



## ОТЧЁТ №3026-25

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА  
УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫМ ЗДАНИЕМ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2297,8 КВ.М.,  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:02:0007002:1048, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г.  
МОСКВА, Ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д. 41**

<b>Заказчик:</b>	АО «ДЕЛЬТА»
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Оценочная компания «Спарт»
<b>Основание:</b>	Договор №1357-25 от 19.03.2025
<b>Дата оценки:</b>	11.04.2025
<b>Дата составления отчёта:</b>	12.04.2025

МОСКВА 2025



## Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №1357-25 от 19.03.2025 произведена оценка рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048.

**Имущественные права на объекты оценки:** собственность АО «Дельта»

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости

**Вид стоимости:** рыночная стоимость

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для заключения договора аренды

**Дата оценки:** 11.04.2025

**Дата составления Отчета:** 12.04.2025

**Период проведения оценки:** 19.03.2025 – 11.04.2025

Настоящая оценка была проведена в соответствии с основными требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с основными требованиями Федеральных стандартов оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», ФСО II «Виды стоимости», ФСО №III «Процесс оценки», ФСО IV «Задание на оценку», ФСО V «Подходы и методы оценки», ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

**Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):**

Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды объектом, с НДС, с КП и ЭР, руб./мес
Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048	3 097 434

Выводы, содержащиеся в отчёте об оценке, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объектов оценки, а также все основные предположения, допущения, описание методик расчётов, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах данного Отчёта. Отдельные части отчёта об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчёта об оценке, с учётом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания «Спарт»



А.В. Моисеенко

Р.А. Погодаев



## ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо .....	2
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>6</b>
3.1. Сведения о заказчике .....	6
3.2. Сведения об исполнителе .....	6
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
4.1. Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность, нормативно-правовые акты .....	8
4.2. Методические материалы, справочная литература и другие источники информации, используемые при проведении оценки .....	8
<b>5. ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
7.1. Объекты оценки .....	10
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	10
7.3. Местоположение объектов оценки .....	10
7.4. Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	12
7.5. Анализ достаточности и достоверности информации .....	13
<b>8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>14</b>
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	14
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	18
9.3. Офисная недвижимость Москвы .....	19
9.4. Анализ фактических данных о ценах предложений по объектам недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен .....	21
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	22
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>22</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
11.1. Выбор подходов оценки .....	23
<b>12. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>24</b>
12.1. Методология сравнительного подхода .....	24
12.2. Расчёт рыночной стоимости .....	27
<b>13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>34</b>
<b>14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>34</b>
<b>15. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>35</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>36</b>
Приложение № 1. Фотофиксация .....	36
Приложение № 2. Копии документов, используемые Оценщиком .....	39
Приложение №3. Источники ценовой информации .....	44
Приложение №4. Документы Оценщика .....	47



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор №1357-25 от 19.03.2025
Объекты оценки, общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048
Состав объектов оценки	Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:</b>	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Сравнительный подход	3 097 434 руб. с НДС, присвоен вес – 100%

**Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки, округленно составляет:**

Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды объектом, с НДС, с КП и ЭР, руб./мес
Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048	3 097 434
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки и только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, согласно Заданию на оценку.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки действительна только с учетом принятых при проведении оценки допущениях, принятые при проведении оценки допущения указаны в соответствующем разделе настоящего отчета.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой в течение 6 месяцев от даты составления отчета.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	
Объекты оценки	Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048



Сведения содержатся в следующих документах:  
Выписка из ЕГРН

#### Характеристика объектов оценки

#### Основание для проведения оценки

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки

Подробные характеристики и описание объектов оценки приведены в Разделе 7 «Описание объектов оценки».

Договор №1357-25 от 19.03.2025

#### Цель оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости

Для заключения договора аренды

#### Вид стоимости

Рыночная

#### Предпосылки стоимости

Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

Предполагается сделка с объектом оценки.

Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).

#### Применимый Закон об оценке

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

#### Применимые стандарты оценки

ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», ФСО II «Виды стоимости», ФСО №III «Процесс оценки», ФСО IV «Задание на оценку», ФСО V «Подходы и методы оценки», ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

#### Дата оценки

11.04.2025 г.

#### Дата осмотра

19.03.2025 г.

#### Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют

Проведен осмотр без проведения дополнительных экспертиз и исследований

#### Дата составления Отчета

12.04.2025 г.

#### Срок проведения оценки

19.03.2025 - 11.04.2025 гг.

#### Форма Отчета

Письменная, полная, на бумажном носителе

#### Специальные допущения

1. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, технических и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик не должны использовать подготовленный Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Заказчиком и Оценщиком.
5. Определяемая Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не



принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается, что Объект оценки не заложен, не отягощен дополнительными сервитутами, не обременен правами третьих лиц.

7. Перед Оценщиком не ставится задача, и он не проводит как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, технологическую экспертизу объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

8. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

9. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполненные расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

10. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

11. Специальные допущения и ограничительные условия изложены далее в отчете.

<b>Иные допущения в отношении объектов оценки и условий предполагаемой сделки или использования объектов оценки</b>	Отсутствуют
<b>Иные допущения в отношении объектов оценки и условий предполагаемой сделки или использования объектов оценки</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения оценки</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки</b>	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №1357-25 от 19.03.2025 г. на проведение оценки.

### **3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ**

#### **3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

<b>Полное наименование</b>	Акционерное общество «ДЕЛЬТА»
<b>Сокращенное наименование</b>	АО «ДЕЛЬТА»
<b>Адрес местонахождения</b>	121099, г. Москва, 1-й Смоленский пер., д.24
<b>Реквизиты</b>	ОГРН 1027739146511 ИНН 7704062292 / КПП 770401001

#### **3.2. СВЕДЕНИЯ О ИСПОЛНИТЕЛЕ**

#### **Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

<b>Полное наименование, включая организационно-правовую форму</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарк»
---	---



<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1197746373230, 10.06.2019
<b>Место нахождения</b>	123242, г. Москва, ул. Б. Грузинская, д. 20, пом. 4/П
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-075788/24. Лимит ответственности установлен с 13.06.2024 г. по 12.06.2025 г. в размере 100 000 000 рублей.

## Оценщик

<b>ФИО</b>	Моисеенко Александр Владимирович
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (реестровый номер 000773). Адрес местонахождения: г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке, выданный Институтом «Калининградская высшая школа управления», по программе профессиональной переподготовки «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП №413669 регистрационный номер 729. Дата выдачи 17 мая 2003 года.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №034877-1 от 17.03.2023, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовкиправленческих кадров». Действителен до 17.03.2026.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Страховой полис (Договор) выдан Страховым акционерным обществом «ВСК» № 2300SB40R4785 с 01 июня 2023 года по 31 мая 2026 года
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2003 года
<b>Место нахождения оценщика</b>	123242, г. Москва, ул. Б. Грузинская, д. 20, пом. 4/П
<b>Телефон</b>	8 (800) 505-69-89
<b>Электронная почта</b>	info@spark-ok.ru
<b>Степень участия в оценке</b>	Сбор и анализ информации об объекте оценки и рынке объекта оценки; расчет рыночной стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:** не привлекались.

**Сведения о независимости юридического лица:** настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

**Сведения о независимости оценщика:** настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:** требование выполнено.



## 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 4.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утверждённых саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

1.	Федеральный закон от 29.07.1981 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм.)
2.	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
3.	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
4.	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
5.	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
6.	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
7.	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
8.	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утв. Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 г. №611;
9.	Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г., Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 60/2022 от 07.11.2022 г.)

### 4.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.	Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007
2.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009
3.	Интернет-ресурс <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a>
4.	Интернет-ресурс ФАУГИ <a href="http://www.rosim.ru">http://www.rosim.ru</a>
5.	Интернет-ресурс Федеральной службы государственной статистики <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
6.	Интернет-ресурс maps.google.ru, <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
7.	Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a>
8.	Ресурсы Internet: <a href="http://cian.ru">http://cian.ru</a> , <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , <a href="https://irr.ru">https://irr.ru</a> , <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a> ;



| <http://www.economy.gov.ru>; <http://rating.rbc.ru> и др.

Прочие источники информации указаны по тексту настоящего Отчёта.

## 5. ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

---

**Аналог** объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Метод проведения оценки** объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения, данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Срок экспозиции** объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость объекта оценки** – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I»).

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**ФСО** – Федеральный стандарт оценки

**СРОО** – саморегулируемая организация оценщиков

**ОГРН** – основной государственный регистрационный номер, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица

**СНИП** – Строительные нормы и правила

**Свидетельство ЕГРП** – Свидетельство о государственной регистрации права

**Выписка из ЕГРН** – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (с 01.01.2017 выдается вместо Свидетельства ЕГРП)

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

---

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на объект оценки



считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчёте.

2. При составлении отчёта Оценщик не приводил в полном объёме обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи) по объекту оценки. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на настоящую оценку, и не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость их выявления.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность использованной информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Оценщик не привлекал и не использовал экспертное суждение специалистов (экспертов) в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, в рамках настоящего Отчёта не проводился.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчёта указывается их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обосновывается необходимость их привлечения. В иных случаях (не привлечение специалистов или экспертов по отдельным вопросам для проведения оценки) анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, в рамках настоящего Отчёта не проводится.
7. Приведённые в Отчёте факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
8. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или её отсутствии, расчёты и выводы делались исходя из информации и предположений Оценщика. Во всех таких случаях делаются специальные допущения.
9. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
10. В отчёте приведены значения расчётных величин с учётом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

СО ССЫЛКАМИ НА ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:

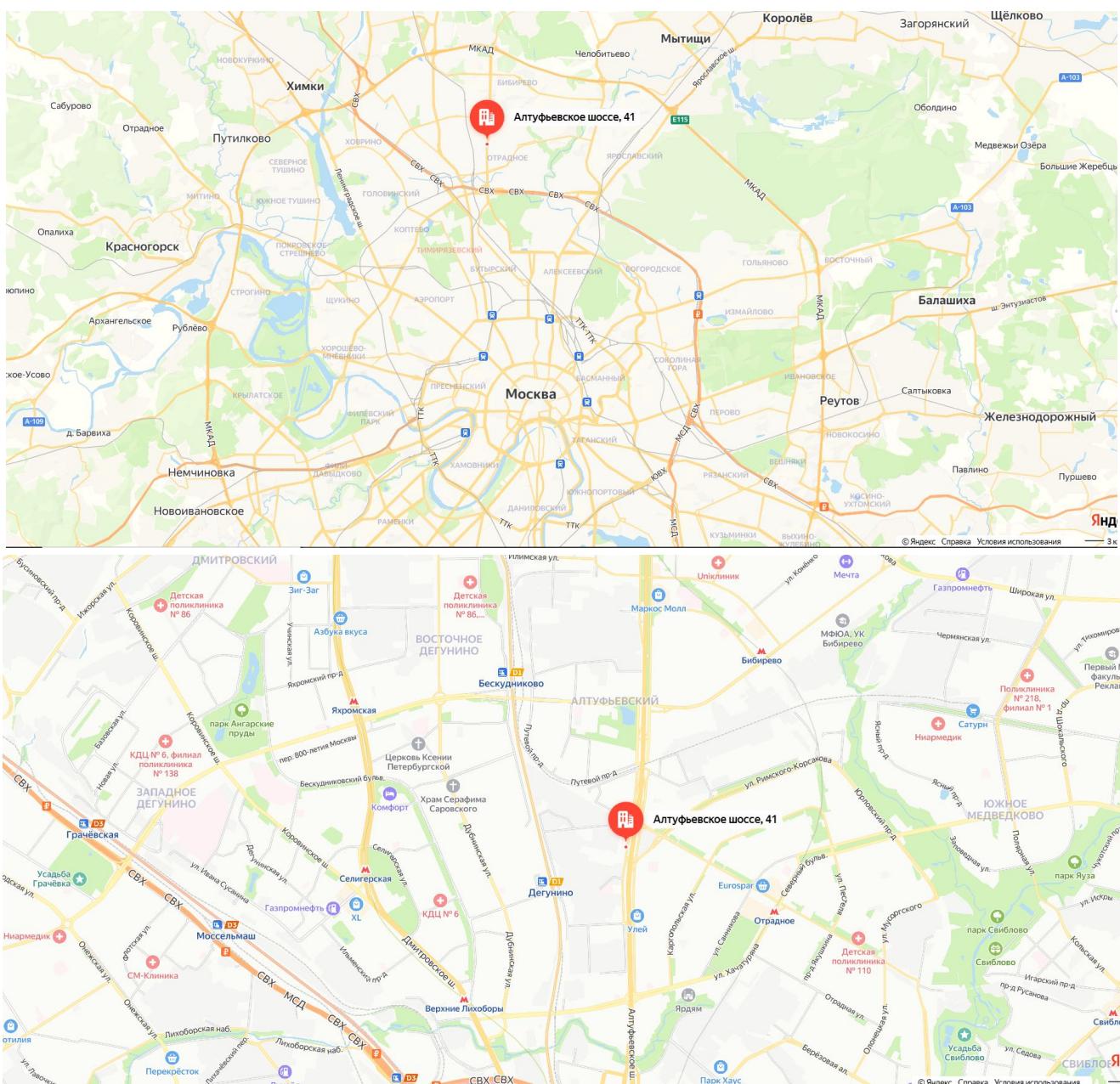
Нежилое здание, общей площадью 2297,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048,

### 7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 к настоящему Отчёту, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

1 | Выписка из ЕГРН

### 7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



*Рисунок 1. Местоположение объектов оценки<sup>1</sup>*

Город <sup>2</sup>	Москва
	<p>Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.</p> <p>Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.</p> <p>Москва является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов).</p> <p>Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 кв. км, примерно треть этой площади (около 900 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).</p>
Административный округ <sup>3</sup>	Северо-восточный административный округ

<sup>1</sup> <https://yandex.ru/maps/>

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%BE%D0%BC>



Северо-Восточный административный округ города Москвы является одним из наиболее крупных в столице РФ. Его площадь составляет 106,7 кв. км, что занимает почти 10% на карте Москвы. Население – около 1,25 млн. человек. В состав округа входят 17 районов Москвы, основная часть которых занята жилыми постройками.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей – по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной рощи. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке – Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей, а также объектов федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные объекты, как театры, музеи, церковные храмы. Уникальной особенностью СВАО является то, что по его районам ездят абсолютно все виды московского общественного транспорта.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлом веке - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

<b>Наличие опасных объектов в непосредственной близости</b>	Не выявлено
<b>Парковка</b>	Организованная
<b>Экологическая ситуация<sup>4</sup></b>	Экологическая обстановка в районе расположения объектов оценки – напряженная
<b>Транспортная доступность</b>	Ближайшее метро: ст. м. Отрадное - 20 мин пешком
<b>Преобладающая застройка района</b>	Смешанная: коммерческая и жилая
<b>Положительные факторы</b>	Опасные объекты в непосредственной близости не выявлены
<b>Отрицательные факторы</b>	Не выявлены

#### 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

##### Наименование объектов оценки

<b>Наименование объектов</b>	Нежилое здание, общей площадью 2297,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048.	<i>Задание на оценку</i>
<b>Состав объектов оценки</b>	Нежилое здание, общей площадью 2297,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048.	

##### Имущественные права

<b>Права на объекты оценки</b>	Собственность, 77-77-12/003/2006-671 от 10.03.2006	<i>Выписка из ЕГРН</i>
<b>Собственник</b>	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛЬТА", ИНН: 7704062292, ОГРН: 1027739146511	
<b>Обременения</b>	Не зарегистрированы	
<b>Оцениваемые права</b>	Право собственности	<i>Задание на оценку</i>

##### Общие характеристики

<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое здание (БЦ)	<i>Выписка из ЕГРН</i>
----------------------------------	---------------------	------------------------

<sup>3</sup><https://www.moscowmap.ru/okruga/svao.html>

<sup>4</sup> <http://vpered.ru/archives/847>

<sup>5</sup> Количественные и качественные характеристики объектов оценки были установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении №2 к данному Отчёту



<b>Тип объекта</b>	Нежилое здание	
<b>Этаж расположения</b>	-	
<b>Этажность здания</b>	6, в том числе 0 подземных	
<b>Площадь оцениваемого помещения, кв. м</b>	2297,8	Выписка из ЕГРН
<b>Высота помещений, м</b>	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	Есть (ОСЗ)	Осмотр
<b>Инженерно-технические коммуникации</b>	Центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения	Осмотр
<b>Текущее использование</b>	По назначению	Осмотр

#### Характеристика местоположения

<b>Расположение относительно красной линии</b>	Первая линия	Осмотр
<b>Ограниченностъ доступа к объекту</b>	Не ограничен	Осмотр
<b>Наличие парковки</b>	Организованная	Осмотр

#### Состояние объекта оценки

<b>Год постройки здания</b>	2004																						
<b>Материал наружных стен</b>	Кирпичные	<a href="https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=189074">https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=189074</a>																					
<b>Физический износ</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Оценка технического состояния объектов</th> <th>Характеристика технического состояния для зданий и сооружений</th> <th>Примерная степень фактического износа, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - Отличное</td> <td>"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию</td> <td>до 5</td> </tr> <tr> <td>2 - Очень хорошее</td> <td>Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи (не требуется ремонта)</td> <td>от 5 до 15</td> </tr> <tr> <td>3 - Хорошее</td> <td>Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)</td> <td>от 15 до 30</td> </tr> <tr> <td>4 - Удовлетворительное</td> <td>Повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт, например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)</td> <td>от 30 до 50</td> </tr> <tr> <td>5 - Плохое</td> <td>Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения</td> <td>от 50 до 75</td> </tr> <tr> <td>6 - Неудовлетворительное</td> <td>Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу</td> <td>от 75 до 100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Физический износ определен экспертым методом. Согласно визуальному осмотру, техническое состояние может быть определено как «удовлетворительное».</p>	Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %	1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт, например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100	<p><i>Методика определения физического износа гражданских зданий, утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404 (в ред. 2017 г.),</i>  <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927</a></p> <p>Осмотр</p>
Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %																					
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5																					
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15																					
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30																					
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, таки снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт, например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50																					
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75																					
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100																					
<b>Функциональное устаревание</b>	Факторов функционального устаревания не выявлено	Осмотр																					
<b>Экономическое устаревание</b>	Факторов экономического устаревания не выявлено	Осмотр																					
<b>Качество отделки</b>	Улучшенная	Осмотр																					

## 7.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объектов оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в Приложении №2 Отчета об оценке.

## 8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.



Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов.

Срок экспозиции объекта оценки определялся на основании данных исследования компании СтатРиелт, опубликованных на сайте опубликовано 17.01.2025 г. ([/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)), срок экспозиции офисных объектов в г. Москва составляет 7 мес.

Объекты общественного назначения							
13	<b>Административные (офисные) помещения и здания</b>	5	21	9	7	9	12
14	<b>Коммунально-бытовые здания и помещения</b>	6	25	12	10	12	16

А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 2

Принимая во внимание местоположение объектов оценки, текущее техническое состояние и функциональную пригодность составляющих объектов недвижимости, являющихся объектами оценки, а также учитывая приведенные выше справочные данные, типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке для объектов оценки принят равным 7 месяцам.

Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

Взаимосвязь параметров ликвидности, дисконтов и сроков экспозиции

Уровень ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Срок экспозиции, месяцев	1 - 3	3 - 6	6 - 9	9 - 12	> 12

Рисунок 3<sup>6</sup>

На основании выше приведенной таблицы взаимосвязи ликвидности и сроков экспозиции, объекты оценки со сроком экспозиции 7 мес. будут иметь уровень ликвидности – средний.

Выводы о ликвидности объектов оценки:

Срок экспозиции объектов оценки - 7 мес., уровень ликвидности – средний.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

### 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

**Анализ общей политической обстановки<sup>7</sup>:**

<sup>6</sup> <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061>.

<sup>7</sup>

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>



Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергии и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка - на 6,0%,
- индивидуальных домов - на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства - на 5,0%.
- торговых помещений и зданий - на 10,0%,



-административных помещений и зданий – на 8,0%,  
-складских помещений и зданий – на 10,0%,  
-производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранному физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.



В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне

волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

**Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объектов оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки:** на основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает умеренное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования и т.п.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта основывались на методологии, изложенной в монографиях и статьях:

- Фридман Джек, Ордуэй Николас, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. М.: Дело, 1997. 480 с.

- Оценка недвижимости – 11-е изд. / пер. с англ. под общ. ред. И. Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. - М.: ООО «Российское Общество Оценщиков», 2007. 944 с.

Стоимость недвижимости зависит от различных факторов, которые могут рассматриваться на трех уровнях: региональный, локальный и фактический:



Рисунок 4

Первый уровень факторов (региональный уровень (макроэкономические факторы) не зависит непосредственно от объекта недвижимости, но косвенно влияет на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке.

На стоимость недвижимости влияет состояние общей экономической конъюнктуры – прослеживается ли экономический рост либо его перспективы.

Немаловажными являются факторы государственного регулирования, а именно политика в сфере недвижимости и нового строительства, природно-климатические условия и экологическая ситуация.

Среди локальных факторов могут быть перспективы развития всего города или области, наличие и характер мест приложения труда, степень развитости инфраструктуры, характер и функциональные особенности застройки и др.

Уровень непосредственного окружения (практический) связан с объектом недвижимости и обусловлен его характеристиками (например, местоположение, площадь, инфраструктура и другие факторы).

Факторы регионального уровня определяют стоимость недвижимости в долгосрочном плане, их анализ позволяет понять тенденции рынка, степень адекватности рыночных цен, однако не пригоден для оценки рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости по состоянию на текущую дату, по причине чего факторы регионального уровня не рассматриваются в данном отчете.

Исследуя тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, можно сделать вывод, что российский рынок недвижимости переживает очень непростые времена.

Первая тенденция на рынке недвижимости — это существенное сокращение затрат на строительство. Многие девелоперы сокращают бюджеты, которые раньше были выделены на возведение того или иного объекта.

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Сегментирование рынка – это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

В зависимости от назначения объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны, ПСН, бытовые услуги и проч.);
2. Производственно-складская недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, склады и проч.);
3. Земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
4. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, загородная недвижимость);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Классификация коммерческой недвижимости приведена ниже:<sup>8</sup>

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D , объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады, и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура),

<sup>8</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 2 под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2016 г.), стр. 42-44



а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

3. Высококлассная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

5. Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.

6. Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

7. Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

8. Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

9. Объекты общественного питания - специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

10. Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

### ||| ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ОТНОСЯТСЯ К РЫНКУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО ИЛИ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

## 9.3. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ<sup>9</sup>

За 2024 год средняя ставка на аренду высококачественных офисов в Москве выросла от 16% до 25% в зависимости от локации. При этом спрос на офисные площади не снижается. Напротив, рынок офисной недвижимости испытывает почти критический дефицит свободных объектов.

Доля вакантных площадей постепенно сокращалась ещё в 2023 году. А во второй половине 2024 года вакансия упала до исторического минимума и составила 5% по данным консалтинговой компании CORE.XP. В данный момент мы наблюдаем процесс корректировки рынка: сегмент офисной недвижимости восстанавливает позиции, утраченные за время пандемии и потрясений 2022 года.

Наиболее высоким спросом пользуются высококачественные офисы A plus, A и B класса.

Востребованность наиболее дорогих офисных площадей связана не только с ростом российского бизнеса, (ожидается, что совокупная прибыль российских компаний по итогам 2024 вырастет на 40%), но и этот фактор играет значительную роль.

Растёт уровень требований к рабочим местам: люди хотят работать в удобных локациях, в зданиях с развитой инфраструктурой и хорошим сервисом. Запрос на комфортные и здоровые условия труда — один из ключевых драйверов рынка, который влияет на решения девелоперов, владельцев офисов, компаний-арендаторов. Даже неустойчивая экономическая обстановка не переломила эту тенденцию.

Эволюция офисной географии: предпочтения разделились.

В последние годы за МКАД широко развернулось строительство современных, качественных и грамотно расположенных бизнес-центров. Эти объекты оттянули на себя значительную часть спроса. Но с 2022 года многие крупные арендаторы выбирали бизнес-центры в престижных районах, оставленные ушедшими иностранными компаниями. На данный момент десятки тысяч освободившихся площадей в ключевых деловых локациях Москвы полностью поглощены спросом.

Крупный бизнес задаёт тренд, тянет за собой средние и небольшие компании. Таким образом, акцент вновь смещается в сторону центра столицы.

Вместе с тем аналитики отмечают другую немаловажную тенденцию: рост популярности офисов, расположенных рядом с жилыми кварталами и на территориях ЖК. Районные объекты выбирают компании, для которых близость к целевой аудитории важнее, чем престижность локации.

Один из ключевых признаков 2024 года — парадокс рынка: офисов строится много, но дефицит предложения сохраняется.

К концу III кв. 2024 года объём доступного к покупке предложения по московским офисам составил 2,9 млн кв. м. Однако значительная часть этих площадей «заморожена» в объектах нового строительства. Офисы, которые продаются сегодня, будут введены в эксплуатацию в период между 2025 и 2030 годами.

Согласно прогнозам, объём сделок купли-продажи за 2024 год составит от 500 до 700 тыс. кв. м. Но следует учитывать, что значительная часть статистики формируется крупными сделками. Например, в III кв. текущего года было продано 197 тыс. кв. м офисов. И 73% от этого объёма (144 тыс. кв. м) пришлось всего на один договор: покупку офисных площадей в БЦ «Слава».

<sup>9</sup> <https://officenavigator.ru/blog/budushchee-ofisnoy-nedvizhimosti-v-2025-godu/>



Похожая ситуация складывается и на арендном рынке.

Заметную роль на рынке аренды играют крупные корпоративные клиенты из активных отраслей экономики: банковские организации, IT-компании, государственный сектор.

Отчасти предложение аренды ограничивается новым трендом: компании охотнее приобретают офисную недвижимость, но покупают её для себя, не планируя извлекать доход в виде арендных платежей.

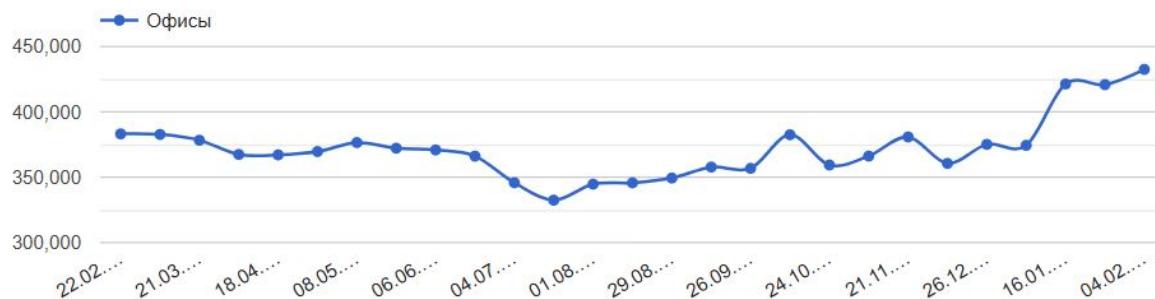
Вместе с тем изменилась политика застройщиков. Учитывая текущие условия и высокие риски, крупнейшие девелоперы отказываются от спекулятивного (без запроса и договора) строительства. Сегодня баланс предложения от застройщиков сдвигается в сторону продаж, а также строительства под заказ, для конкретного арендатора.

Совокупность этих обстоятельств приводит к усилению дефицита качественных объектов в сегменте офисной аренды.

С точки зрения площадей самыми востребованными сегодня являются офисы от 150 до 300 кв. м в бизнес-центрах высокого класса. Для арендаторов с запросом от 3000 кв. м остается все меньше и меньше доступных вариантов. Такие лоты, вероятно, будут дорожать сильнее всего в 2025 году.

Тип	Продажа по			Аренда по			
Продажа	Аренда	районам	метро	округам	районам	метро	округам
Регион	Москва	Тип недвижимости	Офисы	Период	1 год	Зависимость	Нет
Стандартные параметры							
Стоимость в валюте <input checked="" type="radio"/> рубли <input type="radio"/> доллары <input type="radio"/> евро							
<b>Перестроить</b>							

Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



#### Ключевые прогнозы на 2025 год

В целом процессы рынка офисной недвижимости будут развиваться прежним курсом: больше крупных арендаторов, меньше свободных площадей, выше требования к рабочим местам. Но есть и новые интересные тенденции, которые стоит учитывать в планах на 2025 год.

#### Прогнозы по экономическому росту

В числе основных драйверов роста спроса на офисы аналитики отмечают увеличение штатов крупного и среднего бизнеса. Несмотря на пандемию и экономический кризис, численность сотрудников в компаниях выросла примерно на 50% за последние 5 лет.

Предпосылок для обрушения спроса в 2025 году пока нет.

Офисная недвижимость в столице в наступающем году будет только дорожать. Средний рост цен по рынку составит 10-15%, в отдельных локациях – до 30%, говорится в сообщении пресс-службы компании Invest7. Таким прогнозом поделилась руководитель офисного департамента агентства коммерческой недвижимости Invest7 Ксения Харкевич.

Ключевым фактором, который будет определять развитие ситуации в сегменте в 2025 году, является сильный дефицит предложения, отмечается в сообщении. Сегодня в Москве ситуация со свободными офисными помещениями очень сложная. Доля пустующих объектов под аренду находится на уровне 4-5%. В отдельных востребованных локациях она еще ниже. Например, в районе делового квартала «Москва-Сити» не занято только порядка 1% офисных помещений.

«На фоне такого дефицита в ближайшем будущем в сегменте офисной недвижимости ожидается рост объемов строительства и ввода нового предложения. Многие девелоперы уже заявили о начале строительства бизнес-центров в рамках реализации программы комплексного развития территорий, которая предполагает появление офисных объектов в крупных жилых массивах. Однако с учетом цикла



строительства основные из заявленных проектов будут завершены не ранее 2027–2028 годов», — отметила Ксения.

При этом офисные девелоперы не готовы строить и сдавать помещения в аренду, до 90% площадей они выставляют на продажу.

«Исходя из этого, мы предполагаем, что при сохранении текущей тенденции к снижению вакансии во всех классах в течение 2025 года средний рост стоимости офисов в Москве будет наблюдаться в диапазоне 10–15%, а наибольшее повышение цен, до 30%, коснется небольших помещений, расположенных в районах с наибольшей деловой активностью: в Ленинградском коридоре, возле метро «Белорусская», в локациях в пределах Садового кольца, а также на западном и юго-западном направлениях Москвы», — рассказала руководитель офисного департамента агентства коммерческой недвижимости Invest7.

С точки зрения площадей самыми востребованными сегодня являются офисы от 150 до 300 кв. м в бизнес-центрах высокого класса. Для арендаторов с запросом от 3000 кв. м остается все меньше и меньше доступных вариантов. Такие лоты, вероятно, будут дорожать сильнее всего в 2025 году, заключается в сообщении.

#### 9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Оценщик провел исследование рынка с целью определения цен предложения на рынке подобного имущества г. Москвы, предшествующие дате оценки. В данном анализе рассматривались цены предложений независимо от наличия или отсутствия НДС в цене предложения или величине арендной платы и без учёта торга при заключении сделки.

Таблица 1. Фактические данные арендных ставок

№ п. п.	Адрес	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м. год	Цена предложения, руб./кв.м. мес.	Источник информации
1	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 27	948,0	790 000,00	833,33	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281543343/">https://www.cian.ru/rent/commercial/281543343/</a>
2	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1	1 649,0	2 198 667,00	1 333,33	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309549985/">https://www.cian.ru/rent/commercial/309549985/</a>
3	Москва, СВАО, р-н Останкинский, м. Улица Академика Королёва, Звездный бульвар, 44	1 000,0	1 416 667,00	1 416,67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313301021/">https://www.cian.ru/rent/commercial/313301021/</a>
4	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 16С14	1 649,0	2 088 000,00	1 266,22	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315022915/">https://www.cian.ru/rent/commercial/315022915/</a>
5	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Трифоновская ул., 12	1 215,5	1 500 000,00	1 234,06	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308764467/">https://www.cian.ru/rent/commercial/308764467/</a>
6	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 16	613,0	600 000,00	978,79	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/299545120/">https://www.cian.ru/rent/commercial/299545120/</a>
7	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 2БС3	579,0	1 450 009,00	2 504,33	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315023435/">https://www.cian.ru/rent/commercial/315023435/</a>

Минимальное значение, руб./кв.м./мес.

2 504,33

Максимальное значение, руб./кв.м./мес.

1 366,68

Среднее значение, руб./кв.м./мес.

833,33



## 9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений.

В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum (\frac{1}{n_i})}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

ni - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически разрешенным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта необходимо учесть четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование обеспечит максимальную текущую стоимость.



Основываясь на предполагаемом использовании результатов оценки, принимая во внимание расположение объектов, их правовой режим и возможности коммерческого использования, наиболее эффективным использованием является использование нежилых помещений в качестве помещений офисного или свободного назначения.

||| ВЫВОД. ТАКИМ ОБРАЗОМ, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ ВАРИАНТОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ БУДЕТ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО ИЛИ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 11.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

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.

#### Сравнительный подход

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. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Основой данного метода является сбор информации о ценах сделок, на данном сегменте рынка, с подобными объектами. **Сравнительный подход наиболее применим для оценки объектов, которые имеют развитый рынок. Оценщик проводит расчёты сравнительным подходом.**

#### 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. В некоторых специализированных изданиях, посвященных практике оценочной деятельности, отмечается, что использовать доходный подход для оценки не рекомендуется.<sup>10</sup> Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертизно в доходном подходе (например, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, можетискажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

**Оценщик принял решение об отказе доходного подхода в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды помещений.**

#### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение 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. 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.

Основная причина не применения данного подхода ссылается на п. 24 ФСО № 7 от 25 сентября 2014 г., затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

<sup>10</sup> М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов «Оценка для целей залога», Москва, «Финансы и статистика» 2008.



Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

ИСХОДЯ ИЗ ВЫШЕСКАЗАННОГО, В ДАННОМ ОТЧЁТЕ РАСЧЕТЫ ПРОВОДЯТСЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

## 12. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1. МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.<sup>11</sup>

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов, должны быть сопоставимы.

Ключевым понятием в сравнительном подходе выступает аналогичный объект (объект-аналог), с которым в дальнейшем осуществляется сравнение объекта оценки. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В качестве источников ценовой информации об объекте-аналоге могут выступать официальные документы о сделке, проведенной с этим объектом, риэлтерские фирмы, сопровождавшие сделку, специализированные издания о предложениях недвижимости и т. п.<sup>12</sup>

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>13</sup>

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

#### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где

C – рыночная стоимость объекта оценки; A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога; K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной); K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной); i – номер элемента сравнения; j – номер объекта-аналога; V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов; S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Алгоритм расчёта методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

<sup>11</sup> пп. 12, 13 ФСО №1

<sup>12</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>13</sup> пп. 14 ФСО №1



2. Сбор и проверка информации по каждому отобранным объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.
3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>14</sup>

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены проводится по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка. Сначала последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки). Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (Ved \times Ked) \times Ppr = (Ved \times Ppr) \times Ked,$$

где  $V$  - стоимость оцениваемого объекта;  $Ved$  - цена единицы сравнения;  $Ked$  - количество единиц сравнения;  $(Ved \times Ked)$  - цена аналога до учета поправки;  $Ppr$  - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (Ved \times Ked) + (Pod \times Ked) = (Ved + Pod) \times Ked,$$

где  $Pod$  - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки производится процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где  $K$  - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;  $S$  - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;  $M$  - количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;  $N$  - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.<sup>15</sup>

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (BPM) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу. Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;

<sup>14</sup> п. 22 ФСО №7

<sup>15</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.



- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$Ц_{об} = ПВД_o * ВРМ_a = ПВД_o * \left[ \sum_1^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m$$

где Цоб – рыночная стоимость объекта оценки; ПВДо - валовой доход объекта оценки; ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор; Цia - цена продажи i-го сопоставимого аналога; ПВДia - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога; m - количество отобранных аналогов.

Алгоритм расчёта методом валового рентного мультипликатора:

1. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
2. Подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
5. Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке.

### **12.1.1. Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их прямую влияет на результат.



||| УЧИТЫВАЯ ОБЪЕМ И КАЧЕСТВО ИМЕЮЩЕЙСЯ ИНФОРМАЦИИ, В РАМКАХ  
НАСТОЯЩЕЙ РАБОТЫ ЕДИНИЦЕЙ СРАВНЕНИЯ ПРИНИМАЕТСЯ 1 КВ.М  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### **12.1.2. Объем доступных Оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов**

#### **Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (в соответствии с п. 22в ФСО №7)**

Оценщиком проанализированы открытые источники информации, такие как: <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/>.

Анализировалась информация, которая опубликована до даты оценки. Отобранные для анализа предложения, которые могут быть сравнимы с объектом оценки, приведены в разделе 8.4. данного Отчёта. Для того чтобы отобрать из указанного объема рыночных данных аналоги, которые будут использованы при расчётах рыночной стоимости, Оценщиком составлены правила отбора, для наиболее качественного выбора аналогичных объектов.

##### **Правила отбора аналогов:**

1. Аналог имеет такое же функциональное назначение, что и объект оценки;
2. Аналог расположен в том же районе города, на таком же удалении от центра города, что и объект оценки (в случае отсутствия достаточного количества аналогов в таком районе, выбор аналогов производится согласно сложившейся территориальной сегментации рынка по удаленности от центра города);
3. Площадь аналога должна быть сопоставима с площадью объекта оценки (в случае отсутствия достаточного количества аналогов с такой площадью, выбор аналогов производится независимо от размера площади при условии обязательного введения корректировки на фактор масштаба);
4. Если аналог расположен в бизнес-центре, то его класс должен соответствовать классу бизнес-центра, в котором расположен объект оценки (в случае отсутствия достаточного количества аналогов в таком БЦ, аналог может быть принят из числа БЦ соседних классов);
5. Аналоги, удельные показатели стоимости предложения которых, являются верхней и нижней границами диапазона или приближаются к ним, априори не принимаются к расчётом;
5. Аналоги, стоимость которых требует значительных корректировок, при наличии более близких к объекту оценки аналогов, не принимаются к расчётом.

||| УЧИТЫВАЯ ОБЪЕМ И КАЧЕСТВО ИМЕЮЩЕЙСЯ ИНФОРМАЦИИ, В РАМКАХ  
НАСТОЯЩЕЙ РАБОТЫ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М ОБЪЕКТОВ  
ОЦЕНКИ БУДЕТ ОПРЕДЕЛЕНА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

### **12.2. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

#### **12.2.1. Выбор аналогов**

Оценщиком был проанализирован рынок предложения подобного имущества, находящегося в районе расположения объектов оценки, отобранные аналоги приведены ниже:

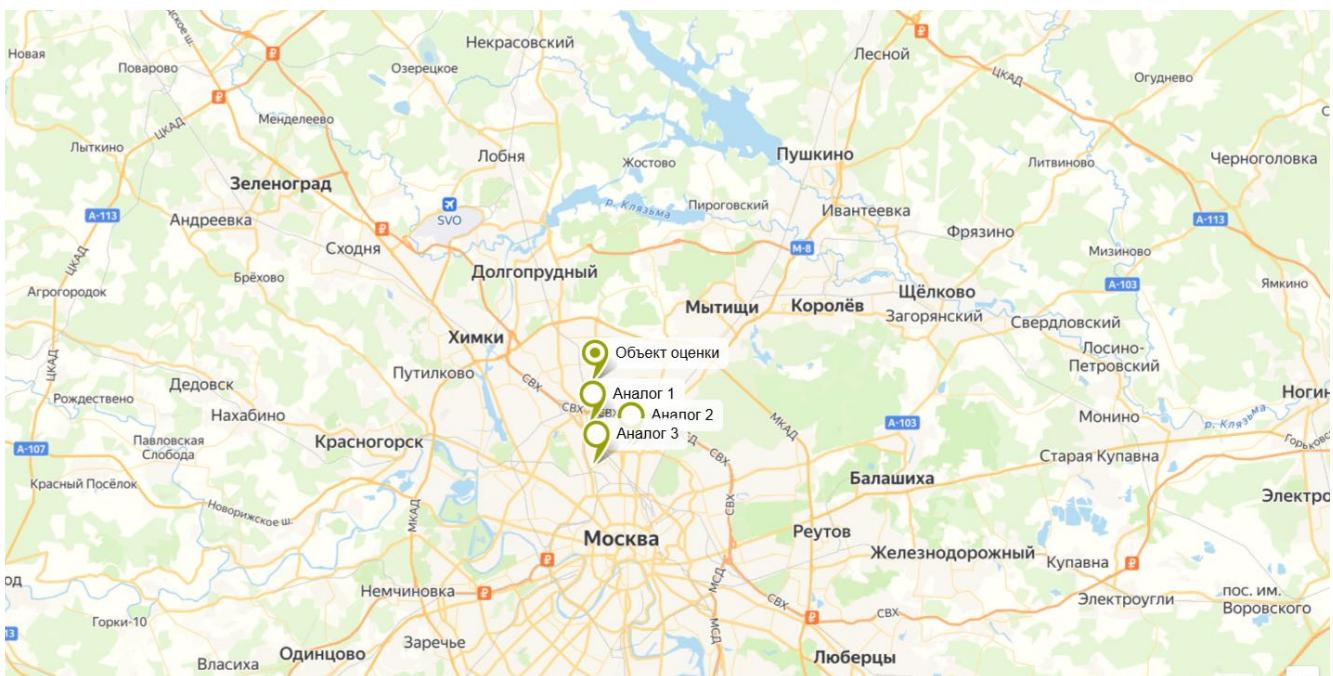


Рисунок 5. Расположение объектов оценки и аналогов

Таблица 2. Характеристики аналогов

Параметры сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Источник</b>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309549985">https://www.cian.ru/rent/commercial/309549985</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313301021">https://www.cian.ru/rent/commercial/313301021</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315022915">https://www.cian.ru/rent/commercial/315022915</a>
<b>Цена предложения, /руб.мес.</b>	2 198 667,00	1 416 667,00	2 088 000,00
<b>Общая площадь, кв.м</b>	1 649,0	1 000,0	1 649,0
<b>Цена предложения, кв.м/руб.</b>	1 333,33	1 416,67	1 266,22
<b>Передаваемые права</b>	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Условия финансирования</b>	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
<b>Вид сделки</b>	Предложение	Предложение	Предложение
<b>Дата продажи/предложения</b>	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение
<b>Функциональное назначение</b>	Офис	Офис	Офис
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1	Москва, СВАО, р-н Останкинский, м. Улица Академика Королёва, Звездный бульвар, 44	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 16С14
<b>Этаж</b>	4 этаж	2 этаж	1 этаж
<b>Парковка</b>	Организованная	Организованная	Организованная
<b>Качество внутренней отделки</b>	Улучшен	Улучшен	Улучшен
<b>Доступность общественным транспортом</b>	Хорошая	Хорошая	Хорошая
<b>Инженерно-техническое оснащение</b>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

## 12.2.2. Введенные корректировки

Описание всех вводимых корректировок и методика согласования скорректированных цен аналогов приведены в разделе 8.5 данного Отчёта.

<b>Условия финансирования</b>	Все сделки по аналогам проводятся за счёт собственных средств, что не требует корректировки, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи.	Корректировка не вводится
<b>Условия сделки</b>	Условия сделки как у аналогов, как и у объектов оценки – рыночные.	Корректировка не вводится
<b>Временной фактор</b>	Все аналоги предлагаются к продаже в период, максимально приближенный к дате оценки.	Корректировка не вводится



<p><b>Скидка на торг</b>  <i>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 7-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2024 г.</i></p>	<p><b>1. Скидка на торг (уторговывание)</b></p> <table border="1" data-bbox="462 294 1240 428"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr> <tr> <th>ОТ</th><th>ДО</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения</td><td>12,35</td><td>9,42</td><td>15,11</td></tr> <tr> <td>Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения</td><td>12,65</td><td>8,90</td><td>16,51</td></tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11	Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51	<p>Для всех аналогов: -12,65%</p>																																											
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																							
		ОТ	ДО																																																								
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11																																																								
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51																																																								
<p><b>Тип объекта</b>  <i>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 7-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2024 г.</i></p>	<p><b>2. Тип объекта</b></p> <table border="1" data-bbox="446 563 1240 676"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td><td>1,04</td><td>1,02</td><td>1,06</td></tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06	<p>Аналог №1: 4% Аналог №2: 4% Аналог №3: 4%</p>																																															
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																																																							
		ОТ	ДО																																																								
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06																																																								
<p><b>Функциональное назначение</b></p>	<p>Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.</p>	<p>Корректировка не вводится</p>																																																									
<p><b>Местоположение</b></p>	<p>Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.</p>	<p>Корректировка не вводится</p>																																																									
<p><b>Расстояние до метро</b>  <i>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 7-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2024 г.,</i></p>	<p><b>4. Удаленность от метро*</b></p> <table border="1" data-bbox="430 1012 1240 1507"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th> <th rowspan="2">УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО</th> <th colspan="5">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th> </tr> <tr> <th>зона прямой видимости от метро (менее 100 м)</th> <th>до 5 мин</th> <th>от 5 до 10 мин</th> <th>от 10 до 15 мин</th> <th>в транспортной доступности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>зона прямой видимости от метро (менее 100 м)</td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,40</td> <td>1,57</td> <td>1,66</td> </tr> <tr> <td></td> <td>до 5 мин</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,27</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 5 до 10 мин</td> <td>0,71</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 10 до 15 мин</td> <td>0,64</td> <td>0,79</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td></td> <td>в транспортной доступности</td> <td>0,60</td> <td>0,75</td> <td>0,84</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="430 1349 1240 1507"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Объекты оценки</th> <th>Аналог №1</th> <th>Аналог №2</th> <th>Аналог №3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Расстояние до метро, мин.</td> <td>ст. м. Отрадное - 20 мин пешком (1640 м)</td> <td>ст. м. Бутырская 4 мин.</td> <td>ст.м. Улица Академика Королёва 14 мин.</td> <td>ст.м. Алексеевская 11 мин.</td> </tr> </tbody> </table>	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,40	1,57	1,66		до 5 мин	0,81	1,00	1,13	1,27	1,34		от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,19		от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,89	1,00	1,06		в транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,94	1,00	Наименование	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Расстояние до метро, мин.	ст. м. Отрадное - 20 мин пешком (1640 м)	ст. м. Бутырская 4 мин.	ст.м. Улица Академика Королёва 14 мин.	ст.м. Алексеевская 11 мин.	<p>Аналог №1: -25% Аналог №2: -6% Аналог №3: -6%</p>
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО			ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																																							
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности																																																					
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,40	1,57	1,66																																																					
	до 5 мин	0,81	1,00	1,13	1,27	1,34																																																					
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,19																																																					
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,89	1,00	1,06																																																					
	в транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,94	1,00																																																					
Наименование	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																																																							
Расстояние до метро, мин.	ст. м. Отрадное - 20 мин пешком (1640 м)	ст. м. Бутырская 4 мин.	ст.м. Улица Академика Королёва 14 мин.	ст.м. Алексеевская 11 мин.																																																							
<p><b>Расположение на первой линии</b>  <i>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 7-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2024 г.</i></p>	<p><b>5. Особенности местоположения здания</b></p> <table border="1" data-bbox="430 1551 1240 1776"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально</td> <td>1,25</td> <td>1,15</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально</td> <td>1,08</td> <td>1,05</td> <td>1,12</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35	Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12	<p>Аналог №1: 0% Аналог №2: 8% Аналог №3: 8%</p>																																											
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																																																							
		ОТ	ДО																																																								
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35																																																								
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12																																																								



<b>Площадь</b> <i>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 7-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2024 г.</i>	б) Арендная ставка					Аналог №1: 0% Аналог №2: 0% Аналог №3: 0%											
	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ														
		<100	<100	100-300	300-1000	1000 и более											
		1,00	1,15	1,30	1,46												
		100-300	0,87	1,00	1,13	1,27											
<b>Этаж расположения</b>		300-1000	0,77	0,88	1,00	1,12											
		1000 и более	0,69	0,79	0,89	1,00											
<b>Состояние здания</b>	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.					Корректировка не вводится											
<b>Качество и состояние внутренней отделки</b> <a href="https://statriel.ru/">https://statriel.ru/</a>	Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)					Аналог №1: 0% Аналог №2: 0% Аналог №3: 0%											
	№	Характеристика отделки		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение											
	1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)		0,82	0,91	0,86											
	2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)				1,00											
	3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)		1,04	1,08	1,06											
	4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)		1,15	1,25	1,20											
	5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей		1,04	1,12	1,08											
<b>Наличие мебели</b>	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.					Корректировка не вводится											
<b>Инженерные коммуникации</b>	Все аналоги сопоставимы с объектом оценки по данной характеристике.					Корректировка не вводится											
<b>Наличие отдельного входа</b> <i>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 7-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2024 г.</i>	<b>8. Наличие отдельного входа</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях</td> <td>1,20</td> <td>1,09</td> <td>1,31</td> </tr> </tbody> </table>				НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)				ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31	Аналог №1: 20% Аналог №2: 20% Аналог №3: 0%
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)															
		ОТ	ДО														
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31														



**Состав арендной ставки**  
*Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости, 2024 г. Операционные расходы, под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>21,2%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>17,1%</b>	<b>10,0%</b>	<b>24,2%</b>
<b>Прочие расходы</b>			
Прочие расходы (налоговые платежки, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1%	16,0%
НДС: Аналог №1: 20% Аналог №2: 0% Аналог №3: 0% КП: Аналог №1: 0% Аналог №2: 0% Аналог №3: 0% ЭП: Аналог №1: 0% Аналог №2: 0% Аналог №3: 0%			

### 12.2.3. Расчёт стоимости

Таблица 3 Расчёт стоимости нежилого помещения

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог №1 <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309549985/">https://www.cian.ru/rent/commercial/309549985/</a>	Аналог №2 <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313301021/">https://www.cian.ru/rent/commercial/313301021/</a>	Аналог №3 <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315022915/">https://www.cian.ru/rent/commercial/315022915/</a>
<b>Источник</b>				
<b>Цена предложения, кв.м/руб.</b>		1 333	1 417	1 266
<b>Цена содержит/не содержит НДС</b>	с НДС	УСН	НДС	НДС
<b>Цена предложения, кв.м/руб./ с НДС</b>		1 600	1 417	1 266
<b>Передаваемые права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на передаваемые права на помещение</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 600	1 417	1 266
<b>Условия финансирования</b>	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
<b>Корректировка на условия фин-ия</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 600	1 417	1 266
<b>Вид сделки</b>	сделка	предложение	предложение	предложение
<b>Корректировка на торг</b>		-12,65%	-12,65%	-12,65%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 398	1 238	1 106
<b>Дата продажи/предложения</b>		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Корректировка на дату продажи/предложения</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 398	1 238	1 106
<b>Тип объекта</b>	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
<b>Корректировка на тип объекта</b>		4,0%	4,0%	4,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 454	1 288	1 150
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое (офисно-торг бизнес центр)	Офис	Офис	Офис
<b>Корректировка на функциональное назначение</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 454	1 288	1 150
<b>Местоположение</b>	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Отрадное, ш Алтуфьевское, д. 41, кадастровый номер 77:02:0007002:1048	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1	Москва, СВАО, р-н Останкинский, м. Улица Академика Королёва, Звездный бульвар, 44	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 16С14
<b>Расстояние до метро минут пешком</b>	ст. м. Отрадное - 20 мин пешком (1640 м)	ст. м. Бутырская 4 мин.	ст.м. Улица Академика Королёва 14 мин.	ст.м. Алексеевская 11 мин.
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>		-25,0%	-6,0%	-6,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 091	1 211	1 081
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 091	1 211	1 081
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	2 297,80	1 649,0	1 000,0	1 649,0
<b>Корректировка на площадь</b>		0%	0,0%	0,0%



Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 091,0	1 211	1 081
<b>Этаж</b>	1 -6 этажи	4 этаж	2 этаж	1 этаж
<b>Корректировка на этаж</b>		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 091	1 211	1 081
<b>Наличие отдельного входа</b>	Есть	Нет	Нет	Есть
<b>Корректировка на отдельный вход</b>		<b>20,0%</b>	<b>20,0%</b>	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 309	1 453	1 081
<b>Качество внутренней отделки</b>	Улучшен	Улучшен	Улучшен	Улучшен
<b>Корректировка</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 309	1 453	1 081
<b>Доступность общественным транспортом</b>	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
<b>Корректировка на транспортную доступность</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Расположение относительно "Красной линии"</b>	Красная линия	Красная линия	Второстепенная линия	Второстепенная линия
<b>Корректировка</b>		0,0%	<b>8,0%</b>	<b>8,0%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 309	1 569	1 167
<b>Парковка</b>	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<b>Корректировка на наличие парковки</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость</b>		1 309	1 569	1 167
<b>Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв. м с НДС</b>	<b>1 348</b>			
<b>Стандартное отклонение</b>	<b>204</b>			
<b>К вариации</b>	<b>15%</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./год., с НДС</b>	<b>3 097 434</b>			

## **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ**

---

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость недвижимости определяется затратами на строительство оцениваемого объекта недвижимости, с учетом всех плановых расходов.

Доходный подход позволяет определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации недвижимости и строится на предположениях дальнейшего доходного использования помещений, однако во многом результаты доходного владения имуществом зависят от предпринимательской деятельности владельца.

Сравнительный подход наиболее применен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о публичных предложениях или сделках купли-продажи, однородных объектов, близких по значению ценообразующих факторов, что позволяет произвести достаточно качественный анализ сравнимых продаж.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке, вследствие чего, согласование результатов не требуется.

## **14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

---

На основании информации, предоставленной и проанализированной в данном отчете об оценке с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан следующий вывод:

**Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):**

Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды объектом, с НДС, с КП и ЭР, руб./мес
Право пользования и владения на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 2297,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 41. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048	3 097 434



## 15. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; а также с основными требованиями Федеральных стандартов оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», ФСО II «Виды стоимости», ФСО №III «Процесс оценки», ФСО IV «Задание на оценку», ФСО V «Подходы и методы оценки», ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом МЭР от 14.04.2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



А.В. Моисеенко



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение № 1. Фотофиксация









**Приложение № 2. Копии документов, используемые Оценщиком  
устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе  
правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической  
инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объектам оценки  
(при их наличии)**

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
25.11.2024г.			
Кадастровый номер:	77:02:0007002:1048		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0007002		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3145/12; Условный номер 2305301 14.02.2005 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-12/003/2006-671		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Отрадное, ш Алтуфьевское, д. 41		
Площадь, м <sup>2</sup> :	2297.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2004		
Год завершения строительства:	2004		
Кадастровая стоимость, руб:	175056077.74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0007002:7		
Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0007002:1417, 77:02:0007002:1418, 77:02:0007002:1419, 77:02:0007002:1420, 77:02:0007002:1421, 77:02:0007002:1422, 77:02:0007002:1423		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Яковлев Виталий Валерьевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛЬТА", 7704062292		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009FBUDC181403B64597F1E25798EBFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

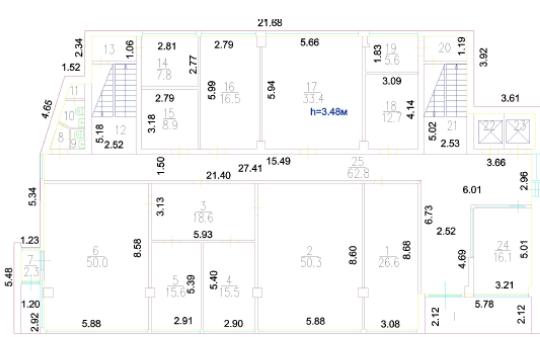
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Здание	Вид объекта недвижимости	
			Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4
		25.11.2024г.	Всего листов выписки: 10	
	Кадастровый номер:	77:02:0007002:1048		

1	Правообладатель ( правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛЬГА", ИНН: 7704062292, ОГРН: 1027739146511
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	даные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/003/2006-671 10.03.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правоприменяния и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  Сертификат: 009F0B0DC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № 1 раздела 5		Здание	Вид объекта недвижимости	
			Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4
		25.11.2024г.	Всего листов выписки: 10	
	Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048	Номер этажа (этажей): 1		
<b>1 этаж</b> Алтуфьевское ш д41				
				
Масштаб 1				

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  Сертификат: 009F0B0DC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
25.11.2024г.	Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048	Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1			

## ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
25.11.2024г.	Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048	Номер этажа (этажей): 3	
Масштаб 1			

## ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
25.11.2024г. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048		Номер этажа (этажей): 4	
Масштаб 1			

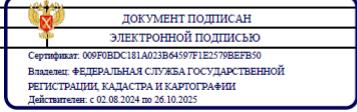
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4
25.11.2024г. Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048		Номер этажа (этажей): 5
Масштаб 1		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
25.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:02:0007002:1048		Номер этажа (этажей): 0	
Масштаб 1			

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009FB0DCC181A023B64597F1E257988FB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



## Приложение №3. Источники ценовой информации

Сдается офис (B)  
в офисном центре «На Огородном проезде (Строение 2)»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1 [На карту](#)

Тимирязевская 5 мин. Дмитровская 26 мин. Бутырская 4 мин.

[Пожаловаться](#)



[4 фото](#)

Отзыв о сайте

2 198 667 ₽/мес. 

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 132 700 [>](#)

Цена за метр 16 000 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

capital.msk АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Capital.msk  На Циан 11 лет Объектов в работе 566

2-й Иртышский от ПИК 

2 198 667 ₽/мес. 

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 132 700 [>](#)

Цена за метр 16 000 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

capital.msk АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Capital.msk  На Циан 11 лет Объектов в работе 566

2-й Иртышский от ПИК 

Услуги предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Отзыв о сайте



Сдается свободное назначение (В)  
в бизнес-центре «на Звёздном бульваре, 44»

Москва, СВАО, р-н Останкинский, Звездный бул., 44 [На карте](#)

Улица Академика Королёва ⏵ 14 мин. Улица Алексеевская ⏵ 15 мин. ВДНХ ⏵ 17 мин.

Посмотреть ещё 3

[Пожаловаться](#)



30 фото

Отзыв о сайте

Площадь 1 000 м<sup>2</sup>

Этаж 2 из 4

Класс В

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

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

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Без комиссии! Прямая аренда от собственника!

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 1 374 100

1 416 667 ₽/мес.

Цена за метр 17 000 ₽ в год  
Налог НДС включен: 236 084 ₽  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АБ Риэлти**  
Суперагент

На Циан 10 лет Объектов в работе 649

Квартал Серебряный Бор



Сдается офис (B)  
в офисно-производственном комплексе  
«Квант-Н (Строение 14)»

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 16С14 [На карте](#)

📍 Алексеевская ⏲ 11 мин. 🚍 ВДНХ 🚖 6 мин. 🚍 Рижская 🚖 8 мин.

[Пожаловаться](#)



13 фото

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 025 300

2 088 000 ₽/мес.

Цена за метр 18 000 ₽ в год  
Налог НДС включен: 348 000 ₽  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**fortex.group** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Fortex Group  
Документы проверены

На Циан 9 лет Объектов в работе 690

РИЕЛТОР Руслана Ржавская

Пришлём виртуальный тур!

Площадь 1 392 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 4 Парковка 600 мест  
Помещение Свободно Класс В

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

Что входит в отчёт

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

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

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Предлагается в аренду офис класса В площадью 1392 квадратных метров в бизнес-центре.  
[Отзыв о сайте](#)

Свободное помещение в бизнес-центре «Квант-Н (Строение 14)» на 3-й Мытищинской улице, 16 с14.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 025 300

2 088 000 ₽/мес.

Цена за метр 18 000 ₽ в год  
Налог НДС включен: 348 000 ₽  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**fortex.group** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Fortex Group  
Документы проверены

На Циан 9 лет Объектов в работе 690

РИЕЛТОР Руслана Ржавская



## Приложение №4. Документы Оценщика





ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.04.2020 г.

№ 2780

Моисеенко  
Александр Владимирович

Включен(а) в реестр членов от 14.04.2020 г.  
Реестровый номер 2780

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.04.2020 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000773

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Оценон» Москва 2017 г. 48x Лицензия №05-09/003 ВНФ РФ Т3 № 452 Тел. (495) 726-47-42 www.opon.ru



Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, [www.srosovet.ru](http://www.srosovet.ru), [mail@srosovet.ru](mailto:mail@srosovet.ru)

**Выписка № 53330**  
**из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков**  
**«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

**Моисеенко Александра Владимировича**

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

о том, что

**Моисеенко Александр Владимирович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 14.04.2020 за регистрационным  
номером № 2780**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034877-1 от 17.03.2023 по направлению "Оценка недвижимости", №034878-2 от 17.03.2023 по направлению "Оценка движимого имущества".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.03.2023

Дата составления выписки 29.03.2023

Специалист отдела реестра

Д.А. Сладкова





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034877-1

« 17 » марта 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Моисеенко Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » марта 2023 г. № 292

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » марта 2026 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -б-. ТЗ № 572.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4785  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	Моисеенко Александр Владимирович			
<b>Дата рождения</b>	4/11/1978			
<b>Место рождения</b>	гор. Гусев Калининградской области			
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей			
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):			
	Период страхования	Страховая премия за период страхования		
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)		
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)		
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)		
<b>Срок действия Полиса (Договора):</b>	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.			
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.				
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.				
<b>Приложение:</b> Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».				

**Особые условия страхования:**

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕНТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕНТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.**

**ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЕЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».**

**СТРАХОВАТЕЛЬ В ПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.**

**СТРАХОВЩИК:**

**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

**От имени Страховщика:**

**А.Н. Мочалова**

**М. П.**

**Место выдачи: г. Москва**

**Дата выдачи/заключения: 31.05.2023**





ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)  
**№ 433-075788/24**



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Спарк» ИНН 7707431205 Россия, Москва, ул. Большая Грузинская, д. 20, пом. 4/П
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «13» июня 2024 г. по «12» июня 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 21 660,00 (двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «13» июня 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
<b>9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
<b>11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:</b>	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь

1

Страховщик

**12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**13. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - info@spark-ok.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 78005056989, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "Спарт"

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

