

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 01-02/25**

## Отчет №01-02/25

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1196,9 КВ.М, НОМЕРА НА  
ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ: ЭТАЖ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 1 – КОМНАТЫ С 1 ПО 11, С 13  
ПО 15, 18, 19, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, УЛ. ХОРОШЁВСКАЯ 3-Я, Д. 2 СТР. 1**

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	21.02.2025
Дата составления отчета:	21.02.2025

**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.

г. МОСКВА, 2025 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	9
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	9
1.8. <i>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</i>	10
1.9. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	10
1.10. <i>Последовательность проведения оценки</i>	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. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.</i>	11
2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	11
2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	11
2.4. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	12
2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	12
2.6. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	12
2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	13
2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	15
2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	16
2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	16
2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	16
2.11.1. <i>Общие положения</i>	16
2.11.2. <i>Описание региона – Москва</i>	18
2.12. <i>Анализ рынка офисной недвижимости в Москве</i>	19
2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	19
2.12.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	21
2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.</i>	25
2.12.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.</i>	25
2.12.5. <i>Выводы</i>	29
2.13. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	30
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>31</b>
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	31
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	31
<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>32</b>
4.1. <i>Общие положения</i>	32
4.2. <i>Затратный подход</i>	32
4.3. <i>Доходный подход</i>	34
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	34
4.5. <i>Выводы</i>	35
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>36</b>

5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	36
5.2.	Выбор аналогов	39
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	40
5.4.	Обоснование внесенных корректировок.	44
<b>6.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>45</b>
<b>7.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>49</b>
П.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	49
П.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
П.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	52
П.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	59
П.5.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)	69

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый номер объекта 77:08:0010004:10282 (далее – объект оценки, нежилое помещение).

#### Основание для оценки

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №66 от 17.02.2025 г.

#### Сроки проведения оценки

Период проведения оценки с: 17.02.25 по 21.02.2025.

Дата оценки: 21.02.2025 года.

Дата составления Отчета: 21.02.2025 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 26 010 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый номер объекта 77:08:0010004:10282, на дату проведения оценки составляет округленно :

**26 010 000**

**(Двадцать шесть миллионов десять тысяч) рублей 00 копеек,**

**Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)**

**21 675 000,00**

**(Двадцать один миллион шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.**

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку №66 от 17.02.2025г.**  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв: м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1			
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности</b>	
	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	77:08:0010004:10282	77-АО № 059155 от 25.05.2012 г.\ 77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012	
<b>Сведения об оценщиках</b>	<b>ФИО</b>	<b>Наименование СРОО</b>	<b>Место нахождения СРОО</b>	<b>Обязательное страхование ответственности</b>
	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.			
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	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».			
<b>Цель оценки</b>	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».			
<b>Правовое основание проведения оценки</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации».			
<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость</b> - 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 ФЗ 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>	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.
<b>Дата оценки</b>	21.02.2025 года
<b>Период проведения работ</b>	с 17.02.2025 года по 21.02.2025 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>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
<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 АИЭм»: (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>;</p> <p>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><b>Форма составления Отчета об оценке</b></p>	<p>Печатная форма на бумажном носителе</p>	
<p><b>Заказчик:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p><b>Исполнитель:</b>                  ООО «Ваш юристконсульт»</p>	
<p><b>Генеральный директор</b>                    Е.В. Кравченко</p>	<p><b>Генеральный директор</b>                    М.П. Гладкая</p>	
<p>М. П.</p>	<p>М. П.</p>	



**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<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 юристконсульт». 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 2024 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», 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\*.

В рамках настоящей оценки определяется справедливая стоимость.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

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

---

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

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 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 22.08.2024 года.
- 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**

Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».

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 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.

С фотографирования до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.

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 "Процесс оценки (ФСО III)", проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета 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. Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

1. Свидетельство о регистрации права на объект оценки.
2. Кадастровый паспорт помещения.
3. Экспликация.
4. Выписка из технического паспорта на здание (строение).
5. Письмо о предоставляемых документах в рамках проведения оценки.
6. Балансовая справка.

Документы представлены в форме электронных копий (см. Приложения), оригиналы предъявлены оценщику.

### **2.2. 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 по-иному.

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. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщиков нет оснований сомневаться в ее 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 делают вывод о достоверности информации.*

### **2.3. Краткая характеристика объекта оценки**

Оценке подлежит Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13

по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый номер объекта 77:08:0010004:10282.

Объект оценки расположен на 7 этаже административного здания советской постройки, и представляет собой часть технического этажа, переоборудованную под офисное помещение. Примыкающая площадь крыши нерабочая. Функциональная (фактически пригодная к эксплуатации) площадь объекта составляет 163,9 кв.м.

#### 2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

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

Номер	Субъект права, паспорт	Вид права, доля в праве	Номер и дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»	Общая долевая собственность	77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012

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 и 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 (копия свидетельства о государственной регистрации права)

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

#### 2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения: доверительное управление, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

#### 2.6. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное в нежилом (административном) здании на седьмом этаже. Земельный участок в натуре не сопоставлен и не выделен.

Объект оценки расположен на 7 этаже административного здания советской постройки, и представляет собой часть технического этажа, переоборудованную под офисное помещение. Примыкающая площадь крыши нерабочая. Функциональная (пригодная к эксплуатации) площадь объекта составляет 163,9 кв.м.

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

Показатели	Значения
Параметры объекта	
Наименование по свидетельству	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1
Вид	Встроенное помещение
Назначение	Офисное
Общая площадь (по учету), кв.м.	1196,9
в том числе:	
- Функциональная (используемая и арендопригодная) часть	163,9
- Технические помещения	41,6
- Лестничный марш	20,6
- Крыша открытая (без коммуникаций, не оборудована для использования), кв.м.	970,8
Пояснение к составу площадей	Оцениваемое помещение представляет собой переоборудованный

Показатели	Значения
	<p>технический этаж (надстройку на крыше) здания НИИ советской постройки. В целом помещение представляет собой офисный блок с отдельным входом с этажа. В состав помещений входит собственный санитарный узел и мини-кухня.</p> <p>Однако помещение №12 (техническое помещение, лифтовая шахта с оборудованием; не входит в состав объекта оценки) принадлежит другому собственнику и вместе с врезкой лестничного марша фактически делит помещения объекта оценки на два обособленных блока с общим входом: на блок без санузла и мини-кухни, расположенный справа от лестницы, и блок с санитарным узлом и мини-кухней, расположенный слева от лестницы.</p>
Этаж помещения	7 / 7
Планировка	коридорно–кабинетная
Отделка	бизнес
Состояние отделки	удовлетворительное
Год ремонта (отделки)	20**
Окна	стеклопакеты пластиковые
Наличие отдельного санузла	Есть
Вход, ориентация входа	отдельный вход с улицы отсутствует
<b>Параметры здания</b>	
Адрес	г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1
Назначение здания	Нежилое (административное)
Год постройки	1978
Класс констр. систем	КС-1
Общая площадь здания / жилая / административная, кв.м	8221,5
Этажность здания	количество этажей: 7, количество подземных этажей: 1
Конструктивные элементы	
Фундамент	н/д
Материал стен	ж/б панель
Перегородки	Кирпич, ж/б, гипсокартон
Перекрытия	ж/б панели
Полы	Керамическая плитка
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты
Лифт	2
Техническое состояние здания	удовлетворительное
Износ по данным БТИ	данные отсутствуют
Обеспеченность парковочными местами	стихийная
Состав помещений в здании	подвал с первого по шестой этаж –помещения института, офисы седьмой этаж - офис.
Расположение помещений/планировка	коридорно- кабинетная планировка
Состояние отделки	стандартная отделка, соответствующая современным требованиям
Состояние инженерного оборудования	типовое (отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение от городских сетей)
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	типовое (телефония, интернет)
Обеспечение безопасности	охрана, пропускная система

Источник: кадастровый паспорт, экспликация, результаты осмотра

Более подробно физические свойства объектов недвижимости показаны в Приложении (фотографии объекта оценки, копии кадастрового паспорта, экспликации, выписки из технического паспорта).

**2.7. 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,	работы проводятся на высшем уровне сертифицированными компаниями,	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное,

Состояние	Наличие проекта	Описание работ	Описание оборудования
	рабочий проект, авторский надзор в ходе проведения работ	авторами-мастерами, используются эксклюзивные материалы (натуральный камень, натуральное дерево)	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 покрытия 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 заполнений 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

### 2.8. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ - информация отсутствует.

**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 35% (удовлетворительное состояние, ближе к верхней границе диапазона).

Совокупный износ равен физическому.

### **2.9. Балансовая стоимость объекта оценки**

Данные о балансовой стоимости объекта оценки на дату оценки приведены в Приложении 4 (справка о балансовой стоимости).

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

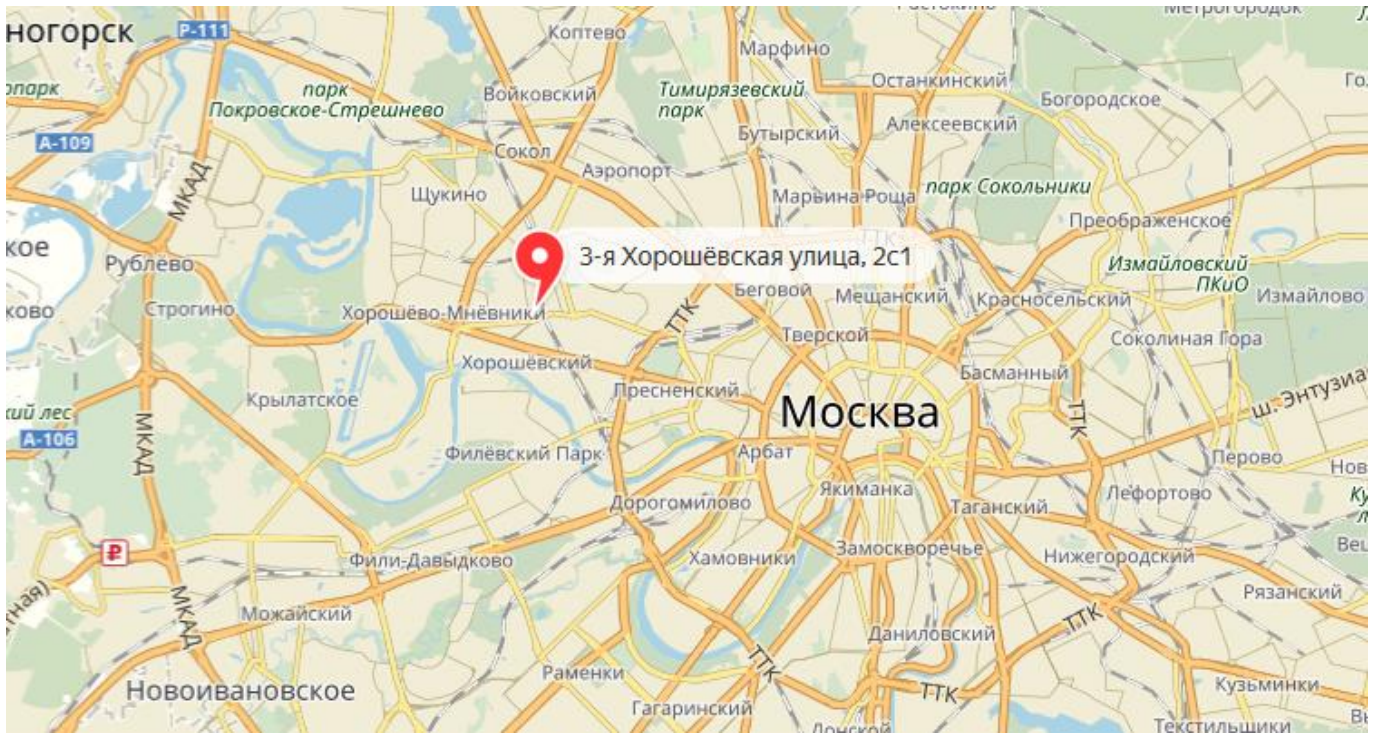
Описание конструктивных элементов улучшений приведено ранее по тексту отчета (см. Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов).

### **2.11. Описание местоположения объекта оценки**

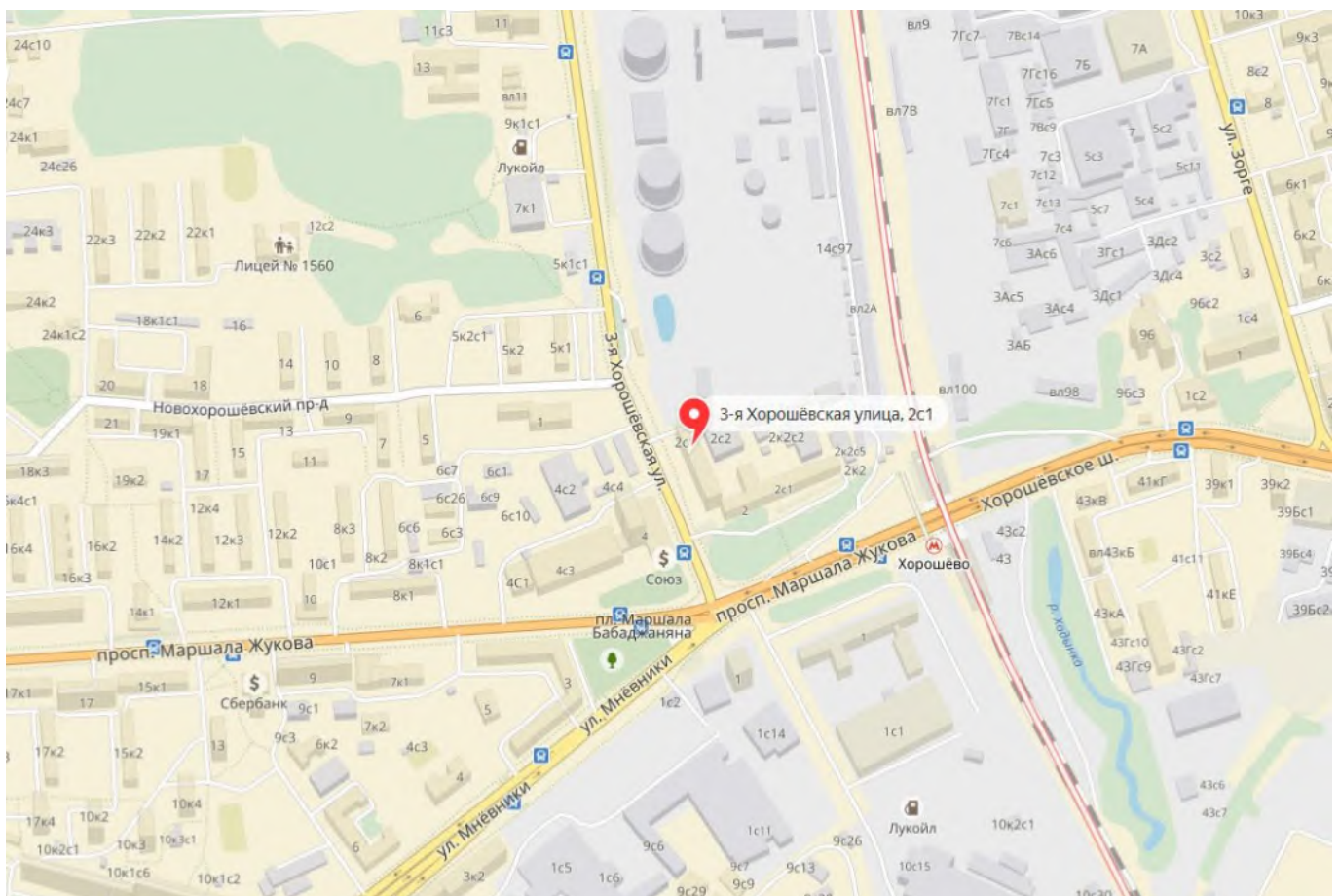
#### **2.11.1. Общие положения**

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1.

Объект расположен в ценовой зоне между МКАД и третьим транспортным кольцом (ТТК), Северо-Западное направление. Ближайшая станция метро – Хорошёво (МЦК) - 470 м (в шаговой доступности – 5 мин. пешком), Полежаевская – 1,3 км (16 мин. транспортом, 10 мин. пешком).



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



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

### 2.11.2. Описание региона – Москва



**Общее описание.** Территория города составляет 2561,5 кв.км. Треть (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 — 5134,64 чел./км<sup>2</sup> (2024). С учетом агломерации достигает 17,4 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 опико- 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.

Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, аэропорты (активно эксплуатируемые: 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.** Инвестиционный рейтинг региона (АСИ, [https://asi.ru/government\\_officials/rating/](https://asi.ru/government_officials/rating/)) – 1 место.

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



**Антикризисная устойчивость.** Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

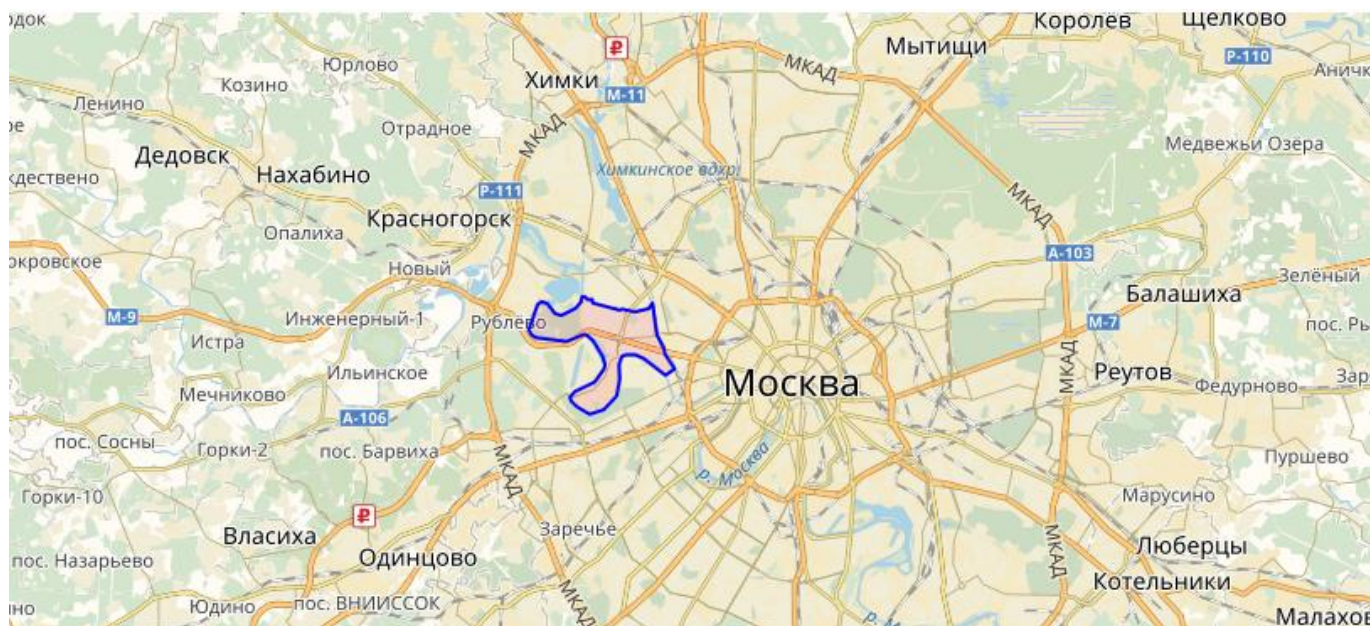
#### **Характеристика муниципального района\***

Район Хорошево-Мневники входит в состав Северо-Западного административного округа Москвы и является одним из крупнейших в столице, насчитывающим около 181,5 тысяч жителей и занимающий территорию около 1500 гектар, на которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Нижние Мневники и 220 га — промышленная зона.

По своему структурному формированию район достаточно точно напоминает средний по величине европейский город. В районе четко выражена жилая застройка с хорошо сложившимися кварталами, территория отдыха и рекреации Серебряный Бор, являющаяся любимым местом отдыха не только жителей района, но и всех москвичей, а также промышленная зона.

Основными достопримечательностями района являются заповедные места Серебряного бора, Храм Живоначальной Троицы в Хорошёве, возведенный в 1598 году, а также Мнёвниковская пойма р. Москвы.

В 1991 году образован Северо-Западный административный округ и в его составе на месте прежнего Хорошёвского района временные муниципальные округа «Хорошёво-Мнёвники», «Щукино» и «Строгино». С 1995 года муниципальные округа получили статус района Москвы.



**Рис. 3** Расположение района «Хорошёво-Мневники» на карте г. Москвы

## **2.12. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве**

### **2.12.1. 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

\* <http://gorod-moskva.ru/rayon/horoshevo-mnevniki>

большинстве случаях 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\*.

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, особые 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 оргтехникой 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-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.

\* 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>

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки**

Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Класс помещения	Особенности
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1.	офисные помещения	встроенные помещения	С	Большая часть площади, учтенной в реестре, нефункциональна и не используется

Источник: суждения оценщика

### **2.12.2. 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 от момента совершения сделки с объектом-аналогом 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 (уторговывание). 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.

**Местоположение объекта – расположение в пределах города**

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

**Физические параметры объекта**

**Класс объекта**

Объекты более высокого класса стоят дороже.

**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 отделки помещений также влияет на стоимость объекта.

Соотношения цен низкокласных офисных объектов в различном состоянии приведены ниже.

Также отдельные корректировки на состояние могут быть определены в размере потребных затрат на проведение ремонтных работ, принимаемых по рыночным данным.

**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 стоящее здание 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 «историчность» приобретений 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://yandex.ru/realty/office/klasse-a-b-c/>

\*\*\* ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «С», 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 отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки 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, мегаполисы, 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 позициями, 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 стоящее здание

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



**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Офисные объекты класса «А»\*** – это 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»\*\*

\* промужоточные 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://byinvestmap.ru/new/klassy-obshchego-b-c-d-karakteristiki-obshchego-klassa-b.html>

**Офисные объекты класса «В»\*** – это 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»\*\*

\* промужоточные 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://byinvestmap.ru/new/klassy-obshchego-b-c-d-karakteristiki-obshchego-klassa-b.html>

**Офисные объекты класса «С» и ниже\*\*** – это 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.

\*\* 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 в составе объектов производственно-офисного назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-офисного назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

**Офисные особняки** – это 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.

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,03	14,11
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,05	13,25
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	9,45	17,87
Офисные особняки	11,86	6,92	17,20

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,89	19,69
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10

**2. Класс объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17

**3. 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	1,05	0,98	1,12

**4. Местоположение**

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,06

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцами (ТТК)	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,11	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МСК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МСК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МСК	1,12	1,04	1,20

\* 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 «принадлежность/различия населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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

**5. Удаленность от метро\***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,29
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,09	1,17
	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от расстояния до метро

\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

**6. Общая площадь\***

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более	
	<100	1,00	1,14	1,29	1,44	1,62	1,78	
	100-300	0,88	1,00	1,13	1,27	1,42	1,56	
	300-1000	0,78	0,88	1,00	1,12	1,25	1,38	
	1000-3000	0,69	0,79	0,89	1,00	1,12	1,23	
	3000-10000	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00	1,10	
	10000 и более	0,56	0,64	0,72	0,81	0,91	1,00	

Зависимость коэффициента от площади

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		<100	100-300	300-1000	1000 и более	
	<100	1,00	1,15	1,29	1,44	
	100-300	0,87	1,00	1,12	1,25	
	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,12	
	1000 и более	0,69	0,80	0,89	1,00	

Используйте для обоснования значения «над единицей» – они верные, а поправки считайте как 1/значения над единицей\*

Зависимость коэффициента от площади

\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

**7. Этаж расположения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,18	1,10	1,26

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



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мезонинном этаже	1,07	1,05	1,09

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящимся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,09	1,39

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды\*\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» и/или в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов аналогов  
 \*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен и/или ставок будет проведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе отчета

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,80	0,93
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,80	0,74	0,86
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,70	0,60	0,80
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных особняков	0,75	0,70	0,80

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вспомогательные помещения, коридоры, санузлы и т.п.)	1,70	1,31	2,13
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,05	1,52	2,53

11. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисных объектов класса «А»	16,38	10,40	22,14
Величина недоагрузки офисных объектов класса «В»	17,95	12,70	23,26
Величина недоагрузки офисных объектов класса «С»	18,40	13,80	23,15
Величина недоагрузки офисных особняков	15,10	10,06	20,08

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисных объектов класса «А»	22,45	14,61	29,72
Величина недоагрузки офисных объектов класса «В»	22,95	15,81	30,41
Величина недоагрузки офисных объектов класса «С»	17,96	14,10	20,76
Величина недоагрузки офисных особняков	15,85	12,51	19,24

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,75	17,16	24,71
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,20	16,52	23,15
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,12	17,70	24,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,21	16,12	24,05

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	18,69	16,25	22,44

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	18,02	15,23	21,41
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	19,52	16,85	23,46
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,06	16,03	23,21

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (кадровые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	12
Итого	100

б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (кадровые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

в) Офисные объекты класса «С»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (кадровые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	13
Итого	100

г) Офисные особняки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (кадровые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	8
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	12
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,13	9,05	12,42
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,95	9,53	12,86
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,10	10,32	15,74
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,23	10,05	13,96

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,20	9,52	12,61
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,59	9,96	13,20
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,96	10,55	14,81
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,40	10,15	14,84

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	1,55	0,95	2,10
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,923	0,61	1,30

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,32	0,20	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,14	0,36

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

### 2.12.3. 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.

### 2.12.4. 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.

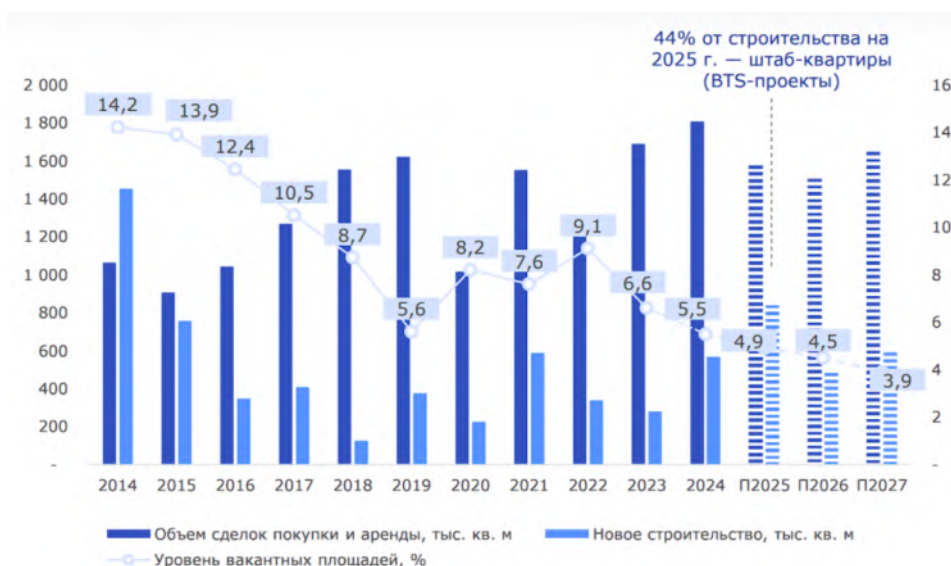


Рис. 9.

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.

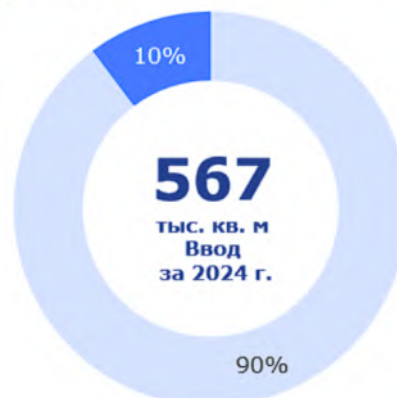
\* <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

**Распределение текущего офисного предложения**



Класс А и Prime    Класс В+    Класс В-

**Распределение нового офисного предложения**

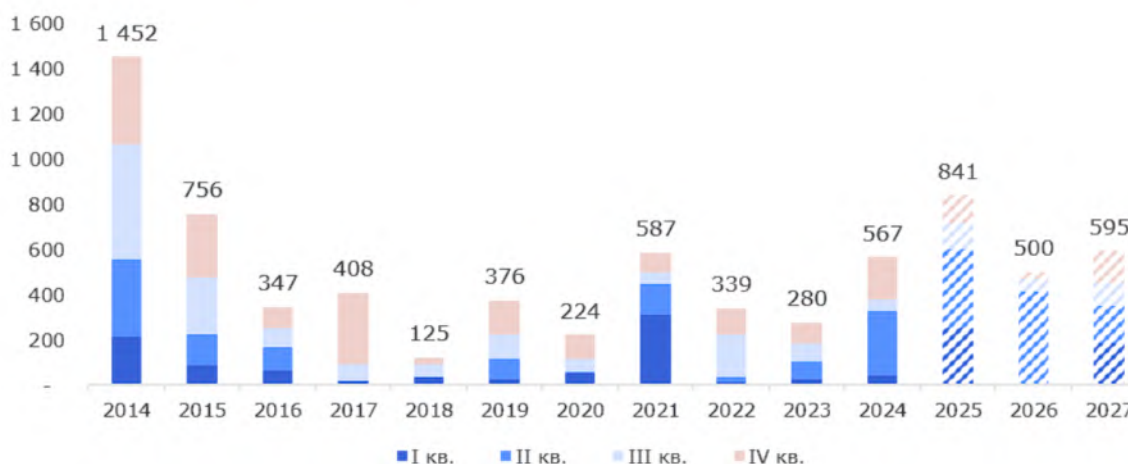


Класс А    Класс В+

**Рис. 10.**

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. 11.**

**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

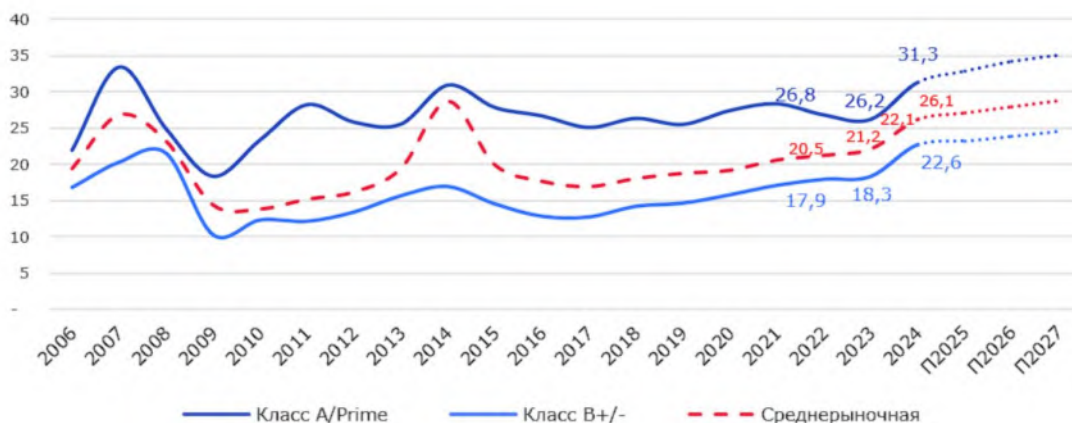


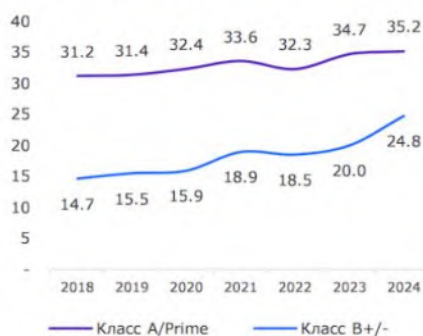
Рис. 12.

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.

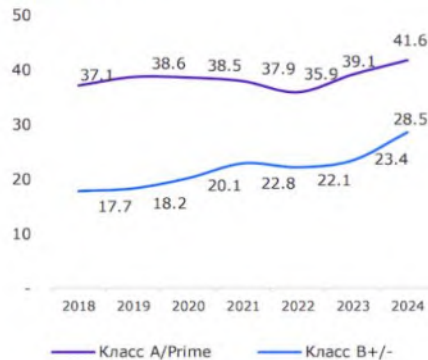
В границах МКАД



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. 13.

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. 14.

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. 15.

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 «теневой» 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 строенных помещений на продажу, пригодных для размещения офисов, расположенных в близлежащих районах.

В районе Хорошёво-Мневники и прилегающем районе Хорошевский выявлено 24 предложений продаж офисов класса В и ниже, в административных зданиях и офисных центрах, с отделкой, с удельными ценами от 120 тыс.руб. за кв. м до 260 тыс. руб. за кв. м (до корректировки на торг).

Средняя стоимость 193,6 тыс. руб. / кв.м., медиана 190 тыс. руб. до вычета скидки на торг. (Источник [www.cian.ru](http://www.cian.ru), анализ оценщика).

#### **2.12.5. Выводы**

1. Объект оценки относится к помещениям офисного назначения, расположен в нежилом (административном) здании, по качеству и состоянию соответствует классу В/С для специализированных офисных помещений.

2. На рынке недвижимости Москвы (в том числе, в сегменте недвижимости офисного назначения) стабильный рост рублевых цен.

Цены на низкокласные офисные объекты, расположенные за ТТК, останутся в положительной динамике.

3. Цены на офисную недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его класса, размеров и общего состояния.

4. В районе Хорошёво–Мневники и в Хорошевском районе в аналогичной объекту оценки транспортной доступности от метро предлагаются к продаже 7 прямых аналогов объекта оценки (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

5. Размер скидки на торг определяется по среднему значению диапазона данных.

### **2.13. 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. Снос зданий не планируется.

*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 таблице.

**Таблица 8. Анализ НЭИ**

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 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, № 298, № 299.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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;
- 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.

Аналогичное определение дает федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", согласно положениям этого стандарта обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, предпосылки оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

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

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО V).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату

оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
- Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

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

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Затратный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;
- для целей налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

*Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки не относятся ни к одному из вышеупомянутых случаев.*

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:<sup>\*</sup>

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
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.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное седьмом этаже офисного здания. Возможность воссоздания объекта отдельно от здания отсутствует. Применение затратного подхода нецелесообразно и не даст достоверных результатов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО V и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить затратный подход к оценке *для определения стоимости улучшений, с целью согласования и корректировки стоимостей, полученных с применением сравнительного подхода к оценке.*

---

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

### **4.3. Доходный подход**

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

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:

- 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;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Обязательным применение методов доходного подхода является при определении инвестиционной стоимости. В данном отчете не оценивается инвестиционная стоимость объекта – доходный подход не применяется.

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.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

Фактически, при наличии достаточных данных для применения сравнительного подхода, расчет по доходному подходу не требуется.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО V и 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:

- сравнительный подход наиболее полно отражает конъюнктуру рынка;
- на рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода к оценке количество предложений на продажу встроенных нежилых помещений.

#### **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 потока расходов, а также с учетом целей оценки 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

В разделе 2.12.2 приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

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.

**Итоговое значение** определяется как среднее значение скорректированных цен аналогов.

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  $Var \leq 33\%$  и менее.

## 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 – нежилое офисное встроенное помещение;
- местоположение аналогов – Москва, Северо-Западный административный округ, район Хорошёво-Мневники, Хорошёвский;
- тип помещения – бизнес-центр класса В/С.
- состояние – пригодное к немедленному использованию, либо требует внутренней отделки;
- масштаб (площадь помещения) – до 2000 кв.м
- прочие характеристики.

Нами выявлено 20 предложений офисных помещений, отвечающих указанным критериям.

После отсева повторных предложений, дубликатов, предложений в которых отсутствует существенная информация, отобрано 5 аналогов. Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

Проверка актуальности и уточнение информации по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефонам, указанным в объявлениях.

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

**Таблица 9. Описание аналогов**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
<b>Назначение</b>	<b>Офис</b>	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса
Адрес	г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1	Москва, 5-я Магистральная улица, 12	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	Москва, 1-й Магистральный тупик, 5А	Москва, Ленинградский проспект, 47С2
Площадь улучшений, кв.м.	163,9	2000	790	1345	554	790	1672,1	209
Состав прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Возможность торга	торг	торг	торг	торг	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	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники
Станция метро / МЦК / МЦД	Хорошёво (5-10 мин. пешком), Полежаевская (15-20 мин. пешком)	м. Беговая (15 мин пешком)	м. ЦСКА (14 мин пешком)	м. ЦСКА (14 мин пешком)	м. ЦСКА (14 мин пешком)	м. ЦСКА (14 мин пешком)	м. Беговая (15 мин пешком)	м. Аэропорт (None мин пешком)
Расстояние	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)	Первая (здание)	да	да	да	да	да	да	да



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Тип здания	капитальное	Бизнес-центр, 5-я Магистральная улица, 12, Действующее	Офисное здание, Хорошёвское шоссе, 38 к1, Действующее	Административное здание, Хорошёвское, Действующее	Административное здание, на Хорошёвском шоссе, 38к1, Действующее	Административное здание, на Хорошёвском шоссе, 38к1, Действующее	Бизнес-центр, Магистраль Плаза, Действующее	Бизнес-центр, Авион, Действующее
Класс здания	С, по качеству соответствует В	В	С	В	С	С	В+	В+
Назначение здания	административное	административное	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Этаж	7 из 7	1/5	3/6	3/6	4/6	3/6	3/6	-1/7
Распределение площадей	все - 7 этаж							
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Качество и состояние отделки	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Состояние зданий	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Окружение	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Парковка	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Охрана	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система
Цена предложения, руб. за объект недвижимости		300 000 000	135880000	255 550 000	105 260 000	150 100 000	384 583 000	54 340 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м		150 000	172 000	190 000	190 000	190 000	230 000	260 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309892516">https://www.cian.ru/sale/commercial/309892516</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/312674642">https://www.cian.ru/sale/commercial/312674642</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304726932">https://www.cian.ru/sale/commercial/304726932</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304782721">https://www.cian.ru/sale/commercial/304782721</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304782728">https://www.cian.ru/sale/commercial/304782728</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/311818465">https://www.cian.ru/sale/commercial/311818465</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/311358666">https://www.cian.ru/sale/commercial/311358666</a>
ID объявления		309892516	312674642	304726932	304782721	304782728	311818465	311358666
Контакт		+79096938025	+79856237720	+79660548190	+79169577006	+79169577006	+79856237720	+79651098455

**5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

**Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		150 000	172 000	190 000	190 000	190 000	230 000	260 000
Коэффициент, учитывающий НДС	-		1,000	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893	0,893
Скорректированная цена	руб.		150 000	153 571	169 643	169 643	169 643	205 357	232 143
<b>Качество прав</b>									

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
<b>Объем оцениваемых прав</b>		собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		150 000	153 571	169 643	169 643	169 643	205 357	232 143
<b>Назначение и разрешенное использование</b>		Офис	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		150 000	153 571	169 643	169 643	169 643	205 357	232 143
<b>Условия финансирования</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		150 000	153 571	169 643	169 643	169 643	205 357	232 143
<b>Дата предложения</b>		дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		150 000	153 571	169 643	169 643	169 643	205 357	232 143
<b>Отличие цены предложения от цены сделки</b>		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-10,64%	-10,64%	-10,64%	-10,64%	-10,64%	-10,64%	-10,64%
	руб.		-15 960,00	-16 340,00	-18 050,00	-18 050,00	-18 050,00	-21 850,00	-24 700,00
Скорректированная цена	руб.		134 040	137 231	151 593	151 593	151 593	183 507	207 443
<b>Расположение</b>		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
<b>Район</b>		Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		134 040	137 231	151 593	151 593	151 593	183 507	207 443
<b>Близость к станции метро</b>		5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
			0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
				0,910	0,910	0,910	0,910	0,910	0,910
Корректировка на близость к станции метро	%		-17%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
	руб.		-22 786,80	-23 329,34	-25 770,79	-25 770,79	-25 770,79	-31 196,21	-35 265,29
Скорректированная цена	руб.		111 253	113 902	125 822	125 822	125 822	152 311	172 178
<b>Физические характеристики:</b>									
<b>Класс здания</b>		С, по качеству соответствует В	В	С	В	С	С	В+	В+
Корректировка на класс здания	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0		111 253	113 902	125 822	125 822	125 822	152 311	172 178

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
<b>Площадь помещения</b>	кв.м.	163,9	2 000,0	790,0	1 345,0	554,0	790,0	1 672,1	209,0
Расчетный коэффициент площади		0,892	0,674	0,748	0,705	0,779	0,748	0,688	0,868
Коэффициент корректировки на масштаб			1,32	1,19	1,27	1,15	1,19	1,30	1,03
Корректировка	%		32%	19%	27%	15%	19%	30%	3%
	руб.		35 976	21 940	33 450	18 388	24 236	45 251	4 752
Скорректированная цена	руб.		147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
<b>Расположение в здании</b>		7 из 7	1/5	3/6	3/6	4/6	3/6	3/6	-1/7
		на одном этаже	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
<b>Тип здания</b>		административное здание советской постройки	административное	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
			0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена			147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
<b>Состояние здания</b>		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
<b>Состояние отделки</b>		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
<b>Парковка</b>		Наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>			147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
<b>Участие в расчете</b>			да	да	да	да	да	да	да
<b>Расчет коэффициента вариации</b>		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Значение скорректированной цены			147 230	135 842	159 273	144 211	150 058	197 562	176 929
Среднее значение		158 729							
Квадрат отклонения			132 238 841	523 832 714	295 340	210 787 234	75 193 204	1 508 002 090	331 253 358
Среднее значение		350 951 714							
Среднее квадратичное отклонение		18 734							
<b>Коэффициент вариации</b>		11,8%							
<b>Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно</b>		158 700							
Общая площадь объекта	кв.м.	163,9							

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	26 010 930							
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке (округленно)	руб.	26 010 000							

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

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается единовременная оплата за счет собственных средств покупателя).

Разрешенное использование определяет размер будущих выгод инвестора и, следовательно, влияет стоимость объекта оценки. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.

Все предложения продажи аналогов актуальны на дату оценки, корректировки не вносились.

Так как использованы цены предложения, необходимо введение скидки на уторговывание. Корректировка принята по данным, приведенным выше (см. разд. 2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости).

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.

Размер корректировок принят по данным, приведенным выше (см. разд. 2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости)

Обоснование необходимости внесения каждой из прочих корректировок, метод ее определения по каждому аналогу приведены выше. Размер корректировок принят (рассчитан) по данным, приведенным выше (см. разд. 2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости).

## 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.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В настоящей оценке расчет стоимости произведен одним подходом – сравнительным (метод прямого сравнения продаж), поэтому сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0.

**Таблица 11. Согласование результатов**

Показатели	Значения
Результат затратного подхода к оценке, руб.	не применялся
Вес затратного подхода к оценке	0
Результат сравнительного подхода к оценке	26 010 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	26 010 000
То же, округленно, руб.	26 010 000
Расчет НДС (справочно):	
Расчетное значение суммы НДС	4 335 000
Расчетное значение цены объекта без НДС	21 675 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

Расчет суммы налога на добавленную стоимость, обязанность уплаты которого возникнет у продавца–плательщика НДС в условиях гипотетической сделки по продаже объекта оценки по определенной оценщиком стоимости, произведен справочно по действующей ставке НДС на дату оценки, как  $РС \times [0,20 / (1+0,20)]$ . Расчетное значение цены объекта оценки в вышеуказанной гипотетической сделке определено, как разность величины рыночной стоимости объекта оценки и рассчитанной суммы НДС.

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 12. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	12,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	26,0
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	22,9
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	29,1

Источник: расчет и суждения оценщика

Данные о значениях полуширины интервала приведены ниже.

**Неопределенность величины рыночной стоимости при  
сравнительном подходе на активном рынке**

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

18

**Рис. 16. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке. Скан страницы источника справочных данных. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (ФСО V и ФСО №7), часть 1.**

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 22,9–29,1 млн. руб.

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый номер объекта 77:08:0010004:10282, на дату проведения оценки составляет округленно:

**26 010 000**

**(Двадцать шесть миллионов десять тысяч) рублей 00 копеек,**


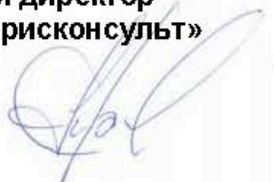
**Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)**

**21 675 000,00**

**(Двадцать один миллион шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.**

Генеральный директор  
ООО «Ваш юриконсульт»

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 любыми 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 РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей на дату оценки редакции.
2. 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)";
3. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Российского общества оценщиков, в действующей редакции на дату оценки.
5. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
6. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М.: 2000.
7. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (ФСО V и п.30 ФСО №7), часть 1. – Н.Новгород: 2022.
8. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Н.Новгород, 2023.
9. ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
10. Статьи и материалы сайтов интернета (ссылки приведены в тексте Отчета).
11. База данных оценщика.

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в феврале 2025 года. По данным заказчика, существенных изменений состояния и окружения объекта в период времени с даты фотографирования до даты оценки не произошло, ремонт и/или реконструкция не производились.



Фото 1. Внешний вид здания - Входная группа



Фото 2. Внешний вид надстройки с крыши (1).



Фото 3. Внешний вид надстройки с крыши (2).



Фото 4. Панорамный вид с крыши.



Фото 5. Интерьер



Фото 6. Интерьер



Фото 7. Интерьер



Фото 8. Интерьер



Фото 9. Интерьер



Фото 10. Интерьер



Фото 11. Интерьер



Фото 12. Интерьер

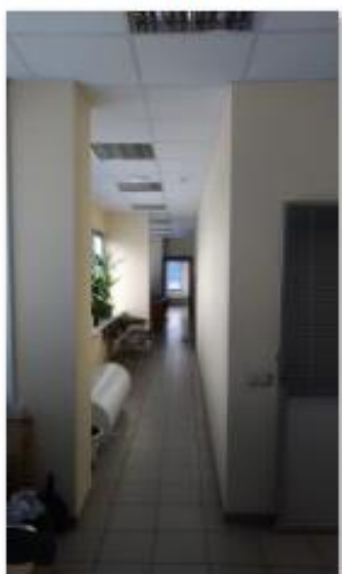


Фото 13. Интерьер



Фото 14. Интерьер



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

Аналог 1

https://www.cian.ru/sale/commercial/309892516

**Продается офис (B)**  
**в бизнес-центре «на ул. 5-я Магистральная, 12»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 12 [На карте](#)  
М Беговая 15 мин. М Хорошевская 11 мин. М Полежаевская 11 мин.

300 000 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 291 000 000

Цена за метр 150 000 Р  
Налог УСН

+7 909 693-80-25  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РЕНТАВИК**

РИЕЛТОР  
**Наталья Смирнова**  
Суперагент

**N'ICE TOWER**  
Офисы от 285 000 Р/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка 0% до ввода объекта

Площадь 2 000 м²  
Этаж 1 из 5  
Помещение Свободно  
Класс B

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) **Понятно**

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/312674642

**Продается офис (С)**  
**в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошее шоссе, 38к1 [На карте](#)  
ЦСКА 14 мин. Беговая 6 мин.

135 880 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 131 803 600

Цена за метр 172 000 Р  
Налог НДС включен: 22 646 666 Р

+7 985 623-77-20  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**R&B Consulting**  
Суперагент

На CИАН 6 лет  
Объектов в работе 842

**Кластер Густав**  
Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн Р. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

Площадь 790 м²  
Этаж 3 из 6  
Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчёт у партнёра  
Отзыв о сайте

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/304726932

**Продается офис (В)**  
**в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошееское ш., 38к1 [На карте](#)  
ЦСКА ⚡ 14 мин. Беговая ⚡ 16 мин.

255 550 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 247 883 500

Цена за метр 190 000 Р  
Налог УСН

+7 966 054-81-90  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

**Layton** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Суперагент

На CИАН 12 лет  
Объектов в работе 683

**Мещерский**  
Старт продаж офисов от 218 000 Р за м²

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра  
Отзыв о сайте

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) **Понятно**



Аналог 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/304782721

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается офис, 554 м² в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»". The listing includes a large photo of an office hallway, a price tag of 105,260,000 RUB, and a contact number +7 916 957-70-06. The listing is categorized as "Коммерческая" and "Ипотека". The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1". The listing also features a "Отчёт о привлекательности объекта" section with various metrics like population coverage, traffic, and rental rates. The listing is managed by the "INVEST7" agency, with a "COLBY" logo also visible. A "Понятно" button is present at the bottom of the listing area.



Аналог 5

https://www.cian.ru/sale/commercial/304782728

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается офис, 790 м² в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»". The listing includes a large photo of the building, a price tag of 150,100,000 RUB, and a contact number +7 916 957-70-06. There is also a section for a business attractiveness report and a small advertisement for "N'ICE TOWER" by COLBY.

**Продается офис, 790 м²**  
**в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1 [На карте](#)  
 МЦСКА ⚡ 14 мин. М Беговая ⚡ 16 мин.

Обновлено: вчера, 14:56 👁 79 просмотров, 2 за сегодня, 45 уникальных

**150 100 000 ₪**

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 145 597 000

Цена за метр \_\_\_\_\_ 190 000 ₪  
 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

**INVEST7** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 INVEST7 Документы проверены

На Циан 4 года      Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР  
 Отдел Офисов INVEST 7

**N'ICE TOWER**

Офисы от 285 000 ₪/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка 0% до ввода объекта

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в отчёт**

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📊 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

**Купить отчёт у партнёра**      [Посмотреть пример отчёта](#)

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#)      **Понятно**

Отзыв о сайте

Аналог 6

https://www.cian.ru/sale/commercial/311818465

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается офис (В+) в бизнес-центре «Магистраль Плаза»". The price is listed as 384 583 000 Р. The location is Moscow, CAO, r-n Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 5А. The listing includes a large photo of a modern office interior with desks and chairs, and a smaller photo of the building exterior. Key features include a floor area of 1 672.1 м², 3 out of 6 floors, and a free lease. The listing is categorized as Class V+.

**Продается офис (В+)**  
**в бизнес-центре «Магистраль Плаза»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 5А [На карте](#)  
М Беговая 15 мин. М Шелепиха 19 мин.

384 583 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 373 045 500

Цена за метр 230 000 Р  
Налог УСН

+7 985 623-77-20  
Специалист работает с 10:00 по 19:00.  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**R&B Consulting**  
Суперэгент

На CИАН 6 лет  
Объектов в работе 842

**Бизнес-центр Light City**  
Старт продаж. Современные офисы от 90 кв м. Рядом Москва Сити и Большой Сити.

Площадь 1 672.1 м²  
Этаж 3 из 6  
Помещение Свободно  
Класс В+

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)



Аналог 7

https://www.cian.ru/sale/commercial/311358666

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается офис (B) в бизнес-центре «Avion (Авион) (Строение 2)»". The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 47С2". The price is listed as 54 340 000 Р. The listing includes a large photo of the building, a gallery of 11 smaller photos, and key statistics: area 209 m², floor -1 из 7, parking 120 places, and free disposal. A section titled "Отчёт о привлекательности объекта" lists various factors like population coverage, traffic, and rental rates. The listing is from the agency "Университет Мегapolis" and the department "Отдел аренды коммерческой недвижимости".

**Продается офис (B) в бизнес-центре «Avion (Авион) (Строение 2)»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 47С2 [На карте](#)

Аэропорт

11 фото

Площадь: 209 м²

Этаж: -1 из 7

Парковка: 120 мест

Помещение: Свободно

Класс: B

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

54 340 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 52 709 800

Цена за метр: 260 000 Р

Налог: УСН

+7 965 109-84-55

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Университет Мегapolis**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Отдел аренды коммерческой недвижимости

**Бизнес-центр PORT PLAZA**  
Продажа офисов и ГАБ от 228 000 Р/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

**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. № 99-25  
 от «17» февраля 2025 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
 для оценки имущества по Заданию на оценку №66 от 17.02.2025г.  
 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 Технические паспорта 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 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	77:08:00100 04:10282	77-АО № 059155 от 25.05.2012 г.\ 77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012	124 498 521,81	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. № 100-д5  
от «17» февраля 2025 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №66 от 17.02.2025г. 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 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1. Кадастровый номер 77:08:0010004:10282	20 708 333,33

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

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




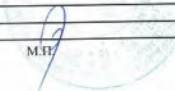
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
3 сентября 2020г.				
Кадастровый номер:	77:08:0010004:10282			
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010005			
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2409/2; Условный номер 77-77-03/063/2007-609			
Адрес:	г.Москва, ул.3-я Хорошёвская, д.2, строен.1			
Площадь, м2:	1196.9			
Назначение:	Нежилое помещение			
Наименование:	помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №7			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб:	118225473.16			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0010005:1004			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:	Хохлинов Евгений Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), ИНН: 7705794926			
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия	


Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
3 сентября 2020г.				
Кадастровый номер:	77:08:0010004:10282			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-08/018/2012-434 25.05.2012 00:00:00	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		25.05.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:		77-77-08/018/2012-434	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2009 по 31.07.2023 с 02.06.2009 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384	
	основание государственной регистрации:		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № 73-12-ЭМ-12/21847, Выдан 17.04.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 24.09.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 20.04.2011 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1443-94157038-3, Выдан 17.11.2011 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 02.06.2009 Договор купли-продажи нежилого помещения, № К-1-ИН, Выдан 23.04.2012	
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия	

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 3
3 сентября 2020г.		
Кадастровый номер:		77:08:0010004:10282
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	 подпись	71.000000 А.В. инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1, всего листов 2

Дата 10.02.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2409/2 (02104473:0008)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 7
- 1.3. Общая площадь помещения 1196,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	3-я Хорошевская
Номер дома	2	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения жилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 7: пом. I ком. 1-11, 13-15, 18, 19
- 1.9. Превышающие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования 09.07.2008
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 25-06/1 от 14 июня 2005 г.

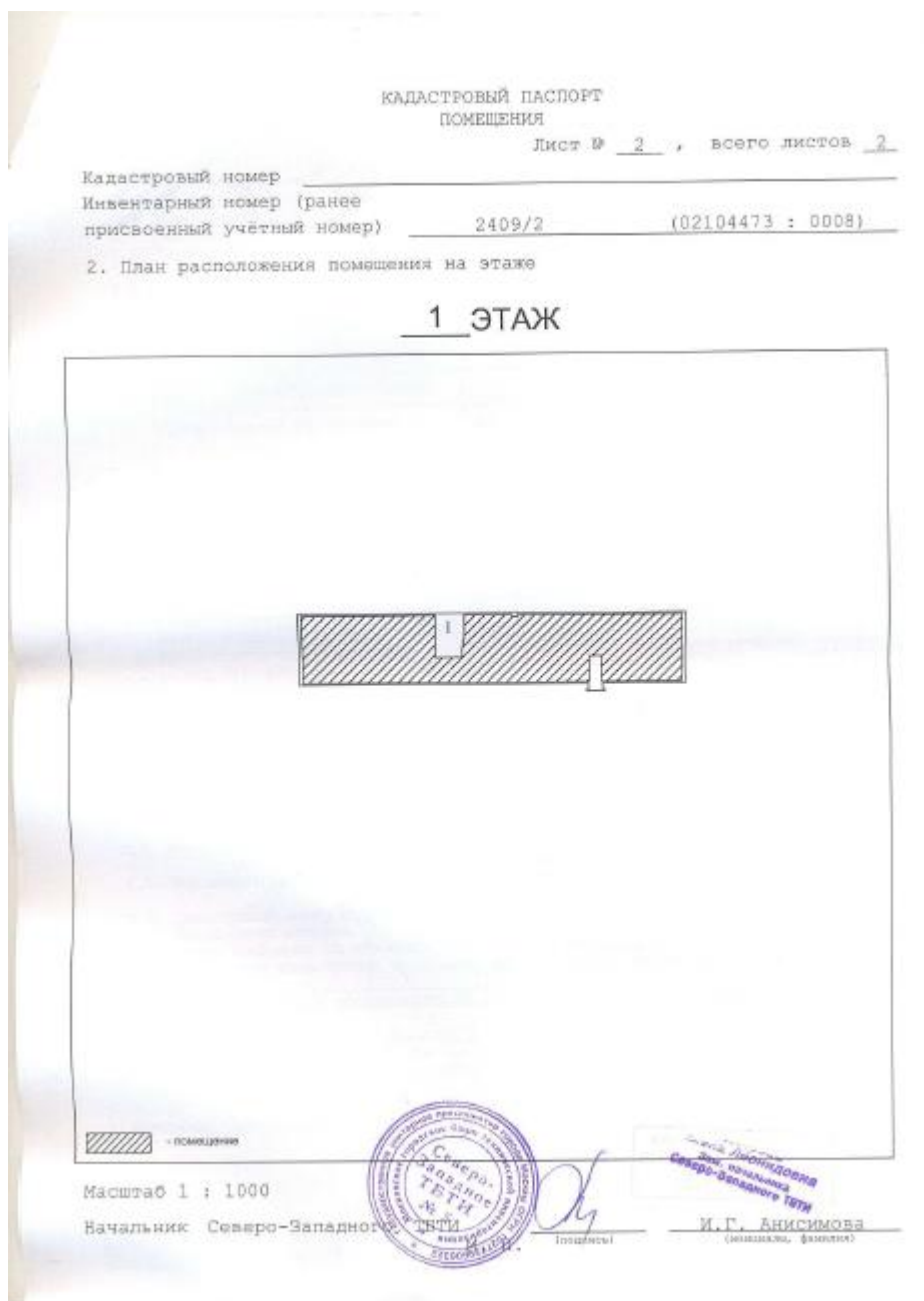
Начальник Северо-Западного ТБТИ \_\_\_\_\_ И. Г. Давыдова  
(подпись) (инициалы, фамилия)



**Ирина**  
**Слана Леонидовна**  
Зам. начальника  
Северо-Западного ТБТИ



02 80 11 0059611

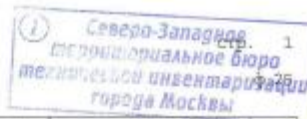


Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 3-я Хорошёвская ул., 2, стр.1

Помещение N 1 Тип: Учрежденческое  
Последнее обследование: 9.07.2008




Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Всего
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
7	1	отдел. маш. лифта	41,6		41,6				295
	2	кабинет	4,5	4,5					
	3	пом. подсобное	2,6		2,6				
	4	санузел	5,9		5,9				
	5	уборная	2,3		2,3				
	6	уборная	1,2		1,2				
	7	уборная	2,1		2,1				
	8	кабинет	21,4	21,4					
	9	кабинет	14,6	14,6					
	10	коридор	51,1		51,1				
	11	коридор	9,1		9,1				
	13	кабинет	27,6	27,6					
	14	кабинет	7,3	7,3					
	15	кабинет	14,2	14,2					
	18	лестница	20,6		20,6				
	19	службное	970,8		970,8				
Итого			1196,9	89,6	1107,3				
---Нежилые помещения всего			1196,9	89,6	1107,3				
в т.ч. Учрежденческие			1196,9	89,6	1107,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.04.2007г. N 8008843.

Экспликация на 1 странице 10.02.2012 г.

Исполнитель  Мишукое С.А.

22 80 301415

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Кулаков Е.В. 



02 80 11 0059587

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2409/2 Литер -  
по состоянию на 17.12.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02104473		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)			
3-я Хорошёвская ул.			
Дом	2	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение			
нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	8221,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1978
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	7
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1915,4
Площадь застройки (кв.м.)	1405	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	8221,5 -



01 80 07 0095139

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	230,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	230,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.04.2007г. N 8008843.

Начальник ТБТИ

Петрова С.Н.  
Зам. начальника  
Северо-Западного ТБТИ  
Петрова Е.Л.

26.12.2007

Исполнитель

Шыкова М.Ю.

26.12.2007



М.П.

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л. А.



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









## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

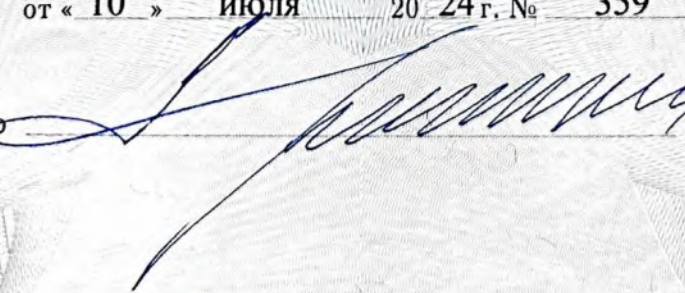
**«Оценка недвижимости»**

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) 267-87-18Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)Член Торгово-промышленной палаты  
Российской ФедерацииЧлен 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 №ПП 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







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 федерального округа.	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. 04.07.2024г. до 23ч. 59 мин. 03 сек. 29.06.25 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 _____; расчётный счёт _____	
1-й взнос в размере 8721,00:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____: опл.
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 связанные с ним информационные технологии 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 \_\_\_\_\_)

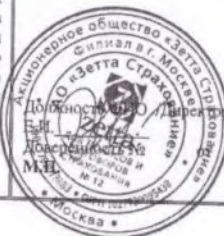
Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от \_\_\_\_\_ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

**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»:**



С.А. «Отрадное»/м.аврическая

Заполняется посредником	
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 юрисконсульт» (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. (Комарницкая М.И.)  
«02» сентября 2024г.

Страхователь:  
ООО «Ваш юрисконсульт»  
Генеральный директор

  
"Ваш юрисконсульт"  
(подпись) М.П. (Гладкая Е.Ю.)

ПРОШТО И  
ПРОНУМЕРОВАНО 77  
ЛИСТОВ  
(Семьдесят семь)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

