

Отчет № 01-09/18

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

**НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1196,9 КВ.М,
НОМЕРА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ: ЭТАЖ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 1-
КОМНАТЫ С 1 ПО 11, С 13 ПО 15, 18, 19, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ХОРОШЁВСКАЯ 3-Я, Д. 2 СТР. 1
ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.09.2018.**

ЗАКАЗЧИК:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 1.1. <i>Объект оценки.....</i> | 4 |
| 1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i> <i>4</i> | |
| 1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....</i> | 4 |
| 1.4. <i>Задание на оценку.....</i> | 5 |
| 1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i> | 8 |
| 1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i> | 9 |
| 1.7. <i>Вид определяемой стоимости.....</i> | 9 |
| 1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного</i> <i>результата.....</i> | 9 |
| 1.9. <i>Последовательность проведения оценки.....</i> | 10 |
| 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки,</i> <i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта</i> <i>оценки. 11</i> | |
| 2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i> | 11 |
| 2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки.....</i> | 11 |
| 2.4. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i> | 12 |
| 2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i> | 12 |
| 2.6. <i>Физические свойства объекта оценки.....</i> | 12 |
| 2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i> | 13 |
| 2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i> | 14 |
| 2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i> | 15 |
| 2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в</i> <i>состав объекта оценки.....</i> | 15 |
| 2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i> | 15 |
| 2.11.1. <i>Общие положения.....</i> | 15 |
| 2.11.2. <i>Описание региона – Москва.....</i> | 17 |
| 2.12. <i>Анализ рынка офисной недвижимости в Москве.....</i> | 18 |
| 2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к</i> <i>которым принадлежат объекты оценки.....</i> | 18 |
| 2.12.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....</i> | 20 |
| 2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в</i> <i>стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ...</i> | 25 |
| 2.12.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости.</i> <i>Ценовая ситуация на рынке недвижимости.</i> | 26 |
| 2.12.5. <i>Выводы.....</i> | 27 |
| 2.13. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i> | 27 |
| 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 28 |
| 3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как</i> <i>свободного.....</i> | 28 |
| 3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....</i> | 28 |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 30 |
| 4.1. <i>Общие положения.....</i> | 30 |
| 4.2. <i>Затратный подход.....</i> | 30 |
| 4.3. <i>Доходный подход.....</i> | 31 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.4. | Сравнительный подход | 32 |
| 4.5. | Выводы:..... | 33 |
| 5. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 34 |
| 5.1. | Общая методология сравнительного подхода к оценке | 34 |
| 5.2. | Выбор аналогов..... | 36 |
| 5.3. | Расчет рыночной стоимости объекта оценки | 38 |
| 5.4. | Обоснование внесенных корректировок | 40 |
| 6. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 41 |
| 7. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 43 |
| 8. | СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)..... | 44 |
| 9. | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 45 |
| П.1. | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 45 |
| П.2. | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 46 |
| П.3. | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ | 52 |
| П.4. | КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: | 56 |
| П.5. | КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). | 64 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый (условный) номер объекта 77-77-03/063/2007-609. (далее – объект оценки, нежилое помещение).

Основание для оценки

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №114 от 17.09.2018 года к вышеуказанному Договору, Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 114 от 17.09.2018 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки с: 17.09.18 по 19.09.2018.

Дата оценки: 19.09.2018 года.

Дата составления Отчета: 19.09.2018 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 18 000 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый (условный) номер объекта 77-77-03/063/2007-609, на дату проведения оценки составляет округленно :

18 000 000

(Восемнадцать миллионов рублей) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

15 254 237 руб. 29 коп.

1.4. Задание на оценку

Приложение №1
К Дополнительному соглашению №114
От 17 сентября 2018 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

1. Объект оценки

Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.

2. Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки

19 сентября 2018 года.

6. Срок проведения оценки

Не более 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - «Справедливая стоимость» это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат PDF файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Подписи Сторон

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:
АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор  /М.В. Ефимов/



ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Ваш юристконсульт»

Генеральный директор  /Е.Ю. Гладкая/



1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

| | |
|---|--|
| <i>Заказчик</i> | Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162 |
| <i>Оценщик</i> | Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года. |
| <i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> | Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года. |
| <i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976 |
| <i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i> | Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. |
| <i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i> | Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417. |
| <i>Сведения о страховке</i> | Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0009241201 от 02 июля 2018 года. Срок действия с 04 июля 2018 года до 03 июля 2019 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187. |
| <i>Степень участия в оценке</i> | Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета |
| <i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i> | Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001 |
| <i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i> | Не привлекались. |

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.

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

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

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

1.9. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

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

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

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

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

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщиков нет оснований сомневаться в ее достоверности.

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

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежит Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый (условный) номер объекта 77-77-03/063/2007-609.

2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

| Номер | Субъект права, паспорт | Вид права, доля в праве | Свидетельство о регистрации права |
|-------|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер» | Общая долевая собственность | 77-АО №059155 от 25.05.2012 |

Источник: данные заказчика

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Основание возникновения прав: см. приложения (копия свидетельства о государственной регистрации права)

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

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

2.6. Физические свойства объекта оценки

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

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

| Показатели | Значения |
|---|--|
| Параметры объекта | |
| Наименование по свидетельству | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1 |
| Вид | Встроенное помещение |
| № по плану (литер) | Этаж 7, помещение III, комнаты с 1 по 30 |
| Назначение | Офисное |
| Общая площадь (по учету), кв.м. | 1196,9 |
| в том числе: | |
| – Функциональная (используемая и арендопригодная) часть | 163,9 |
| – Технические помещения | 41,6 |
| – Лестничный марш | 20,6 |
| – Крыша открытая (без коммуникаций, не оборудована для использования), кв.м | 970,8 |
| Пояснение к составу площадей | Оцениваемое помещение представляет собой переоборудованный технический этаж (надстройку на крыше) здания НИИ советской постройки. В целом помещение представляет собой офисный блок с отдельным входом с этажа. В состав помещений входит собственный санитарный узел и мини-кухня. Однако помещение №12 (техническое помещение, лифтовая шахта с оборудованием; не входит в состав объекта оценки) принадлежит другому собственнику и вместе с врезкой лестничного марша фактически делит помещения объекта оценки на два обособленных блока с общим входом: на блок без санузла и мини-кухни, расположенный справа от лестницы, и блок с санитарным узлом и мини-кухней, расположенный слева от лестницы. |
| Этаж помещения | 7 / 7 |
| Планировка | коридорно-кабинетная |
| Отделка | бизнес |
| Состояние отделки | удовлетворительное |
| Год ремонта (отделки) | 20** |
| Окна | стеклопакеты пластиковые |
| Наличие отдельного санузла | Есть |
| Вход, ориентация входа | отдельный вход с улицы отсутствует |
| Параметры здания | |
| Адрес | г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1 |

| Показатели | Значения |
|---|---|
| Назначение здания | Нежилое (административное) |
| Год постройки | 1978 |
| Класс констр. систем | КС-1 |
| Общая площадь здания / жилая / административная, кв.м | 8221,5 |
| Этажность здания | количество этажей: 7, количество подземных этажей: 1 |
| Конструктивные элементы | |
| Фундамент | н/д |
| Материал стен | ж/б панель |
| Перегородки | Кирпич, ж/б, гипсокартон |
| Перекрытия | ж/б панели |
| Полы | Керамическая плитка |
| Проемы оконные | пластиковые стеклопакеты |
| Лифт | 2 |
| Техническое состояние здания | удовлетворительное |
| Износ по данным БТИ | данные отсутствуют |
| Обеспеченность парковочными местами | стихийная |
| Состав помещений в здании | подвал с первого по шестой этаж –помещения института, офисы седьмой этаж - офис. |
| Расположение помещений/планировка | коридорно- кабинетная планировка |
| Состояние отделки | стандартная отделка, соответствующая современным требованиям |
| Состояние инженерного оборудования | типовое (отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение от городских сетей) |
| Обеспеченность связью и коммунальными услугами | типовое (телефония, интернет) |
| Обеспечение безопасности | охрана, пропускная система |

Источник: кадастровый паспорт, экспликация, результаты осмотра

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

2.7. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

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

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

| Состояние | Критерии отнесения | Состояние отделки | Состояние оборудования |
|-----------|---|------------------------------|-----------------------------|
| Новое | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после строительства и отделки . | новая | новое |
| Отличное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Хорошее | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет существенных дефектов, явно не требует ремонта , не требует замены дверей, окон, оконечных устройств инженерных систем, имеет незначительные дефекты отделки | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |

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

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

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

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

2.8. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ - информация отсутствует.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 30% (удовлетворительное состояние, середина диапазона).

Совокупный износ равен физическому.

2.9. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

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

2.11. Описание местоположения объекта оценки

2.11.1. Общие положения

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

Объект расположен в ценовой зоне между МКАД и третьим транспортным кольцом (ТТК), Северо-Западное направление. Ближайшая станция метро – Хорошёво - 470 м (6 мин.

транспортом, 6 мин. пешком), Полежаевская – 1,3 км (16 мин. транспортом, 10 мин. пешком), Зорге – 1,7 км (19 мин. транспортом, 21 мин. пешком).

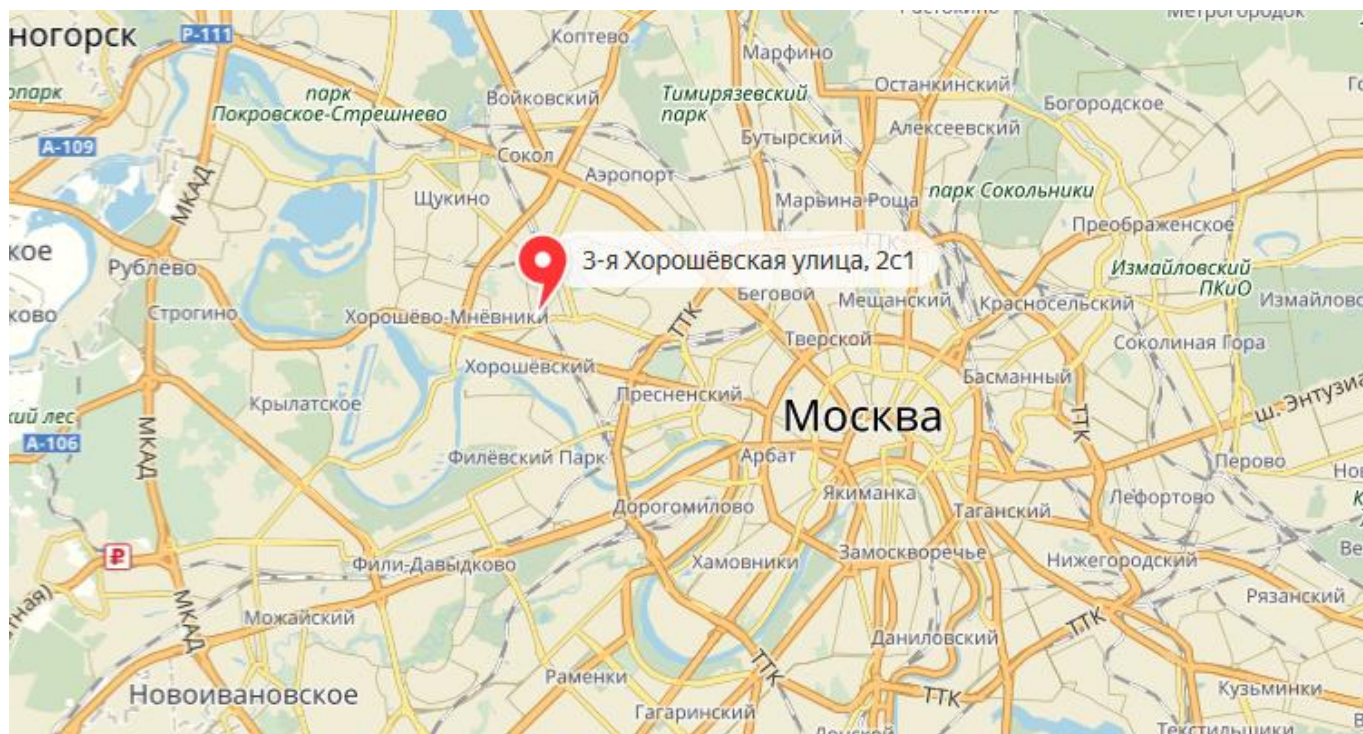


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

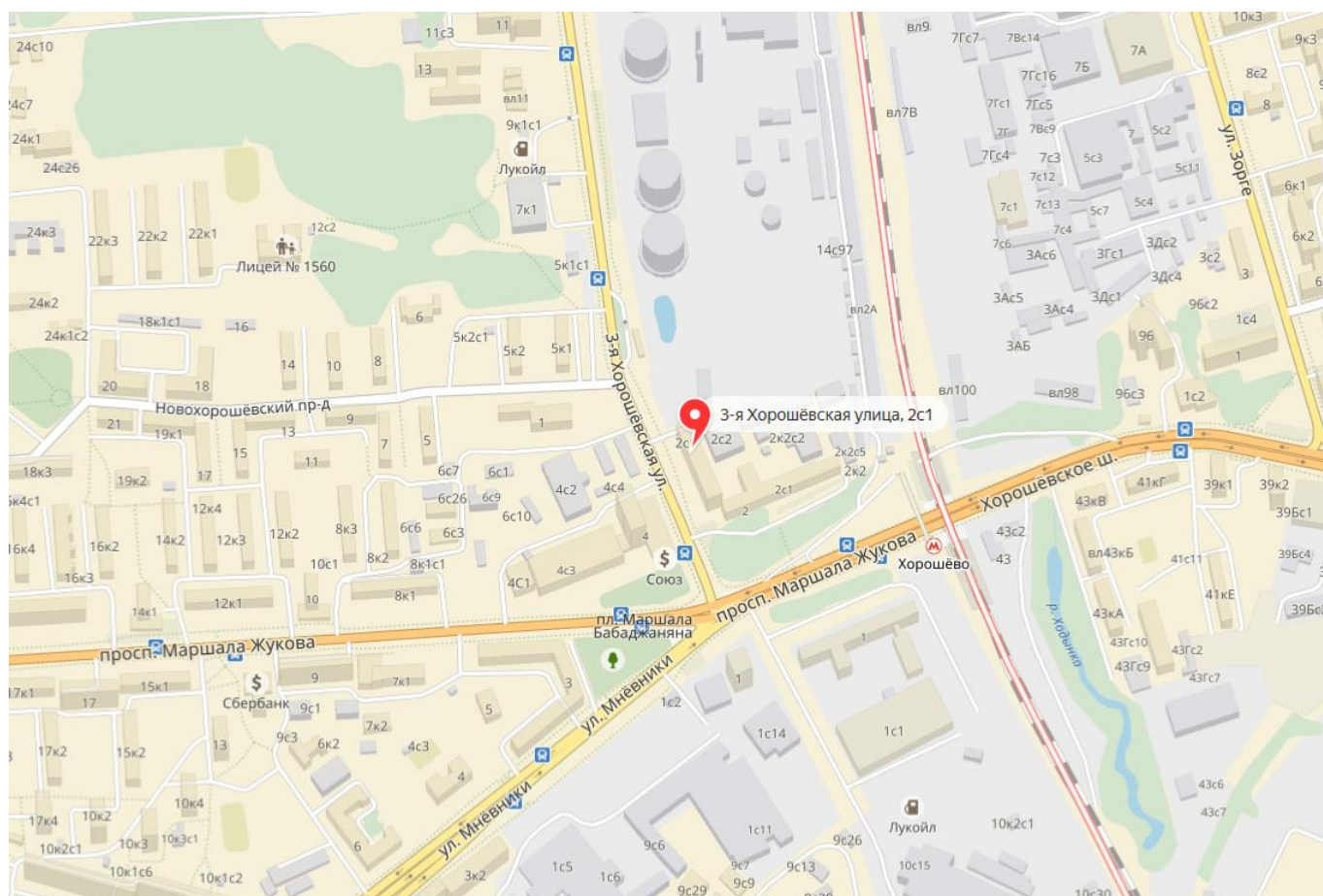


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.11.2. Описание региона – Москва*



Кредитный рейтинг регионов — А++. Высокий уровень надежности. Риск несвоевременного выполнения обязательств минимальный

Инвестиционный рейтинг регионов — 1В. Высокий потенциал - умеренный риск

Предпринимательский климат городов России — А++. Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных условий деятельности

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

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

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

Население. Население города составляет 12 500 тыс. человек, а с учетом агломерации 15 512 тыс. человек.

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

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, аэропорты (Внуково, Остафьево, Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

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

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный.

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

* По материалам Рейтингового Агентства «РА-Эксперт», www.raexpert.ru/ratings/regions/2011/

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

Характеристика муниципального района*

Район Хорошево-Мневники входит в состав Северо-Западного административного округа Москвы и является одним из крупнейших в столице, насчитывающим около 130 тысяч жителей и занимающий территорию около 1500 гектар, на которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Нижние Мневники и 220 га — промышленная зона.

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

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

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

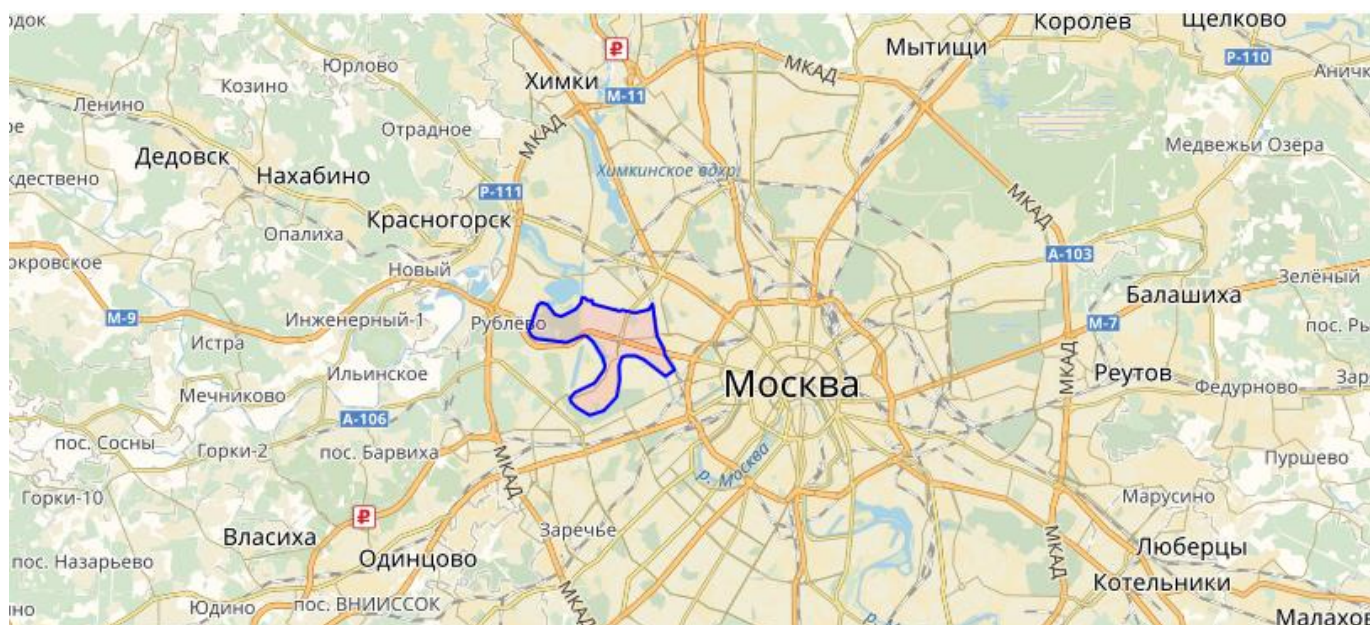


Рис. 3 Расположение района «Хорошёво–Мневники» на карте г. Москвы

2.12. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

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

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

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

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

† «Директор-инфо №10 2001», <http://www.director-info.ru/>

Исследования рынка офисных помещений позволили разработать более простую и точную классификацию офисных зданий. Согласно этой классификации офисные здания делятся на категории «А+», «А», «А-», «В+», «В» и «С». Учитывая тот факт, что большинство офисных зданий были построены или реконструированы в 90-х годах XX-го века, когда многие девелоперы не имели опыта строительства современных зданий, отвечающих международным стандартам, в данный момент появляется много зданий, значительно превосходящих по качеству и техническому оснащению большинство уже имеющихся на рынке. Поэтому одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Офисный центр: класс «А»

- Отдельно стоящее специализированное здание
- Новое строительство или полностью после реконструкции
- Высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи)
- Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков
- Конференц-зал, кафе/ресторан
- Наличие парковки
- централизованные системы жизнеобеспечения.

Офисный центр: класс «В»

- Отдельно стоящее специализированное здание
- Выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки или помещения под чистовую отделку
- Хорошее состояние внутренних коммуникаций (система вентиляции, отопления), оптоволоконные каналы связи
- Эффективная планировка этажей
- Конференц-зал, кафе/ресторан
- Наличие парковки

Некоторые компании также добавляют в эту классификацию офисных центров классы «А+», «А-», «В+» и «В-». Это было сделано для того, чтобы классифицировать офисные центры, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят категорию или не дотягивают до нее. Нередки ситуации, когда офисные центры переходят из одной категории в другую. Это связано с износом и развитием новых технологий.

Офисный центр: класс «С»

- Размещение в административных зданиях, НИИ
- Различное состояние сдаваемых офисов: от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера
- Обеспечение достаточным числом телефонных линий
- Система вентиляции

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения, как правило размещаются на территории промзон, нуждаются в капремонте.

Офисы класса E – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехниккой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

| Название | Сегмент рынка | Подсегмент | Класс помещения | Особенности |
|----------|---------------|------------|-----------------|-------------|
|----------|---------------|------------|-----------------|-------------|

| | | | | |
|---|-------------------|----------------------|------|---|
| Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. | офисные помещения | встроенные помещения | В-/С | расположение на седьмом этаже, центральный вход |
|---|-------------------|----------------------|------|---|

Источник: суждения оценщика

2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем (уторговывание). Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.



СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:
При проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|--|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 5-8 (7) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9 - 11 (10) |
| Екатеринбург | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 10-11 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-13 (11,5) |
| Москва | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 11-12 (11,5) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-8 (6,5) | 7-10 (8,5) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 10-12 (11) | 10-13 (11,5) |
| С.- Петербург | 5-6 (5,5) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-11 (10) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам в мае 2018 г. | 5,85 | 8,64 | 7,14 | 10,5 | 7,00 | 10,28 | 8,28 | 11,29 | 10,85 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 8-10 (9) | 11-12 (11,5) | 11-13 (12) |
| Омск | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-7 (7,5) | 11-12 (11,5) | 5-9 (7) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | - |
| Севастополь | 8-11 (9,5) | 12-14 (13) | - | 13-15 (14) | - | 11-13 (12) | - | 10-13 (11,5) | 12-15 (13,5) |
| Ставрополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | 5-9 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |
| Тамбов | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 7-11 (9) | 10-12 (10,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Тверь | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г. | 6,58 | 10,33 | 7,60 | 11,58 | 7,2 | 11,08 | 8,80 | 11,91 | 12,50 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в мае 2018 г. | 5-8 (7,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 11-15 (13) | 12-15 (13,5) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Рис. 4. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД -22, 2018.

Местоположение объекта – расположение в пределах города

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Таблица 21.

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорожному району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,87 | 0,85 | 0,88 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,60 | 0,58 | 0,62 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,86 | 0,85 | 0,88 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,77 | 0,76 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,59 | 0,57 | 0,62 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,71 | 0,75 |

90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 22.

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорожному району | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,87 | 0,80 | 0,94 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,78 | 0,70 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,63 | 0,79 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,60 | 0,51 | 0,68 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,64 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,86 | 0,80 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,77 | 0,69 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,63 | 0,79 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,59 | 0,51 | 0,68 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,64 | 0,82 |

91

Рис. 5. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно центра города. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Местоположение объекта – расположение относительно «красной линии»

Для объектов недвижимости существенно расположение объекта на первой линии домов (красной линии). Данные о влиянии этого фактора приведены на рисунке ниже.

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79 | 0,78 | 0,81 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79 | 0,78 | 0,80 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 26

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79 | 0,72 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79 | 0,71 | 0,87 |

109

Рис. 6. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной линии». Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются)

по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.



1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве

Рисунок 38. Масштабный эффект для стоимости офисных площадей класса «С» в Москве

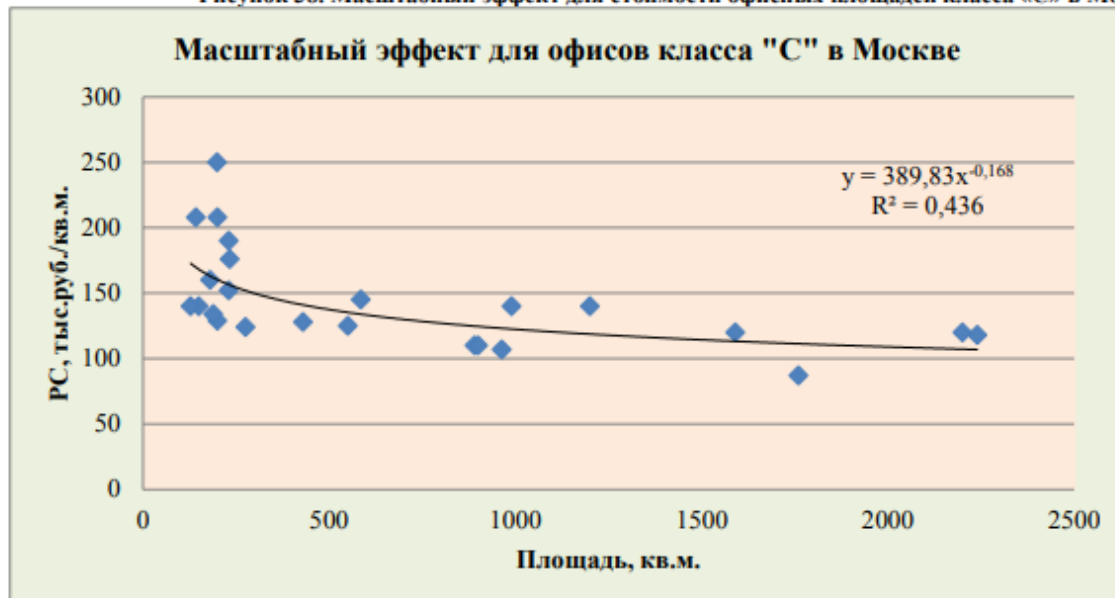


Рис. 7. Корректирующие коэффициенты на площадь. Скан страницы источника справочных данных. СРК – 2016.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

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

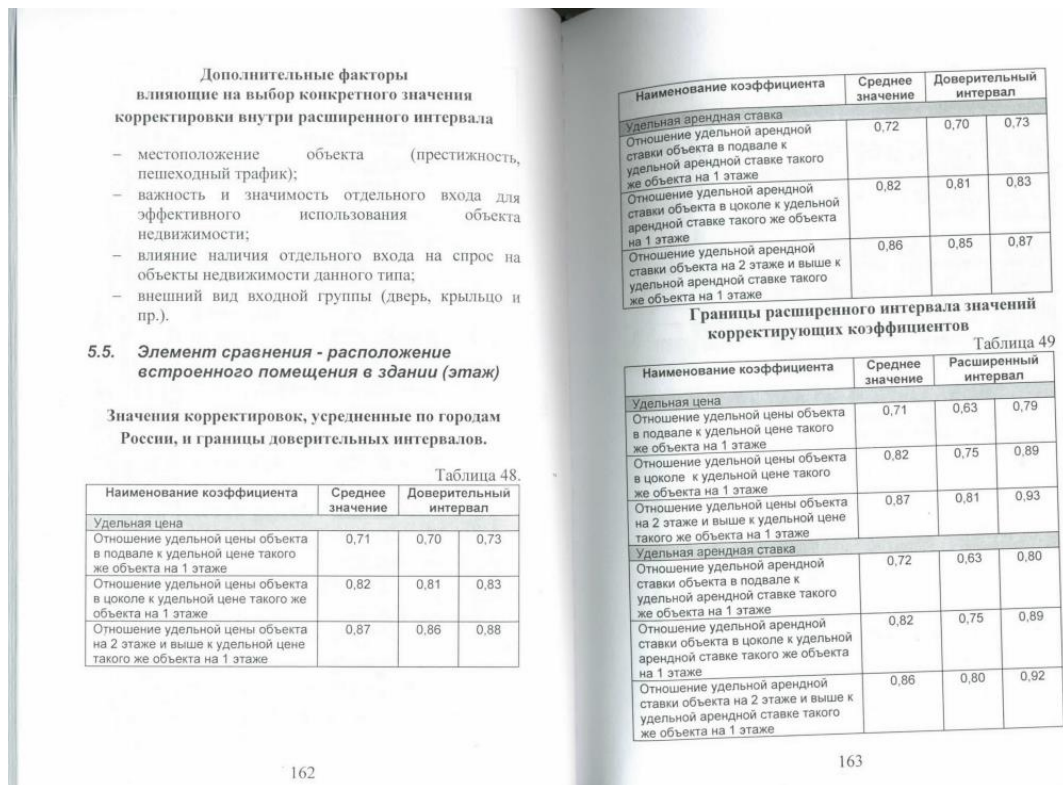


Рис. 8. Корректирующие коэффициенты на масштабный фактор. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Наличие отдельного входа

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

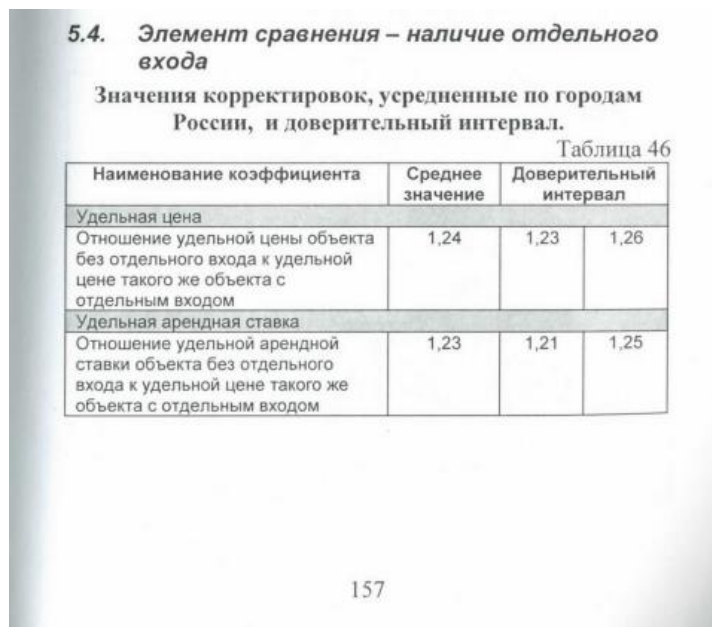


Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Техническое состояние здания.

Состояние и время постройки здания влияет на стоимость. Состояние отделки помещений также влияет на стоимость объекта.

Соотношения цен низкокласных офисных объектов в различном состоянии приведены ниже.

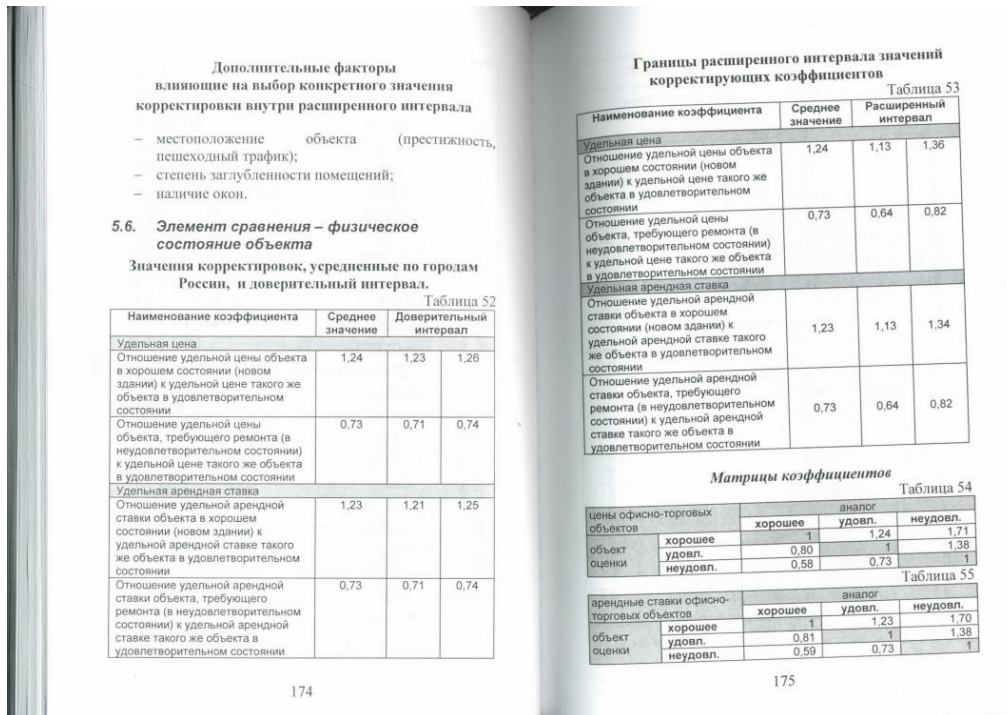


Рис. 10. Корректирующие коэффициенты на состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

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

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

Основные тенденции рынка коммерческой недвижимости за 2018 год определены влиянием текущей политической обстановки и конъюнктуры рынка.

Во 2 квартале 2018 г. на рынке продажи при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цен продаж, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились*.

Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра.

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

Отсутствие роста рынка коммерческой недвижимости, как и прежде, связано с недостаточным уровнем деловой активности строительства новых объектов и крайне скромных макроэкономических показателей. Несмотря на рост инвестиций в коммерческую недвижимость России, в 2017 году на 27% по отношению к 2016 году, отставание объема инвестиций от докризисного уровня 2013 года является более чем двукратным. В таких условиях, рынок аренды чувствует себя более уверенно, чем рынок продажи.

Реализация отложенного спроса на низком офисном рынке в виду низкой деловой активности пока не способна привести к росту цен даже в условиях сокращения объема предложения/. Положение на рынке аренды несколько лучше, однако рост ставок незначителен. Потребительский спрос остается низким как в связи с невысокими доходами населения, так и с преобладанием сберегательной модели поведения. Данные факторы оказывают отрицательное влияние на рынок торговых помещений, в целом, и к затовариванию рынка продаже, в частности.

* <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

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

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2018 г. вырос на 8% по количеству и сократился на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 628 объектов общей площадью 710 тыс. кв.м и общей стоимостью 143 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 5%, а их общая площадь - на 19%, в результате чего объем предложения составил 87 объектов площадью 72 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 22% и составила 445 978 руб./кв. м.

Значительный рост цены был обусловлен выходом в августе целого ряда дорогих объектов - на Крапивенском пер. (600 кв.м, 1 000 000 руб./кв.м), Цветном б-ре (1 000 кв.м, 612 000 руб./кв.м), ул.Валовая (1 513 кв.м, 804 360 руб./кв.м), ул. Мясницкая (1696 кв.м, 589 623 руб./кв.м), ул.Волхонка (6 412 кв.м, 640 023 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 2% по общей площади и составил 541 объект общей площадью 638 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 6% и составила 174 444 руб./кв.м.

Рост цены был связан с уходом с рынка дешевых объектов - на ул.Херсонская (10 624 кв.м, 66 642 руб./кв.м), ул.Балтийская (15 006 кв.м, 66 600 руб./кв.м), ул.Шарикоподшипниковая (21 475 кв.м, 107 100 руб./кв.м), а также выходом в августе дорогого объекта на Яково-Апостольском пер. (10 308 кв.м, 575 899 руб./кв.м).

Исходя из ценовой динамики по объектам в центре за месяц и за год, можно судить о том, что спрос на такие объекты превышает спрос на объекты за пределами Садового кольца.

Таблица 8. Общие данные рынка продажи офисных помещений в Москве, февраль 2018

| Офисные помещения внутри Садового кольца | Количество объектов | Объем рынка (предложение), млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв.м | Средняя площадь, тыс.кв.м. | Средневзвешенная цена, руб./кв.м |
|--|---------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Значение | 87 | 32 061 | 72 | 0,83 | 445 987 |
| Изменение за год | - 24% | - 33% | - 49% | - 33% | + 31% |
| Офисные помещения внутри Садового кольца | Количество объектов | Объем рынка (предложение), млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв.м | Средняя площадь, тыс.кв.м. | Средневзвешенная цена, руб./кв.м |
| Значение | 541 | 111 373 | 638 | 1,18 | 174 444 |
| Изменение за год | - 10% | - 28% | - 28% | - 19% | - 1% |

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2018>

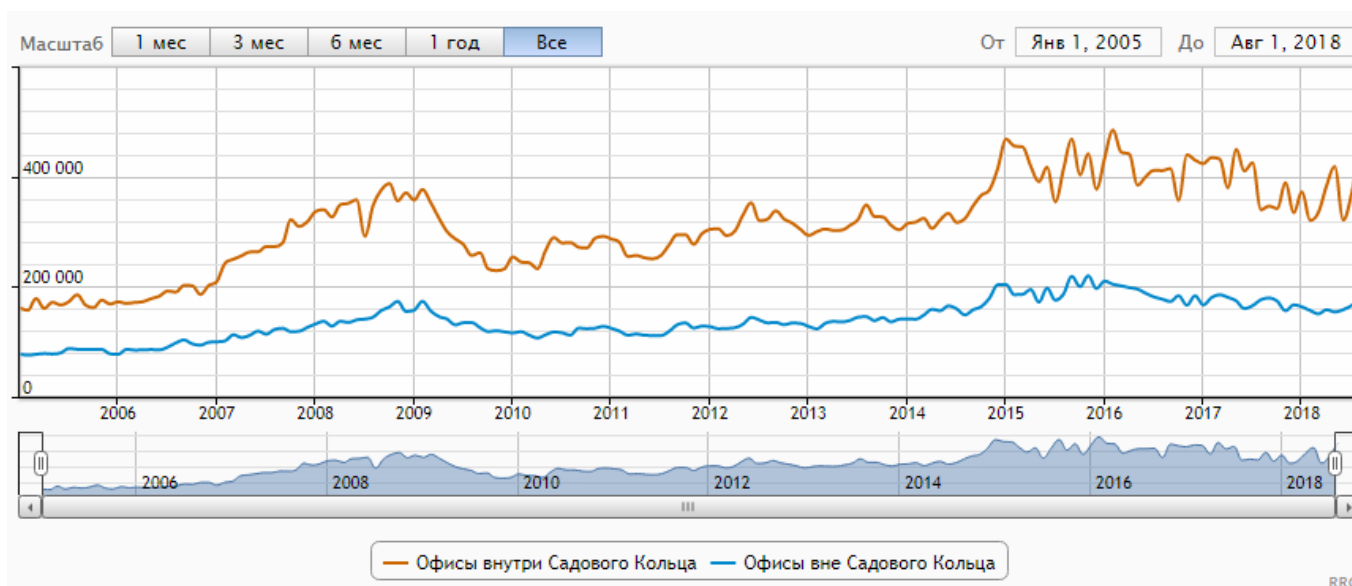


Рис. 11. Динамика средней цены офисных помещений в Москве, руб./кв.м, данные RRG.ru.

Объект оценки относится к специфическому подсегменту встроенных нежилых помещений.

Негативно влияет на стоимость расположение на верхнем этаже здания (под крышей), а также расположение в здании советской постройки, примыкающей к промзоне.

Ожидается получение результата ниже средневзвешенных цен по рынку (в силу более низкой классности помещений, расположения на верхнем этаже, а также состояния здания).

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

В районе Хорошёво выявлено 17 предложений продаж помещений офисного назначения в административных зданиях, с удельными ценами от 62,5 тыс.руб. за кв.м до 202,3 тыс. руб. за кв.м (до корректировки на торг). Средняя стоимость 138,9 тыс. руб. / кв.м. Все цены учитывают возможность торга.

После отсева предложений в административных зданиях, явно не соответствующих по классу объекту оценки, диапазон цен на отобранные помещения на дату оценки составил 102,1...147,5 тыс.руб. за кв.м в зависимости от величины объекта, расположения относительно метро, качества отделки, новизны здания. Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 127,5 тыс. руб. на кв.м, а медиана – 130,1 тыс. руб. без учета скидки на торг и корректировки на НДС. (Источник www.cian.ru, анализ оценщика).

2.12.5. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Москвы (в том числе, в сегменте недвижимости офисного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.

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

3. В районе Хорошёво в пределах 10 мин. транспортной доступности от метро предлагаются к продаже 4 прямых аналогов объекта оценки (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 127,5 тыс. руб. на кв.м без учета скидки на торг и корректировки на НДС.

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

2.13. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 9. Анализ НЭИ

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Аналогичное определение дает ФСО № 2.

Согласно п. 20 ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

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

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

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:^{*}

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1 и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить затратный подход к оценке для определения стоимости улучшений, с целью согласования и корректировки стоимостей, полученных с применением сравнительного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

^{*} С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости. В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта.

Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.

Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание аналогов и коммунальным платежам по аналогам.

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1 и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения

введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

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

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

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

В силу невозможности достоверного прогнозирования потока расходов, а также с учетом целей оценки нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке объекта.

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Итоговое значение определяется как среднее значение скорректированных цен аналогов.

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

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

где – \bar{x} среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$ и менее.

5.2. Выбор аналогов

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

- вид аналога – нежилое офисное встроенное помещение;
- местоположение аналогов – Москва, Северо-Западный административный округ, район Хорошёвский;
- тип здания – административное здание советской постройки, переоборудованное в бизнес-центр класса С.
- состояние – пригодное к немедленному использованию;
- прочие характеристики.

Нами выявлено 20 предложений офисных помещений, расположенных в административных зданиях Хорошевского района, актуальных на дату оценки.

В ближайшей окрестности объекта оценки обнаружено 3 аналога, соответствующих вышеизложенным критериям.

Кроме того, использовано предложение одного аналога, актуальное на сентябрь 2018 года.

Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

Проверка актуальности и уточнение информации по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от контактных лиц, указанных в объявлениях. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 10. Описание аналогов

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|--|---|---|---|---|
| Назначение | Офис | офис | офис | офис | офис |
| Адрес | г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1 | Москва, 3-я Хорошевская улица, 2С1 | Москва, 4-я Магистральная улица, 5С1 | Москва, 3-й Хорошевский проезд, 1С1 | Москва, 1-й Магистральный тупик, 11С1 |
| Площадь улучшений, кв.м. | 163,9 | 16,5 | 930,0 | 230,9 | 128,0 |
| Состав прав | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Дата предложения | дата оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Возможность торга | | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Местоположение | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК |
| Район | Хорошево-Мневники | Хорошевский | Хорошевский | Хорошевский | Хорошевский |
| Направление | Северо-Запад | продажа | продажа | продажа | продажа |
| Станция метро, МЦК, расстояние | Зорге, Полежаевская (10 мин. пешком) | Зорге, Полежаевская (5-10 мин. пешком) | м. Полежаевская (5-10 мин. пешком) | м. Беговая (5-10 мин. пешком) | м. Улица 1905 года (5-10 мин. пешком) |
| Расположение в квартале (выход на 1 линию домов) | Первая | да | да | да | да |
| Тип здания | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки |
| Назначение здания | административное | административное | административное | административное | административное |
| Этаж | 7 из 7 | 3/6 | 4/5 | 4/6 | 4/5 |
| Распределение площадей | все - 7 этаж | все на одном этаже | все на одном этаже | все на одном этаже | все на одном этаже |
| Тип помещения | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| Качество и состояние отделки | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Состояние зданий | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл |
| Окружение | типичная городская застройка, ТЭЦ, офисы советской постройки | городская застройка | городская застройка | городская застройка | городская застройка |
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Наличие инженерных коммуникаций | все необходимые коммуникации и связь | все, телефония, интернет | все, телефония, интернет | все, телефония, интернет | все, телефония, интернет |
| Отдельный вход | нет | нет | нет | нет | нет |
| Витринное остекление | нет | нет | нет | нет | нет |
| Парковка | Наземная | Наземная | Наземная | Наземная | Наземная |
| Охрана | централизованная охрана и пропускной режим | охрана, пропускная система | охрана, пропускная система | охрана, пропускная система | охрана, пропускная система |
| Цена предложения, руб. за объект недвижимости | | 2 433 750 | 95 000 000 | 30 100 000 | 16 640 000 |
| Удельная цена объекта, руб./кв.м | | 147 500 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/commercial/164259256 | https://www.cian.ru/sale/commercial/171992574 | https://www.cian.ru/sale/commercial/187602819 | https://www.cian.ru/sale/commercial/193464143 |

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | руб. | | 147 500 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Коэффициент, учитывающий НДС | – | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена | руб. | | 147 500 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Качество прав | | | | | | |
| Объем оцениваемых прав | | собственность | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 147 500 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Назначение и разрешенное использование | | Офис | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 147 500 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Условия финансирования | | типичные | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 147 500 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Дата предложения | | дата оценки | мар.18 | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 16% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 23 127,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 170 628 | 102 151 | 130 359 | 130 000 |
| Отличие цены предложения от цены сделки | | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректировка на уторговывание | % | | -12% | -12% | -12% | -12% |
| | руб. | | -20 475,33 | -12 258,06 | -15 643,14 | -15 600,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 150 152 | 89 892 | 114 716 | 114 400 |
| Расположение | | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК |
| Направление | | Северо-Запад | продажа | продажа | продажа | продажа |
| Корректировка на расположение | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 150 152 | 89 892 | 114 716 | 114 400 |
| Близость к станции метро | | Зорге, Полежаевская (10 мин. пешком) | Зорге, Полежаевская (10 мин. пешком) | м. Полежаевская (4 мин пешком) | м. Беговая (2 мин пешком) | м. Улица 1905 года (14 мин пешком) |
| Корректировка на близость к станции метро | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 150 152 | 89 892 | 114 716 | 114 400 |
| Физические характеристики: | | | | | | |
| Площадь помещения | кв.м. | 163,9 | 16,5 | 930,0 | 230,9 | 128,0 |
| | | 166 | 243 | 124 | 156 | 173 |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|-------------------|---|---|---|---|---|
| Коэффициент корректировки на масштаб | | | 0,68 | 1,34 | 1,06 | 0,96 |
| Корректировка | % | | -32% | 34% | 6% | -4% |
| | руб. | | -48 054 | 30 439 | 6 799 | -4 654 |
| Скорректированная цена | руб. | | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Расположение в здании | | 7 из 7 | 3/6 | 4/5 | 4/6 | 4/5 |
| | | все - 7 этаж | все на одном этаже | все на одном этаже | все на одном этаже | все на одном этаже |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Тип здания | | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки | административное здание советской постройки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Наличие отдельного входа | | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Состояние отделки | | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Парковка | | наземная | наземная | наземная | наземная | наземная |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | | | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Общая чистая коррекция | руб. | | -45 401,28 | 18 180,93 | -8 844,10 | -20 254,17 |
| в % от цены продажи | | | -30,78 | 17,80 | -6,78 | -15,58 |
| Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно | руб. | 110 000 | | | | |
| Общая площадь объекта | кв.м. | 163,9 | | | | |
| Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке | руб. | 18 029 000 | | | | |

Источник: расчеты оценщика

Таблица 12. Расчет коэффициента вариации

| Расчет коэффициента вариации | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Значение скорректированной цены, руб. | 102 099 | 120 331 | 121 515 | 109 746 |
| Среднее значение | 113 423 | | | |
| Квадрат отклонения | 128 235 771 | 47 729 009 | 65 488 854 | 13 520 428 |
| Среднее значение | 63 743 516 | | | |
| Среднее квадратичное отклонение | 7 984 | | | |
| Коэффициент вариации | 7,0% | | | |

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

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

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

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

Предложения продажи аналогов 2, 3, 4 актуальны на дату оценки, корректировки не вносились.

Предложение продажи аналога 1, расположенного в здании, где находится объект оценки, актуально на март 2018 года. Расчет корректировки на дату предложения произведен по данным RRG.RU, как отношение средней цены офисных помещений вне Садового кольца Москвы на конец августа 2018 года, к средней цене того же сегмента на конец апреля 2018 года, а именно, как $174\,444 \text{ руб./кв.м} / 150\,799 \text{ руб. кв.м.} = 1,16$; корректировка составляет +16%.

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

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно центра города (направление, близость к транспортным кольцевым магистралям). Транспортная доступность - второй по значимости фактор местоположения объекта, для Москвы определяющим показателем является близость к станции метро.

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

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

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

Все площади объекта оценки расположены на первом этаже. Аналоги соответствуют объекту оценки по этому параметру, корректировка не требуется.

Нежилые помещения в более современных зданиях продаются дороже.

Объекты, имеющие отдельный вход, продаются дороже, чем объекты, не имеющие отдельного входа.

Состояние отделки влияет на цену объекта недвижимости, с повышением качества ремонта цена объекта, как правило, увеличивается.

Когда аналог соответствует объекту оценки по ценообразующему параметру, размер корректировки равен нулю.

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Таблица 13. Согласование результатов

| Показатели | Значения |
|---|---------------|
| Результат затратного подхода к оценке, руб. | не применялся |
| Вес затратного подхода к оценке | 0 |
| Результат сравнительного подхода к оценке | 18 029 000 |
| Вес сравнительного подхода к оценке | 1 |
| Результат доходного подхода к оценке | не применялся |
| Вес доходного подхода к оценке | 0 |
| Итоговое значение рыночной стоимости, руб. | 18 029 000 |
| То же, округленно, руб. | 18 000 000 |
| Расчет НДС (справочно) | |
| Расчетное значение суммы НДС | 2 745 762,71 |
| Расчетное значение цены объекта без НДС | 15 254 237,29 |

Источник: суждения и расчеты оценщика

Расчет суммы налога на добавленную стоимость, обязанность уплаты которого возникнет у продавца–плательщика НДС в условиях гипотетической сделки по продаже объекта оценки по определенной оценщиком стоимости, произведен справочно по действующей ставке НДС на дату оценки, как $РС \times [0,18 / (1+0.18)]$. Расчетное значение цены объекта оценки в вышеуказанной гипотетической сделке определено, как разность величины рыночной стоимости объекта оценки и рассчитанной суммы НДС.

В соответствии с п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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

Таблица 14. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

| Показатели | Ед.изм. | Значения |
|---|-----------|----------|
| Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета | % | 12,0 |
| Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки | млн. руб. | 18,0 |
| Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 15,8 |
| Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 20,2 |

Источник: расчет и суждения оценщика

Данные о значениях полуширины интервала приведены ниже.

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

Таблица 1

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

18

Рис. 12. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке. Скан страницы источника справочных данных. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород: 2015

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 14,4–18,4 млн. руб.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый (условный) номер объекта 77-77-03/063/2007-609, на дату проведения оценки составляет округленно:

18 000 000 руб.

(Восемнадцать миллионов рублей) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

15 254 237 руб. 29 коп.

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»



Е.Ю. Гладкая

Оценщик 1 категории

С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М.: 2000.
9. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород: 2015.
10. Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД №22) Под ред.Е.Е.Яскевича – М., НПЦПО, 2018.
11. Сборник рыночных корректировок (СРК-2016). Под ред.Е.Е.Яскевича – М., НПЦПО, 2016.
12. Статьи и материалы сайтов интернета (ссылки приведены в тексте Отчета).
13. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком,



Фото.1 Внешний вид здания



Фото.2 Внешний вид здания



Фото.3 Крыша (1)



Фото.4 Крыша (2)



Фото.5 Интерьер (1)



Фото.6 Интерьер (2)



Фото.7 Интерьер (3)



Фото.8 Интерьер (4)



Фото.9 Интерьер (5)

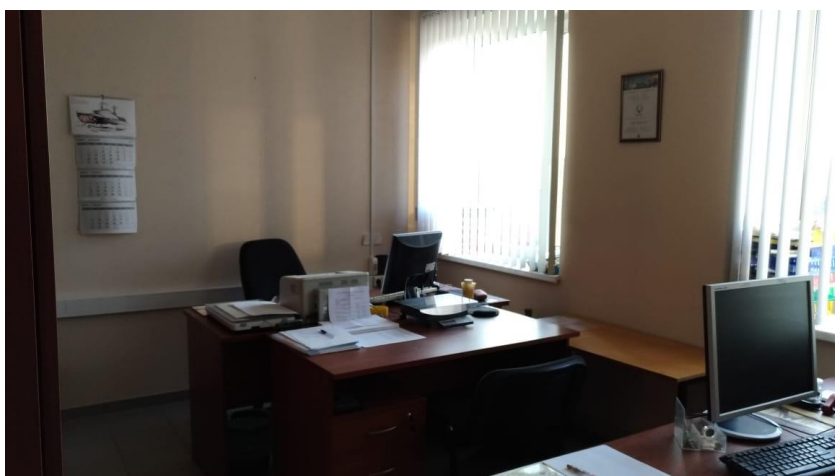


Фото.10 Интерьер (6)

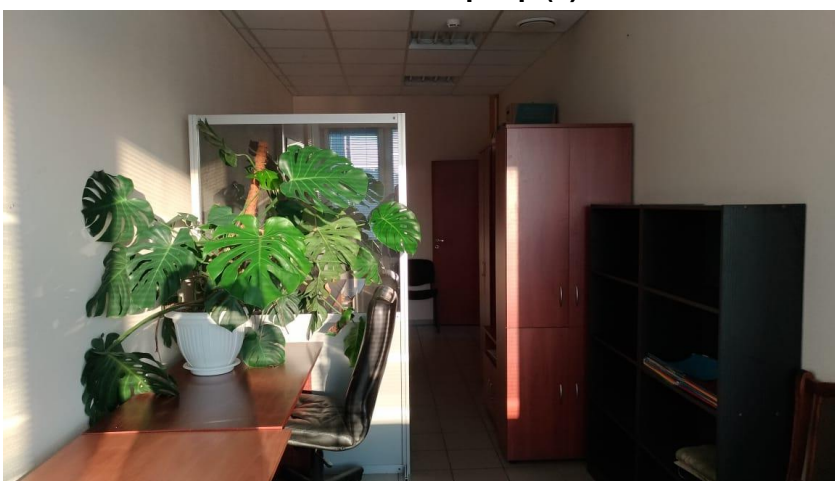


Фото.11 Интерьер (7)

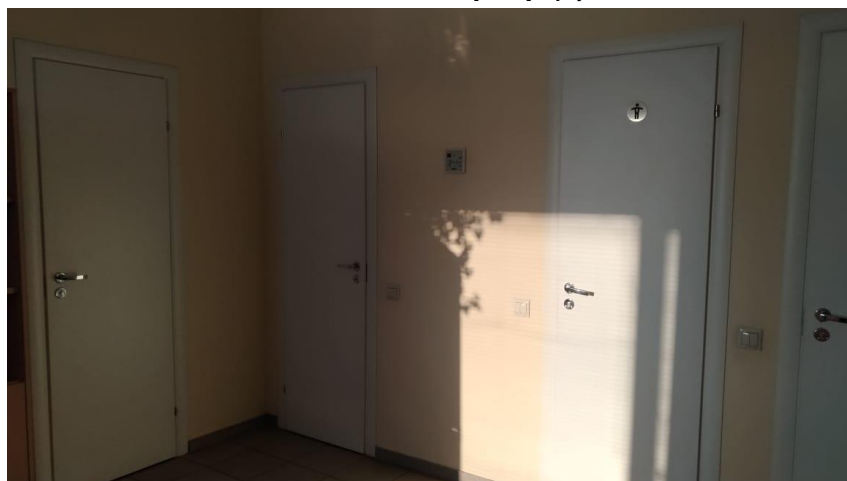


Фото.12 Интерьер (8)

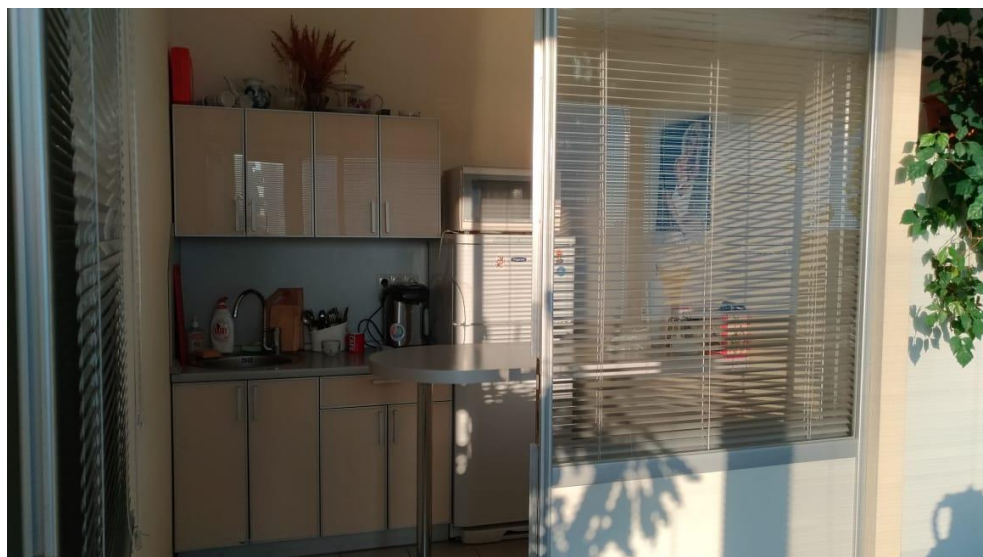


Фото.13 Интерьер (9)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

https://www.cian.ru/sale/commercial/164259256

Объявление снято с публикации

Офис (С), 16,5 м²
 в административном здании «на ул. 3-я Хорошёвская, 2с1»
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 2С1
 М Полежаевская, 2 мин. пешком

Площадь: **16,5 м²** Этаж: **6 из 6** Помещение: **Свободно** Класс: **С**

Продажа от собственника офисных помещений.
 Отдельный офис, на третьем этаже, шестизэтажного офисного здания.

[Показать информацию](#)

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 1 900 000 ₽ |
| Ставка | 115 151 ₽ за м ² |
| Налог | НДС включен: 289 830 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

Высота потолков: 3 м
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Офисная отделка
 Мебель: Нет
 Доступ: Пропускная система

Парковка: Наземная

Парковка: Наземная

Инфраструктура

- ☒ Столовая
- ☑ Банкомат

1 900 000 ₽
 115 152 ₽ за м²

PRO
 Ростислав Гончаров

РЕКЛАМА
 ЖК «LIFE-Кутузовский»
 От 160 тыс. руб/м²!
 Площадь от 86 до 850 м².
 Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
 Тел.: (499) 370-37-12
 Проектная декларация на рекламируемом сайте ГК «Пионер»

РЕКЛАМА
 DM Tower — БЦ класса «А»
 Выше своего окружения!
 Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м²!
 Площади от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65
 Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

РЕКЛАМА
 Готовый арендный бизнес — «Парк Мира»
 Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.
 Тел.: (495) 477-27-71
 Проектная декларация на рекламируемом сайте Smlnex

https://www.cian.ru/sale/commercial/171992574

Продаю офис 3-я x Купить офис 4-я x Купить офис Мо x Продажа офиса x

Защищено | https://www.cian.ru/sale/commercial/171992574/

Сервисы | Справочная по оце- | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre | Другие закладки

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК | + Добавить объявление

Бизнес-центры | Торговые центры | Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > САО > Хорошевский > метро Полежаевская > 4-я Магистральная улица

11 сен, 10:53 | 112 просмотров, 1 за сегодня | **Р** Платное

Офис (В), 930 м²

в бизнес-центре «На Магистральной (Строение 1)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С1 [На карте](#)

- ▲ Полежаевская, 4 мин. пешком
- ▲ Хорошёво, 13 мин. пешком
- ▲ Беговая, 26 мин. пешком

В избранное |

3 фото

95 000 000 Р

102 151 Р за м²

ID 15331670

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Готовый арендный бизнес – «Парк Мира»
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.
Тел.: (495) 477-27-71
Проектная декларация на рекламируемом сайте Smlnex

РЕКЛАМА

ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб./м²!
Площадь от 86 до 850 м².
Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12
Проектная декларация на рекламируемом сайте ГК «Пионер»

РЕКЛАМА

Бизнес-центр LOFTES
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
|--------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 930 м² | 4 из 5 | Свободно | В |

Продается помещение 930 м² с хорошим ремонтом, сплит системы, кухня, рецепшн, в 3 мин ходьбы от метро. Все помещения сданы, можно использовать, как готовый бизнес!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

https://www.cian.ru/sale/commercial/187602819

Офис (В), 230,9 м²
 в бизнес-центре «Бега»
 Москва, САО, р-н Хорошевский, 3-й Хорошевский проезд, 1С1 [На карте](#)
 ▲ Беговая, 2 мин. пешком
 ▲ Хорошёвская, 20 мин. пешком
 ▲ Полежаевская, 20 мин. пешком

30 100 000 Р
 130 359 Р за м²

ID 16533460
[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА
 DM Tower – БЦ класса «А»
 Выше своего окружения!
 Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м²!
 Площади от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65
 Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб.
 От 107 т./м². Готовность 100%. Акция! Скидка 10% на офисы и торговые помещения до 30/09!
 Тел.: (495) 120-00-38
 Скидка действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте www.gflncom.com

РЕКЛАМА
 ЖК «LIFE-Кутузовский»
 От 160 тыс. руб/м²!
 Площадь от 86 до 850 м².
 Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
 Тел.: (499) 370-37-12
 Проектная декларация на рекламируемом сайте ГК «Пионер»

Площадь: **230,9 м²** Этаж: **4 из 6** Помещение: **Свободно** Класс: **В**

Предлагается на продажу офисное помещение общей площадью 230,9 кв.м. в БЦ Бега 1951 года постройки. БЦ относится к деловым объектам категории В. В нескольких шагах от здания расположена станция метро Беговая (2 минуты пешком). В пешей доступности также станции Полежаевская и Улица 1905 года. В непосредственной близости пролегает ТТК, Хорошевское и Звенигородское шоссе.

https://www.cian.ru/sale/commercial/193464143

Офис (В+), 128 м²
 в бизнес-центре «Ярд (The Yard)»
 Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 11С1 [На карте](#)
 М Улица 1905 года, 14 мин. пешком М Беговая, 11 мин. пешком
 М Шелепиха, 11 мин. пешком

16 640 000 Р
 130 000 Р за м²

PRO
 ID 13130847
 Континент-Недвижимость

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
|--------------------|--------|-----------|-------|
| 128 м ² | 4 из 5 | Свободно | В+ |

Лот: 371139, бизнес-центр Ярд, БЕЗ КОМИССИИ! Продается офис площадью 128 м2 на 4 этаже в бизнес-центре класса В Ярд, расположенном в 15 минут пешком от метро Улица 1905 года. Планировка: смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: Роснет, Ростелеком, Голден Телеком. Техническое оснащение: системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Безопасность: круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения и контроля доступа. Условия аренды: договор аренды от 11 до 36 месяцев, страховой депозит 1 месяц, авансовые платежи ежемесячные до 20 числа, ставка включает в себя НДС и эксплуатационные

РЕКЛАМА
 Бизнес-центр LOFTEC
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская. Тел.: (495) 127-39-37
 Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

РЕКЛАМА
 Торговые помещения
 Торговые площади от 20 до 920 м2 на выходе из ст. м. Митино, высокий трафик. Тел.: (495) 191-30-36

РЕКЛАМА
 Технопарк Regena
 Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м2! Рядом м. Марьино и ТТК. Тел.: (495) 104-78-65
 Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

Дата 10.02.2012

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

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

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

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

Начальник Северо-Западного БТИ _____ (подпись) И.Г. Давыдова
(инициалы, фамилия)



Ирина
Ирина Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного БТИ



02 80 11 0059611


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2409/2 (02104473 : 0008)

2. План расположения помещения на этаже


1 ЭТАЖ




▨ - помещение

Масштаб 1 : 1000

Бачальник Северо-Западного ЦЭТИ _____



И. Г. БНИСИМОВА
(подпись, фамилия)



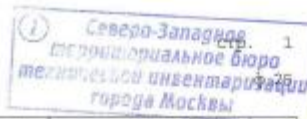
И. Г. БНИСИМОВА
(подпись, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N 1 Тип: Учрежденческое
Последнее обследование: 9.07.2008



| Этаж | №№ комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений, используемых (с коэф.) | | | Всего | |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|-------|-------|-------|--|
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | | |
| 7 | 1 | отдел. маш. лифта | 41,6 | | 41,6 | | | | 295 | |
| | 2 | кабинет | 4,5 | 4,5 | | | | | | |
| | 3 | пом. подсобное | 2,6 | | 2,6 | | | | | |
| | 4 | санузел | 5,9 | | 5,9 | | | | | |
| | 5 | уборная | 2,3 | | 2,3 | | | | | |
| | 6 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | | |
| | 7 | уборная | 2,1 | | 2,1 | | | | | |
| | 8 | кабинет | 21,4 | 21,4 | | | | | | |
| | 9 | кабинет | 14,6 | 14,6 | | | | | | |
| | 10 | коридор | 51,1 | | 51,1 | | | | | |
| | 11 | коридор | 9,1 | | 9,1 | | | | | |
| | 13 | кабинет | 27,6 | 27,6 | | | | | | |
| | 14 | кабинет | 7,3 | 7,3 | | | | | | |
| | 15 | кабинет | 14,2 | 14,2 | | | | | | |
| | 18 | лестница | 20,6 | | 20,6 | | | | | |
| | 19 | службное | 970,8 | | 970,8 | | | | | |
| Итого | | | 1196,9 | 89,6 | 1107,3 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 1196,9 | 89,6 | 1107,3 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 1196,9 | 89,6 | 1107,3 | | | | | |

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

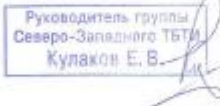
Экспликация на 1 странице

10.02.2012 г.

Исполнитель

Мишуков С.А.

22 80 301415



02 80 11 0059587

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



01 80 07 0095139

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ

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

26.12.2007

Исполнитель

Шыкова М.Ю.

26.12.2007

М.П.

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Спирина Л. А.



Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Б/Н от 17 сентября 2018 года

В ООО «Ваш юрисконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 114
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 114 предоставляем:

| Объект оценки | Свидетельство о праве собственности |
|---|---|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1. | Свидетельство бланк 77 АО № 059155 от 25 февраля 2012 года. |

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объект оценки и сведения об Объекте не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



Б/Н от 17 сентября 2018 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 114 к Договору №ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

| № п/п | Наименование имущества | Балансовая стоимость имущества, руб., без НДС |
|-------|---|---|
| 1. | Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1, кадастровый/инвентарный номер 77-77-03/063/2007-609 | 13 898 305,08 |

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«07» ноября 2007г., регистрационный № 001417
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «09» ноября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0022362 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001417

« 07 » ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 26 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





Приложение 2
к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009241201 от
02.07.2018

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

| | | |
|---|---|--|
| 1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ: | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович | |
| Адрес регистрации: | Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, корп.1, кв.198 | |
| Паспортные данные: | 4608 040446 выдан ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не 09.04.2008 г. | |
| ИНН: | 615504890185 | |
| ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: | Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности | |
| 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | | |
| Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности | | |
| 3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ: | | |
| - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба | | |
| 4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i> | 15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,061% | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | 9 180 руб. 00 коп. (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.) | |
| 5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ | | |
| | ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ |
| По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда | 15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | 9 180,00 (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.) |
| По одному страховому случаю: | 15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | |
| 6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю): | 00 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.) | |
| 7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: | Российская Федерация | |
| 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с 00 ч. 00 мин. 04.07.2018 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2019 г. | |
| Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса | | |
| ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: | <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 02.07.2018 <input type="checkbox"/> В рассрочку: | |
| 1-й взнос: | 2-й взнос: оплатить до | 3-й взнос: оплатить до 4-й взнос: оплатить до |
| 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | | |
| 9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. | | |
| 9.2. Случай признается страховым, если: | | |
| 9.2.1. действия (бездействием) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. | | |
| Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности | | |
| 9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании | | |

0009241201

0009241201

оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

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

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

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

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

| | |
|--|--|
| <p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p>_____ /Прокopenko С.П.</p> | <p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>_____ Мавричева Е.И. МП</p>  |
|--|--|



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002738/18

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 7 000 (Семь тысяч) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
 «16» августа 2018г.

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

М.П.
 «16» августа 2018г.

Удостоверено
70 (Семьдесят)
листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.

