НДС	–		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб.		249 110	216 316	325 714	284 900
<b>Качество прав</b>						
<b>Объем оцениваемых прав</b>		собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		249 110	216 316	325 714	284 900
<b>Назначение и разрешенное использование</b>		Помещение свободного назначения	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		249 110	216 316	325 714	284 900
<b>Условия финансирования</b>		типичные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		249 110	216 316	325 714	284 900
<b>Дата предложения</b>		дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		249 110	216 316	325 714	284 900
<b>Отличие цены предложения от цены сделки</b>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-13%	-13%	-13%	-13%
	руб.		-32 384,34	-28 121,14	-42 342,86	-37 037,04
Скорректированная цена	руб.		216 726	188 195	283 371	247 863
<b>Расположение</b>		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		216 726	188 195	283 371	247 863
<b>Близость к станции метро</b>		Т	Т	Т	Т	Т
<b>Зона удаленности</b>		Т	Т	Т	Т	Т
корректирующий коэффициент удаленности от метро по справочнику		1,000	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на близость к станции метро	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		216 726	188 195	283 371	247 863
<b>Физические характеристики:</b>						
<b>Площадь помещения</b>	кв.м.	345,4	140,5	161,8	175,0	772,2
коэффициент площади по справочнику		0,335	0,398	0,388	0,382	0,287
Корректировка	%		-16%	-14%	-12%	17%
	руб.		-34 306	-25 707	-34 865	41 454
Скорректированная цена	руб.		182 420	162 488	248 506	289 318
<b>Расположение здания относительно первой линии</b>		да	да	да	да	да



Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>корректирующий коэффициент на первую линию по справочнику</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		182 420	162 488	248 506	289 318
<b>Расположение в здании</b>		1/17	1/24	1/17	1	1
		все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		182 420	162 488	248 506	289 318
<b>Наличие отдельного входа</b>		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			0%	0%	0%	0%
			0	0	0	0
Скорректированная цена			182 420	162 488	248 506	289 318
<b>Состояние здания</b>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		182 420	162 488	248 506	289 318
<b>Состояние отделки</b>		хорошее	хорошее	требует капитального ремонта	хорошее	хорошее
<b>Сумма корректировки, руб./кв.м</b>			0,0	11 375,0	0,0	0,0
Корректировка	%		0%	7%	0%	0%
	руб.		0,00	11 375,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		182 420	173 863	248 506	289 318
<b>Наличие витринного остекления</b>		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		182 420	173 863	248 506	289 318
<b>Наличие парковки, охраны и коммуникаций</b>		централизованная охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа, все необходимые коммуникации и связь	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		182 420	173 863	248 506	289 318
<b>Скорректированная цена</b>			<b>182 420</b>	<b>173 863</b>	<b>248 506</b>	<b>289 318</b>
<b>Участие в расчете</b>			<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>
Общая чистая коррекция	руб.		-66 690,21	-42 453,23	-77 207,93	4 417,44
в % от цены продажи			-26,77	-19,63	-23,70	1,55
Общая валовая коррекция	руб.		66 690,21	65 203,23	77 207,93	78 491,52
в % от цены продажи			26,77	30,14	23,70	27,55
Весовой коэффициент			1	1	1	1
<b>Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно</b>	руб.	<b>224 000</b>				
Общая площадь объекта	кв.м.	345,4				
<b>Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением</b>	руб.	<b>77 370 000</b>				

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
сравнительного подхода к оценке						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 12. Расчет коэффициента вариации**

Показатели	Значения
Среднее квадратичное отклонение выборки	55 102
Среднее значение выборки	223 527
Коэффициент вариации	24,7%

Источник: расчеты оценщика

Размер коэффициента вариации в пределах допустимого (менее 30%).

#### **5.4. Обоснование внесенных корректировок.**

Обоснование необходимости внесения каждой из корректировок, метод ее определения, а также копии источников справочных данных приведены выше (См. раздел 2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости). Размер принятой корректировки по каждому аналогу приведен в соответствующих строках расчетной таблицы (См. Таблица 11. Расчет рыночной стоимости).

Размер корректировки на торг принят по среднему значению диапазона, с учетом изложенного в разделе 2.10.5.

Величина корректировки в процентах определена, как величина относительного корректирующего коэффициента (от объекта к аналогу) из соответствующих параметру таблиц справочника минус 1.

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В настоящей оценке расчет стоимости произведен одним подходом – сравнительным (метод прямого сравнения продаж), поэтому сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0, как наиболее достоверно отражающему сложившуюся рыночную ситуацию.

В соответствии с п.30 ФСО-7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

**Таблица 13. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	10,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	77,4
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	69,6
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	85,1

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 70–85 млн. руб.

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д. 27, кор. 3), на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

77 370 000,00 (Семьдесят семь миллионов триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная величина НДС (справочно) составляет 12 895 000 рублей 00 копеек.

Расчетная стоимость за вычетом расчетной величины НДС составляет (справочно)  
64 475 000 рублей 00 копеек.

Генеральный директор  
ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

## 8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом № 135-ФЗ от 29.07.98 РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

### П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.
10. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
11. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
12. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
13. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.
14. ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
15. Статьи и материалы сайтов интернета.
16. Иные справочные материалы, указанные по тексту Отчета.
17. База данных оценщика.

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии сделаны в марте 2025 года



Внешний вид здания (1)



Внешний вид здания (2)



Интерьер (1)



Интерьер (2)



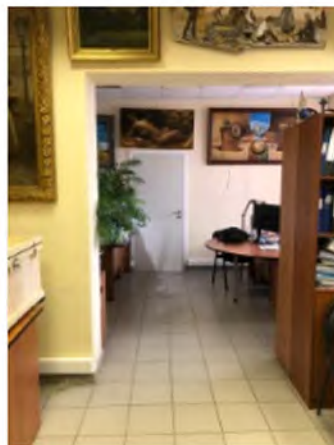
Интерьер (3)



Интерьер (4)



Интерьер (5)



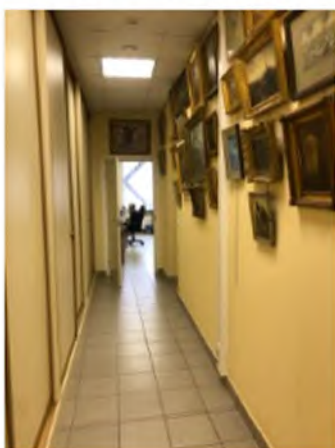
Интерьер (6)



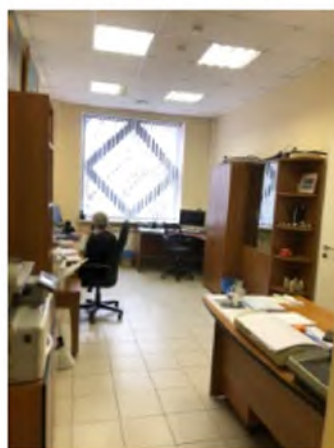
Интерьер (7)



Интерьер (8)



Интерьер (9)



Интерьер (10)



### П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Отобранные аналоги

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/300835759>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/300835759/>. The page header includes the CИАН logo and navigation tabs for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Строительство', 'Коммерческая', 'Ипотека', 'Мой дом', 'Сервисы', and 'ПИК'. The breadcrumb trail indicates the location: 'Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > СЗАО > Северное Тушино > метро Сходненская > Туристская улица'. The listing details include the title 'Продается свободное назначение, 140,5 м²', the location 'Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 14', and the price '35 000 000 ₽'. A sidebar on the right provides contact information for the agency 'Консалт Недвижимость' and lists two phone numbers: '+7 965 123-53-88' and '+7 916 196-48-91'. The main image shows a modern multi-story building with a red-outlined entrance labeled 'ВХОД 1'. Below the main image is a gallery of 10 photos.

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/312405478

**ЦИАН** Умный Циан-помощник + Подать за 0 Р

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > СЗАО > Северное Тушино > метро Планерная > улица Вилиса Лациса

Обновлено: 15 фев, 17:20 169 просмотров, нет за сегодня, 97 уникальных

## Продается свободное назначение, 161,8 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 38к2 [На карте](#)

М Планерная 5 мин. М Сходненская 5 мин. D2 Трикотажная 6 мин.

Поделиться Скачать Печать Пожаловаться

**35 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 33 950 000 [>](#)

Цена за метр 216 317 Р

Налог УСН

**+7 985 433-14-58**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ **Владимир Ширяев**

**Бизнес-парк ПЕРЕДЕЛКИНО**

Продажа офисов кл. А от 222 300 Р/м<sup>2</sup>. Панорамное остекление. Вид на лес. Рассрочка 0%. Старт продаж!

Площадь **161,8 м<sup>2</sup>**

Этаж **1 из 17**

Помещение **Свободно**

Отчёт о привлекательности объекта

Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/298339777

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/298339777>. The page is from the CИАН website, displaying a listing for a commercial business for sale. The main title is "Продается арендный бизнес, 175 м<sup>2</sup>". The price is listed as 57,000,000 RUB. The location is Moscow, CЗАО district, Severnoye Tuшино area, Turistskaya street, 14. The listing includes a large photo of a modern office interior with a reception desk and a "10 photos" button. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing details include: "Обновлено: 14 мар, 18:26", "316 просмотров, нет за сегодня, 170 уникальных с марта 2024". The price per square meter is 325,715 RUB, and the tax is UCH. The listing is from the INVEST7 real estate agency, with a rating of 4.3 from 16 reviews. The agent is from the "Отдел продаж INVEST 7". The listing is categorized as "Арендный" (Leasehold) with a profit of 423,500 RUB per month. The listing is also associated with "Level Work Воронцовская" and "Офисы класса А со скидкой 10%".

Продается арендный бизнес, 175 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 14 [На карте](#)

М Планерная 18 мин. М Сходненская 16 мин.  
D2 Трикотажная 5 мин.

57 000 000 руб

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 55 290 000

Цена за метр 325 715 руб

Налог УСН

+7 916 957-70-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7

Документы проверены

На Циан 4 года

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

ИНВЕСТ7 Отдел продаж INVEST 7

4.3 · 16

Level Work Воронцовская

Офисы класса А со скидкой 10%

Level

Площадь 175 м<sup>2</sup>

Этаж 1

Прибыль 423 500 руб/мес.

Категория Арендный

Аналог 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/298552689

**Продается арендный бизнес, 772,2 м²**

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 20К1 [На карте](#)

М Планерная 17 мин. М Сходненская 20 мин.

220 000 000 руб. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 213 400 000

Цена за метр 284 901 руб.

Налог УСН

+7 916 957-70-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7

Документы проверены

На Циан 4 года

Объектов в работе более 1000

ИНВЕСТ7 РИЕЛТОР

Отдел продаж ИНВЕСТ 7

★ 4.3 · 16

МФК Lakes

Твой личный офис класса А от 261 тыс./м². Открытие уже

ПИК

Площадь 772,2 м²

Этаж 1

Прибыль 1 449 740 руб./мес.

Категория

## П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»  
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А  
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,  
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами  
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 89-25  
от «17» марта 2025 года

Генеральному директору  
ООО «Ваш юриконсульт»  
Е. Ю. Гладкой

Об использовании предоставленных ранее документов  
для оценки имущества по заданию на оценку №68 от 17.03.2025 г.  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

## Ответ на запрос

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технический паспорт объекта оценки не изменились. Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с I по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилица Лациса, д. 27, кор. 3	77:08:0003001:4780	77-АР № 161255 17.12.2013 г.\ 77-77-22/055/2013-973 от 13.12.2013	23 693 811,37	01.01.2023

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Телефон: +7 (499) 701-99-19  
E-mail: info@tuam.ru  
http://www.tuam.ru



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»  
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А  
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,  
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами  
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 108-25  
от «17» марта 2025 года

Генеральному директору  
ООО «Ваш юрисконсульт»  
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №68 от 17.03.2025 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780	58 433 333,33

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Телефон: +7 (499) 701-99-19  
E-mail: info@tuam.ru  
<http://www.tuam.ru>

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.01.2021 № 99/2021/371153293			
Кадастровый номер:		77:08:0003001:4780	

Номер кадастрового квартала:	77:08:0003001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2810/42, Инвентарный номер: III, Условный номер: 77-77-12/032/2012-864
Адрес:	Москва, Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, д. 27, корп. 3, пом. III
Площадь:	345.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18238701.93

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
21.01.2021 № 99/2021/371153293		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:08:0003001:4780	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0003001:1023
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.01.2021 № 99/2021/371153293</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:08:0003001:4780</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов : _____
21.01.2021 № 99/2021/371153293		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0003001:4780	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-22/055/2013-973 от 13.12.2013		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.01.2021	
	номер государственной регистрации:	77:08:0003001:4780-77/051/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
основание государственной регистрации:		"Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" от 02.06.2009; 'Изменения и дополнения' от 13.07.2020; 'Изменения и дополнения' от 14.05.2019; 'Изменения и дополнения' от 07.12.2017; 'Изменения и дополнения' от 03.11.2015; 'Изменения и дополнения' от 04.06.2015; 'Изменения и дополнения' от 28.02.2014; 'Изменения и дополнения' от 29.08.2013; 'Изменения и дополнения' от 06.09.2012; 'Изменения и дополнения' от 17.11.2011; 'Изменения и дополнения' от 20.04.2011; 'Изменения и дополнения' от 24.09.2009; 'Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов' от 30.11.2020	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Копия выдана

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 17 АЕН 2013

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.11.2013 №М-4-ИН

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Виллеа Ладиса, д.27, корп.3

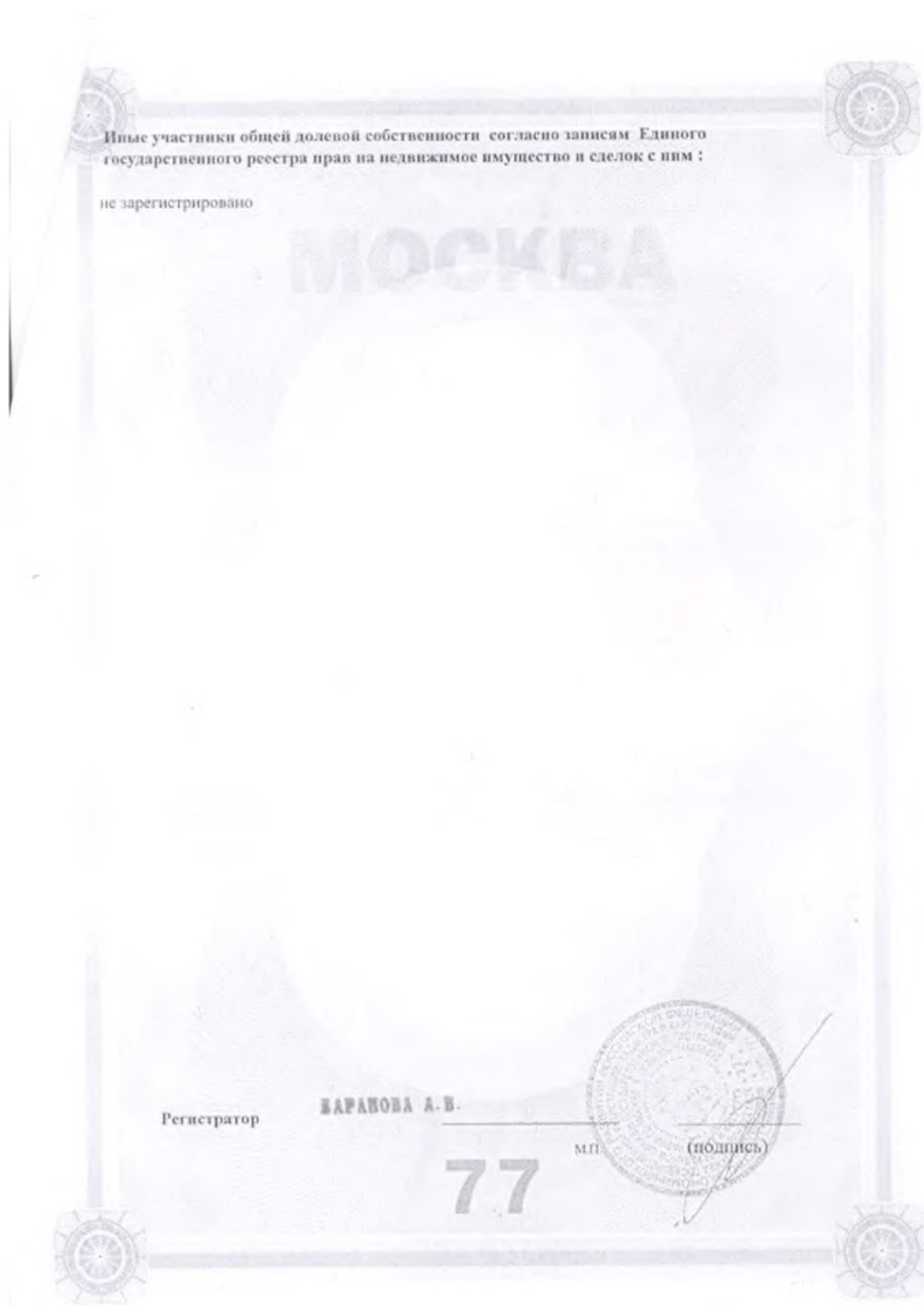
Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0003001:4780

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/055/2013-973

Регистратор **БАРАНОВА А.В.** М.П. (подпись)

77-АР 161255

РО



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

**БАРАНОВА А.В.**

МП

(подпись)

**77**

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

18

- Дата 15.11.2011
- Кадастровый номер \_\_\_\_\_
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2810/42 (00330187:0124)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 345,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Северное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Вилиха Ладиса
Номер дома	27	
Номер корпуса	3	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 24.04.2009
- 1.11. ГМП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 15-08/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ \_\_\_\_\_

И.Г. Андрико  
(инициалы, фамилия)



02 80 11 0042539

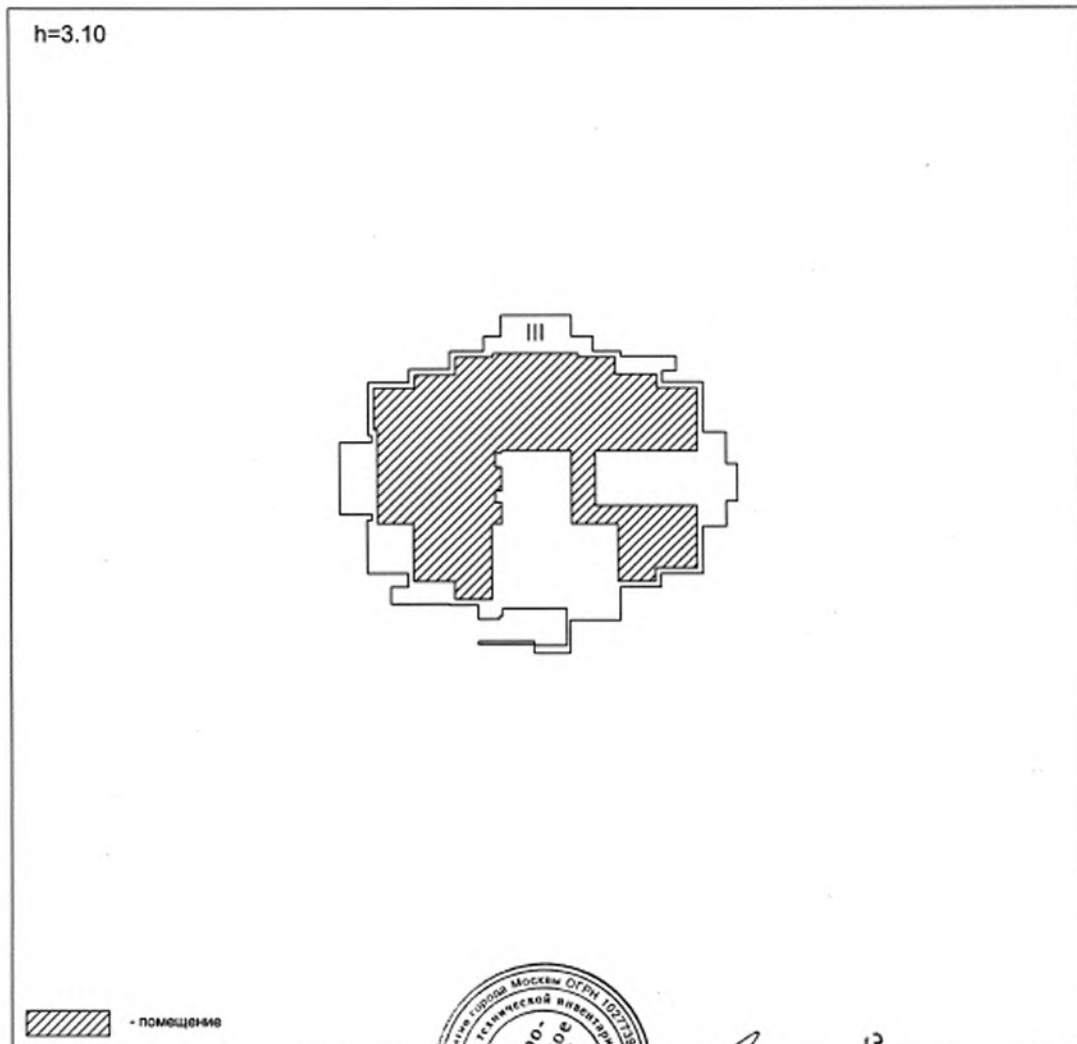
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ


Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 2810/42 (00330187 : 0124)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного



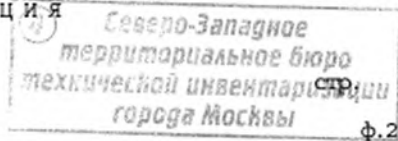
(подпись)

Зам. начальника  
И. Г. Анисимова  
Гусев Т.В.  
(инициалы Фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Вилиса Лациса, 27, кор.3



Помещение N III Тип: Прочие  
Последнее обследование 24.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	5,3		5,3			прочая	310
	2	тамбур	5,1		5,1			прочая	
	3	тамбур	2,1		2,1			прочая	
	4	нежилое	13,0	13,0				прочая	
	5	нежилое	17,2	17,2				прочая	
	6	нежилое	22,8	22,8				прочая	
	7	нежилое	10,5	10,5				прочая	
	8	тамбур	3,8		3,8			прочая	
	9	тамбур	4,2		4,2			прочая	
	10	нежилое	10,5	10,5				прочая	
	11	нежилое	22,9	22,9				прочая	
	12	нежилое	17,5	17,5				прочая	
	13	нежилое	12,9	12,9				прочая	
	14	тамбур	5,2		5,2			прочая	
	15	нежилое	26,5	26,5				прочая	
	16	тамбур	5,3		5,3			прочая	
	17	нежилое	26,8	26,8				прочая	
	18	нежилое	17,5	17,5				прочая	
	19	нежилое	21,9	21,9				прочая	
	20	коридор	40,8		40,8			прочая	
	21	нежилое	17,7	17,7				прочая	
	22	нежилое	12,9	12,9				прочая	
	23	тамбур	2,1		2,1			прочая	
	24	тамбур	5,1		5,1			прочая	
	25	тамбур	5,2		5,2			прочая	
	26	санузел	3,5		3,5			прочая	
	27	уборная	1,7		1,7			прочая	
	28	уборная	1,8		1,8			прочая	
	29	умывальная	1,7		1,7			прочая	
	30	санузел	1,9		1,9			прочая	
Итого по помещению			345,4	250,6	94,8				
---Нежилые помещения всего			345,4	250,6	94,8				
в т.ч. Прочие			345,4	250,6	94,8				

Экспликация на 1 странице

15.11.2011 г.

Исполнитель

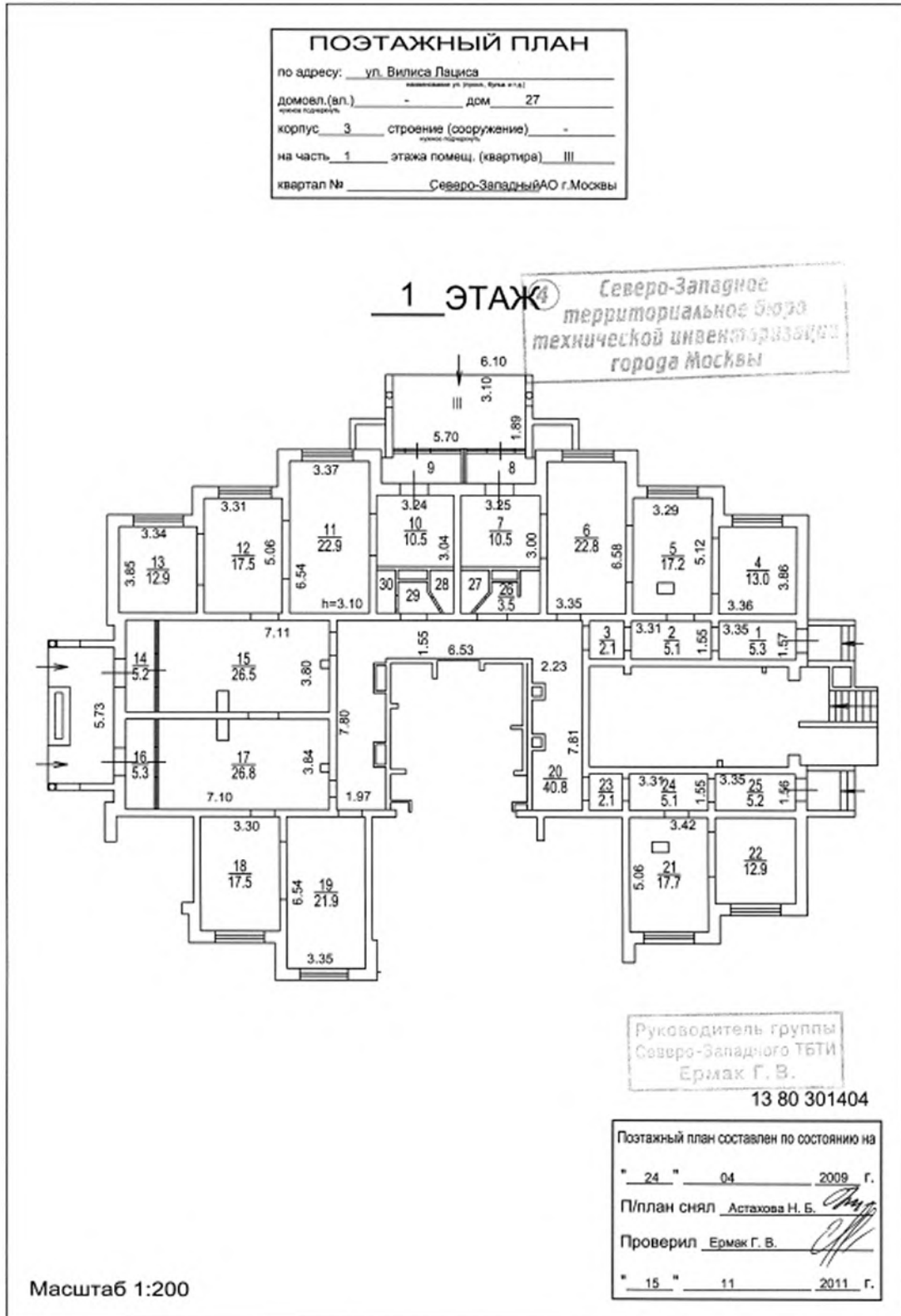
Астахова Н.В.

13 80 301404

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Ермак Г.В.



02 80 11 0042538





**П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).**





**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Прокопенко Сергей Петрович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 615504890185**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417**

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

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент



Ю.В. Козырь

**0000543 \***

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Прокопенко Сергею Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» 13 № 672



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №041248-1 от 10.07.2024, Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 29 лет

Общий стаж: 36 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011883948 от 01.07.2024 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2024 по 03.07.2025

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ГП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018

г., результат: Пройдена;

5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.02.2025 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 февраля 2025 г.

Дата составления выписки 17 февраля 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков



АО «Зетта Страхование»  
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290  
Россия, 115184, г. Москва,  
наб. Озерковская, д. 30  
тел.: 8 800 700 77 07

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011883948 от  
01.07.2024**

Предыдущий полис № ПОО - 0011722897 от 30.06.2023

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
<b>Паспортные данные:</b>	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
<b>ИНН:</b>	615504890185	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,058%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 721 руб. 00 коп. (Восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721,00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов) рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крымского полуострова.	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. 04.07.2024г. до 23ч. 00 мин. 03.07.2025 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: дата оплаты страховой премии _____ руб. _____ коп. _____	
1-й взнос в размере 8721,00:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____:
оплатить до 03.07.2024	оплатить до _____:	оплатить до _____:
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011883948

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика ([www.zettains.ru](http://www.zettains.ru)), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право

изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.  
 Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинается свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все Застрахованные лица, Выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

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

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

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

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

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

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

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от \_\_\_\_ и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в \_\_\_\_).

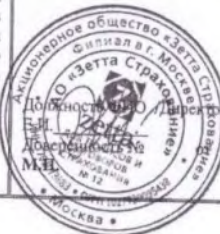
Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от \_\_\_\_ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

**Страхователь:**

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п.2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.

*Подпись Страхователя*

**Представитель АО «Зетта Страхование»:**



\_\_\_\_\_  
 Директор филиала  
 М.П. Директор филиала

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

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист АО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



# РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС № 324/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 324/2024/СП134/765 от 2 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ваш юристконсульт» (ИНН 7734227424)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, город Москва, улица Вилуса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2024 г. по «10» сентября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li> <li>- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

**Страховщик:**  
**ПАО СК «Росгосстрах»**  
 Директор по ключевым проектам развития  
 корпоративных продаж УП до г. Москва ДБМР  
  
 (подпись) М.П.  
 «02» сентября 2024г.

**Страхователь:**  
**ООО «Ваш юристконсульт»**  
 Генеральный директор  
 «Ваш  
 юристконсульт»  
  
 (подпись) М.П. (Гладкая Е.Ю.)

ПРОШТО И  
ПРОНУМЕРОВАНО 72  
(Семьдесят два) ЛИСТОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

Гладкая Е. Ю.

